



CITYCON

Q3 CITYCON OYJ
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.- 30.9.2012

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.

Syyskuun 2012 lopussa Citycon omisti 37 kauppakeskusta ja 40 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa sekä yksi Tanskassa, minkä Citycon osti kesällä.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2012 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2012 tammi-syyskuusta 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 ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-30.9.2012, IFRS

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2012

Kauden aikana yhtiö on jälleenrahoittanut käytännössä kaikki tämän ja ensi vuoden erääntyvät pankkilainansa. Myös vuokraus on kehittynyt positiivisesti, ensimmäisen kolmen neljänneksen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,3 prosenttia.

Yhteenveto vuoden 2012 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna vuoden toiseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 60,9 miljoonaan euroon (Q2/2012: 58,4 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 miljoonaa euroa eli 7,4 prosenttia 42,6 miljoonaan euroon (39,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista, alhaisemmista kiinteistöjen hoitokuluista ja kauppakeskus Albertslundin hankinnasta.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 4,2 miljoonaa euroa eli 12,6 prosenttia 37,3 miljoonaan euroon (33,1 milj. euroa) pääasiassa johtuen korkeammasta nettovuokratuotosta ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista. Operatiiviset hallinnon kulut laskivat 1,2 miljoonaa euroa johtuen alhaisemmista uudelleenorganisointikuluista, ei-kassavaikutteisista osakeoptio-kuluista ja vähennyksestä useissa hallinnon kuluissa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) nousi 0,06 euroon (0,05 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto oli 13,8 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 695,5 miljoonaa euroa (2 602,0 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuotto vaatimus oli 6,3 prosenttia (6,4 %), lasku johtui pääasiassa pyörityksistä.

Yhteenveto vuoden 2012 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 177,1 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2011: 161,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 12,9 miljoonaa euroa eli 12,1 prosenttia ja olivat 119,9 miljoonaa euroa (107,0 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalen Centrumin, Arabian ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 9,5 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 4,4 miljoonaa euroa eli 5,3 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,20 euroa (0,07 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,17 euroon (0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,15 euroon (0,21 euroa) johtuen eroista ajoituksessa ja vertailukauden kertaluonteisista eristä.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa ja operatiivista tulosta.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset avainluvut	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-% ¹⁾	2011
Liikevaihto, Me	60,9	55,0	58,4	177,1	161,0	10,0 %	217,1
Nettovuokratuotto, Me	42,6	38,3	39,7	119,9	107,0	12,1 %	144,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	30,2	-0,7	10,9	56,8	18,3	210,0 %	13,0
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,10	0,00	0,04	0,20	0,07	183,1 %	0,05
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	0,05	0,14	0,06	0,15	0,21	-24,8 %	0,24
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 602,0	2 695,5	2 512,6	7,3 %	2 522,1
Omavaraisuusaste, %			35,0	34,8	37,7	-7,7 %	36,0
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-% ¹⁾	2011
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	37,3	31,3	33,1	101,4	88,5	14,6 %	117,4
% liikevaihdosta	61,3 %	56,8 %	56,8 %	57,3 %	55,0 %	4,2 %	54,1 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	17,8	14,9	15,6	47,7	40,7	17,1 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,06	0,05	0,05	0,17	0,15	7,0 %	0,20
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa			3,60	3,71	3,64	2,0 %	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa			3,21	3,24	3,31	-2,2 %	3,29

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

²⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana vuokratuotot ovat parantuneet entisestään: olemme onnistuneet lisäämään vertailukelpoisten kohteittemme vuokratuottoja 5,3 prosenttia. Etenkin kauppakeskusten luvut olivat hyviä: vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,7 prosenttia.

Vuokraustoimintamme tuottaa edelleen positiivisia tuloksia: kauden aikana allekirjoitimme vuokrasopimuksen Debenhamsin franchise-kumppanin kanssa tavarataloketjun tuomisesta Viroon ja liikkeen avaamisesta Rocca al Maressa. Allekirjoitimme myös aiesopimuksen Debenhamsin tuomisesta suunnitteilla olevaan Ison Omenan laajennusosaan. Myös Hennes & Mauritz saapuu Viron markkinoille, H&M avaa kaksi liikettä kauppakeskuksissamme Tallinnassa.

Jälleenrahoitus ja rahoitusmuotojen hajauttaminen ovat säilyneet fokuksessa. Toukokuussa liikkeeseen lasketun 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan jälkeen allekirjoitimme 360 miljoonan euron pitkäaikaisen vakuudettoman luoton pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa syyskuussa. Nämä menestyksekkäästi järjestetyt transaktiot ovat osoitus Cityconin kyvystä hankkia rahoitusta sekä pääpankkisuhteidemme vahvuudesta. Tämän luottosopimuksen jälkeen käytännössä kaikki vuonna 2013 erääntyvät merkittävät pankkilainat on jälleenrahoitettu ja Cityconin keskimääräistä laina-aikaa on pidennetty. Onnistuneen jälleenrahoituksen jälkeen päätimme 90,7 miljoonan euron merkintäoikeusannista parantaaksemme yhtiön taloudellista joustavuutta. Varat tullaan käyttämään toimenpiteisiin, jotka tuottavat lisäarvoa kauppakeskuksiin, kuten kehityshankkeiden rahoittamiseen, mahdollisiin selektiivisiin hankintoihin, taseen vahvistamiseen ja lainojen takaisin maksuun.

Laajennuimme Tanskan markkinoille kesällä. Citycon sijoittaa ensisijaisti kahdenlaisiin kauppakeskuksiin: isompiin alueellisiin keskuksiin kuten Isoon Omena, Koskikeskukseen ja Rocca al Mareen ja pienempiin paikallisesti vahvoihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin, joissa kilpailu on rajattua. Albertslund Centrum istuu jälkimmäiseen kategoriaan täydellisesti. Mielestämme tämä laajentuminen oli varovainen askel uuteen maahan ydinalueemme sisällä.

Jatkossa yhtiö keskittyy edelleen tuottojen parantamiseen ja vakaaseen kassavirtaan.”

Tärkeimmät tapahtumat

Rahoitus

Citycon allekirjoitti 4. syyskuuta 360 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 190 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 170 miljoonan euron suuruisesta luottolimiitistä. Laina-aika on keskimäärin viisi vuotta. Uusi laina nostetaan ja sillä jälleenrahoitettava luotto maksetaan takaisin viimeisen vuosineljänneksen aikana.

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

Syyskuussa yhtiö käynnisti syyskuussa merkintäoikeusannin kerätäkseen noin 90,7 miljoonaa euroa yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla. Osakkeiden merkintäaika oli 17.9.–1.10.2012. Osakeanti ei vaikuta tässä osavuosisikatsuksessa raportoituun omaan pääomaan tai rahavaroihin, mutta osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkaiden määrällä.

Citycon on jatkanut vuoden 2006 vaihtovelkakirjalainansa takaisinostoja.

Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 prosenttia (96,6 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 prosenttia (95,4 %).

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

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

Hankinnat ja myynnit

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

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

Citycon osti 2. heinäkuuta 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä. Citycon hankki kiinteistöistä 75 prosentin omistusosuuden kesäkuussa 2007. Myyjä Balticgruppen AB jäi tuolloin vähemmistöosakkaaksi 25 prosentin osuudella. Alkuperäisen kaupan yhteydessä solmitun osakassopimuksen mukaisesti vähemmistöosakkaalla oli oikeus myydä omistuksensa Cityconille tietyn ajan kuluessa. Toteutunut kauppa perustuu tähän sopimukseen. Kauppahinta on määritelty kyseisen sopimuksen mukaisesti ja se on linjassa kiinteistöjen tuoreimman käyvän arvon kanssa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin kokonaisuudessaan.

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

Citycon allekirjoitti 7. kesäkuuta sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuk- sen ostamisesta Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla). Kauppa toteutui 2.7. Hankinta on yhtiön ensimmäinen investointi Tanskassa. Albertslund Centrumin vuokrattava pinta-ala on tällä hetkellä noin 16 000 neliometriä. Sopimukseen sisältyy lisäksi päivittäistavara-kauppalaajennus, jonka yhtiö ostaa hankkeen valmistuttua vuonna 2014. Laajennuk- sen myötä vuokrattava kokonaispinta-ala laajenee noin 20 000 neliometriin. Kauppakeskuksen vuokrausaste on 97,5 prosenttia. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 7.6.2012 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö hankki huhtikuussa Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla Tapiola-yhtiöiltä. Kauppakeskus Arabia sijaitsee Helsingin koillisessa kantakaupungissa noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta Helsingin kaupungin omista- malla tontilla. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 000 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 11 400 neliometriä. Kauppakeskuksessa on yli 30 liikettä ja sen vuokrausaste ostohetkellä oli 93,0 prosenttia. Lisätietoa kaupasta on saa- tavilla yhtiön 4.4.2012 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö osti huhtikuussa myös loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla. Kyseinen yhtiö on yksi Koskikeskuksen kiinteistöyhtiöistä. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen kokonaisuudessaan, mikä edesauttaa keskuksessa käynnissä olevan kehitys- hankkeen sujuvaa toteuttamista.

Yhtiö myi kauden aikana yhteensä kuusi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta, kolme Ruotsissa ja kolme Suomessa.

Kehityshankkeet

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

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

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

Muut tapahtumat

Baltian liiketoimintayksikkö nimettiin uudelleen ”Baltia ja uudet markkinat” -liiketoimintayksiköksi. Tanskasta ostettu Albertslund Centrum kuuluu tähän yksikköön Baltiassa sijaitsevien keskusten lisäksi ja yksikköä vetää edelleen Harri Holmström.

Marko Juhokas nimitettiin 11.7.2012 Citycon Oyj:n Suomen liiketoimintojen maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Juhokas on toiminut Cityconissa kiinteistökehitysjohtajana ja aloitti uudessa tehtävässään 16.7.2012. Michael Schönach, Cityconin Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen, jätti tehtävänsä yhtiössä 15.5.2012. Nils Styf nimitettiin huhtikuussa Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Styf aloitti tehtävässään kesäkuussa.

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

Citycon muutti konsernirakennettaan 1.4.2012 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 laskea liikkeelle varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla enintään 49 032 002 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 17,6 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. 17.9.2012 – 1.10.2012 järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 49 032 002 osaketta. 5.10.2012 Cityconin hallitus hyväksyi merkintäetuoikeusannissa tehdyt ensisijaiset merkinnät ja Cityconin osakkeenomistajien tai muiden sijoittajien tekemät toissijaiset merkinnät merkintäetuoikeusannin ehtojen mukaisesti merkitsijän ensisijaisen merkintäoikeuden yhteydessä käyttämien merkintäoikeuksien suhteessa. Ensisijaisessa merkinnässä merkityt osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä väliaikaisina osakkeina 2.10.2012 alkaen. Kaikki merkintäetuoikeusannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 8.10.2012, jonka jälkeen väliaikaiset osakkeet yhdistettiin Cityconin nykyiseen osakelajiin. Uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhdessä muiden Cityconin osakkeiden kanssa 9.10.2012 alkaen.

Yhtiön osakkeenomistajat, jotka olivat täsmäytyspäivänä 12.9.2012 merkittyinä Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakseluetteloon, saivat automaattisesti yhden vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä osaketta kohden. Jokaiset 17 merkintäoikeutta oikeuttivat haltijansa merkittämään kolme osaketta.

Citycon on ostanut takaisin 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaaliselta sijoittajalta takaisinostohintaan 100,40 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 1,45 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa 29 kappaletta 50 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastaa noin 1,3 prosenttia vuonna 2013 eräännyvän vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Kauppa toteutettiin 9.10.2012.

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 sekä jatkaa kohteiden myyntistrategioiden selvittämistä kohteiden arvon maksimoimiseksi proaktiivisella johtamisella ja vuokraamisella.

Vuonna 2012 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista ja odottaa liikevaihtonsa kasvavan 16–21 miljoonalla eurolla verrattuna toisen vuosineljänneksen tuloksen yhteydessä ilmoitettuun 13–19 miljoonaan euroon. Muutos liikevaihtoenusteessa johtuu pääosin vuokralaisiin liittyvien projektien ajoituksesta Baltiassa eikä yhtiön liikevaihtonäkymissä ole tapahtunut muutoksia. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa kasvavan (EPRA operating profit) 14–19 miljoonalla eurolla (11. heinäkuuta 2012 ilmoitettu 12–18 milj. euroa) verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Citycon odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA earnings) kasvavan 6–11 -miljoonalla eurolla edellisvuodesta (11. heinäkuuta 2012 ilmoitettu: 5-11 milj. euroa). Yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan syys-lokakuussa 2012 toteutetun merkintäannin myötä 0,195–0,215 perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakeannin seurauksena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään aiemmin ilmoitetun 0,21–0,23 euron sijasta. Yhtiö tiedotti muutoksesta annin yhteydessä pörssitiedotteella 7.9.2012.

Yhtiön arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan, 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 yhdeksän ensimmäistä kuukautta ovat olleet taloudellisen epävarmuuden aikaa, vaikkakin positiivista virettä on ollut havaittavissa vähittäiskaupan kasvaessa Cityconin toimintamaissa. Vuoden aikana markkinoiden epävarmuus on kasvanut euroalueen valtioiden velkakiisin syventymisen vuoksi.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi Suomessa, Ruotsissa ja Virossa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-elokuussa Suomessa 5,1 prosenttia, Ruotsissa 2,4 prosenttia ja Virossa 8,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia.)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli edelleen positiivista Pohjoismaissa, erityisesti Ruotsissa ja Tanskassa. Suomessa kuluttajien luottamusindikaattori laski nopeasti heinäkuussa, mutta on edelleen positiivinen päinvastoin kuin Virossa ja Liettuassa (Eurostat).

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden aikana kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan kaikissa Cityconin toimintamaissa. Elokuussa inflaatio oli Suomessa 2,7 prosenttia, Ruotsissa 0,7 prosenttia, Tanskassa 2,6 prosenttia, Virossa 3,8 prosenttia ja Liettuassa 3,3 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Eurostat, Statistics Estonia, Statistics Lithuania.)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,5 %) matalampi: elokuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 7,9 prosenttia, Ruotsissa 7,8 prosenttia ja Tanskassa 8,0 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla: Virossa 10,1 prosentissa ja Liettuassa 13,2 prosentissa kesäkuun lopussa. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoituskysyntä on kasvanut, mutta parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla. Vuoden 2012 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana on kuitenkin ylitetty koko vuoden 2011 liikekiinteistöjen transaktiovolyymi, joka toisaalta oli alhainen. Vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilöiden vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi tämän vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana edellistä vuotta heikomaksi ollen vain noin 40 prosenttia vuoden 2011 kolmen ensimmäisen kvartaalin toteumasta. Lisäksi on epätodennäköistä, että liikekiinteistöjen transaktiovolyymi saavuttaa vuoden 2011 korkeaa tasoa. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet muuttumattomina viimeisen neljän kvartaalin ajan.

Virossa yleisestä epävarmasta talustilanteesta huolimatta vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta. Vajaakäyttö kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja vuokrat ovat nousseet seuraten inflaatiota. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet liikekiinteistöjen osalta ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin.

(Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi 6 prosenttia ja kävijämäärät 2 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 5 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 14 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 1 prosentin, Ruotsissa 4 prosenttia sekä Baltiassa ja uusilla markkinoilla 4 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti kasvoi 4 prosenttia ja kävijämäärä 1 prosentin. Kaikki myynti- ja kävijämääräluvut ovat arvioita.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Vaikka Pohjoismaisten pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on pysynyt maltillisena, rahoituksen saatavuus on rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla tai jopa nousseet entisestään. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II -säännökset) tulee 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. Lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa, vaikka markkinakorkotasossa ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia. Vuosien 2012 ja 2013 jälleenrahoitusriskiä pienentää merkittävästi yhtiön syyskuussa allekirjoittama EUR 360 miljoonan suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Luotolla sovittiin tärkeimpien 2012 ja 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoituksesta.

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

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

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internsivuilla 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.

Syyskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 695,5 miljoonaa euroa (2 512,6 milj. euroa) ja yhtiö omisti 37 (36) kauppakeskusta ja 41 (46) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9) ja Baltiassa 4 (4). Kesäkuussa yhtiö sopi hankkivansa ensimmäisen kauppakeskuksensa Tanskasta. Kauppa toteutui heinäkuun alussa.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 135,7 miljoonaa euroa (190,2 milj. euroa). Investoinneista 58,6 miljoonaa euroa (137,5 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 0,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöihankintojen sopimusten mukaisesti kaupparehityksen tarkistuksiin, 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 76,4 miljoonaa euroa (50,4 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,7 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 100,5 miljoonaa euroa (42,7 milj. euroa), Ruotsissa 12,6 miljoonaa euroa (40,7 milj. euroa) ja Baltiassa 22,3 miljoonaa euroa (106,3 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 27,8 miljoonaa euroa (6,1 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 5,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) myyntivoittoa verovaikutuksineen.

Ostot

Kauden aikana

- Ostettiin huhtikuussa Helsingissä sijaitseva kauppakeskus Arabia 19,5 miljoonalla eurolla.
- Ostettiin myös huhtikuussa 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla.
- Ostettiin heinäkuussa Oulussa sijaitseva Citytalo 13,5 miljoonalla eurolla paikalliselta seurakuntayhtymältä sekä eräiltä yksityishenkilöiltä.
- Ostettiin heinäkuussa 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä.
- Toimintaa laajennettiin heinäkuussa Tanskaan ostamalla suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuksen ostamisesta Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla).

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

Myyntit

Kauden aikana

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

Näiden kauppajen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 38 250 neliometrillä. Yhtiö on myynyt kahdeksan ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta yhteisarvoltaan noin 38 miljoonaa euroa julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011.

Kehityshankkeet

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

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä kolme kehityshanketta, joiden vuoksi noin 9 300 neliometriä liiketilaa on pois kaupallisesta käytöstä. Kauden aikana valmistui Magistralin uudistushanke Tallinnassa ja Myllypuron kehityshanke Helsingissä. Molemmat hankkeet valmistuivat suunnitellussa aikataulussa. Kauden aikana ei aloitettu uusia kehityshankkeita.

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

Vuosina 2011 ja 2012 valmistuneet ja 30.9.2012 meneillään olleet kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen ja jälkeen, m ²	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2012 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	33,3	11/2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 000	7,6	7,3	11/2012
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	3,8	12/2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 ²⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 900	7,0	6,9	valmis 2012
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	53,2 ¹⁾	53,2	valmis 2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 400	22,9	24,4 ³⁾	valmis 2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	6,9	valmis 2011
Myyrmani	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5	6,5	valmis 2011
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 4 000	4,0	3,7	valmis 2011

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

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

Taloudellinen kehitys

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

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 177,1 miljoonaa euroa (161,0 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 16,0 miljoonaa euroa eli 10,0 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari, Myyrmani ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 5,3 miljoonalla eurolla ja hankinnat 9,1 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2012 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2011 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 3,3 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 3,7 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökatkohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin, kauppakeskuskohteiden korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrausasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden väliaikaiset vuokranalennukset laskivat ja olivat 1,1 miljoonaa euroa (1,5 milj. euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 804 (3 994) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 0,1 prosenttia 998 170 neliömetriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestoinneista Suomessa ja Ruotsissa. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,4 vuotta (3,4 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 19,5 eurosta 20,8 euroon kehityshankkeiden, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 prosenttia (95,4%). Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 9,0 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			77	78	82	-4,9	80
Vuokrattava pinta-ala, m ²			992 570	998 170	999 270	-0,1	994 730
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			237,3	243,1	226,0	7,6	228,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			20,4	20,8	19,5	6,7	19,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	140	188	247	597	554	7,8	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	23 685	64 777	33 254	100 910	127 636	-20,9	177 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	22,5	21,9	19,1	19,9	19,7	1,0	19,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	328	208	200	911	593	53,6	877
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	34 366	62 713	19 758	120 245	132 976	-9,6	186 120
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	16,8	21,2	20,9	17,1	18,5	-7,6	18,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,6	95,4	95,4	-	95,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,5	3,4	3,4	0,0	3,4
Nettotuotto-% ³⁾			6,2	6,3	5,9	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,3	6,3	6,0	-	6,1

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.

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, lämmityksestä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,6 miljoonaa euroa eli 4,8 prosenttia 53,2 miljoonasta eurosta 55,7 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,9 miljoonaa euroa johtuen alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista huolimatta nousseesta energian hinnasta. Talvi 2012 oli lämpimämpi kuin talvi 2011 ja kesä 2012 oli kylmempi kuin kesä 2011 sekä sähkönkulutus on pienentynyt myös sisäisen kulujensäästöohjelman ansiosta. (Ks. liitetieto 4. Hoitokulut.)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa). Kulujen kasvu johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen korkeammista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 119,9 miljoonaa euroa (107,0 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 12,9 miljoonaa euroa eli 12,1 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari, Myyrmanni ja Åkersberga Centrum kasvattivat nettovuokratuottoja 3,4 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalenin, Arabian ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 6,1 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 4,4 miljoonaa euroa eli 5,3 prosenttia johtuen kauppakeskusten selkeästi korkeammasta 6,7 prosentin nettovuokratuottojen kasvusta, kun taas market- ja myymäläkohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,3 prosenttia. Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta positiivisesta kehityksestä Liljeholmstorget Galleriassa, Rocca al Maressa, Isossa Omenassa ja Jakobsberg Centrumissa. Vertailukelpoisten market- ja myymäläkohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Kotkassa sijaitsevasta market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,3 prosenttia (5,9 %) ja parani yhtiön kaikissa toimintamaissa nettotuoton kasvun myötä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 61,7 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-Q3/2010	64,7	22,1	8,7	0,0	95,4	146,1
Hankinnat	0,1	0,5	3,7	-	4,3	6,1
Kehityshankkeet	3,4	1,2	0,0	-	4,6	5,7
Divestoinnit	0,0	-0,8	-	-	-0,8	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,8	2,2	0,6	-	2,0	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,8
Q1-Q3/2011	67,3	26,8	12,9	0,0	107,0	161,0
Hankinnat	0,9	1,2	4,0	-	6,1	9,1
Kehityshankkeet	3,2	0,1	0,1	-	3,4	5,3
Divestoinnit	-0,4	-1,2	-	-	-1,7	-3,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,7	1,7	1,0	-	4,4	3,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,2	0,7	0,0	0,0	0,6	1,2
Q1-Q3/2012	72,5	29,3	18,1	0,0	119,9	177,1

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 19,2 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa). Kulujen kasvu 0,4 miljoonalla eurolla eli 2,1 prosentilla johtui pääasias-
sa kasvusta ei-kassavaikutteisissa osakeoptiokuluissa (0,5 miljoonaa euroa) ja korkeammista transaktiokuluista liittyen kiinteistö-
jen myynteihin. Lisäksi hieman korkeampi keskimääräinen henkilöstömäärä ja korkeammat palkat nostivat hallinnon kuluja. Hallinnon
kulut olivat kolmannen vuosineljänneksen aikana 1,2 miljoonaa euroa matalammat vuoden 2012 toiseen vuosineljännekseen ver-
rattuna johtuen alhaisemmista uudelleenorganisointikuluista, ei-kassavaikutteisista osakeoptiokuluista ja vähennyksestä useissa
hallinnon kuluissa.

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 130 (129) henkilöä, joista 86 (86) oli Suomessa, 33 (33) Ruot-
sissa, 10 (9) Baltiassa ja 1 (1) Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 19,8 miljoonaa euroa (-18,2 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen
käyvän arvon voitto johtui kauppakeskuskohteiden arvonnoususta 28,0 miljoonalla eurolla, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden
arvon lasku 8,2 miljoonalla eurolla. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa jonkin verran alemmis-
ta markkinavuokraoletuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 45,4 miljoonaa euroa (29,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä
25,6 miljoonaa euroa (47,4 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen
nettotuottovaatimus 30.9.2012 oli 6,3 prosenttia (30.6.2012: 6,4%). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräi-
seksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,9
prosenttia.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 25,1 euroon/neliometri 23,9 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Si-
joituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verk-
kosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 5,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 125,8 miljoonaa euroa (71,2 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä korkeammasta nettovuokratuotosta, positiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) nousivat 4,6 miljoonaa euroa 50,7 miljoonaan euroon (46,2 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä, alhaisemmista korkojen aktivoineista sekä kertaluonteisesta kirjanpidollisesta tappiosta johtuen vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta. Korollinen velka kasvoi investointien seurauksena, joita rahoitettiin velalla. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko nousi vuoden 2011 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja oli 4,06 prosenttia (3,99 %) kasvun johtuessa pääosin kohonneista luottomarginaaleista. Korollisten velkojen painotettu keskiporko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski 3,94 prosenttiin (4,19 %) markkina-korkotason selvän laskun seurauksena.

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

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

Tuloverot

Tuloverokulut olivat -9,1 miljoonaa euroa (-0,5 milj. euroa). Tuloverokulujen kasvu johtui lähinnä laskennallisesta verokulusta -7,8 miljoonaa euroa vuoden 2012 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista verrattuna 0,4 miljoonan euron laskennalliseen verotuottoon johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista vastaavalla ajanjaksolla vuonna 2011. Tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat -1,3 miljoonaa euroa (-0,9 milj. euroa).

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 65,9 miljoonaa euroa (24,5 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 2 695,5 miljoonaa euroa (2 512,6 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 60,9 prosenttia (62,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,6 prosenttia (27,1 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,6 prosenttia (10,9 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 173,4 miljoonalla eurolla vuoden 2011 lopusta (31.12.2011: 2 522,1 milj. euroa) 135,3 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 2,4 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 17,4 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomen market ja myymälä -kiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 19,8 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 38,1 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 907,2 miljoonaa euroa (913,5 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 4,6 miljoonaa euroa vuoden 2011 (31.12.2011: 902,6 milj. euroa) lopusta pääasiassa emoyhtiön omistajille kuulu-

vasta katsauskauden voitosta 56,8 miljoonaa euroa. Toisaalta, maksetut osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaisso-
pimusten käyvän arvon lasku pienensivät omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisso-
pimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat
omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 13,2 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin
verovaikutus huomioituna (tappiota 19,0 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaisso-
pimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen oma pääoma nousi 3,27 euroon (31.12.2011: 3,25 euroa). Omavaraisuusaste
laski 34,8 prosenttiin (31.12.2011: 36,0 %), koska korollinen velka nousi vuoden 2011 lopusta. Yhtiön lainasopimusten kovenant-
tien mukainen omavaraisuusaste laski 37,2 prosenttiin (40,4 %) johtuen vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta sekä korkeammasta
velasta.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän osavuositarkastuksen liite-
tiedosta 15: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 810,4 miljoonaa euroa (1 609,7 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 540,0 miljoonaa euroa (122,5
milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 539,1 miljoonaa euroa, joista 505,7 mil-
joonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 33,3 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Käytettävissä oleva
likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 492,5 miljoonaa euroa (30.6.2012: 374,3 milj. euroa). Likviditeettiä
ja lyhyttä velkaa lisäsivät elokuussa 2013 erääntyvien lainojen sovittu jälleerahoitus marraskuussa 2012.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 143,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 602,2 miljoonaa euroa (1 459,2 milj. euroa). Korollis-
ten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 608,6 miljoonaa euroa (1 466,6 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat
33,3 miljoonaa euroa (21,5 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 575,2 miljoonaa euroa
(1445,2 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,5 vuotta (3,1 vuotta). Keskimääräinen laina-aika laski
(0,2 vuotta), koska elokuussa 2013 erääntyvät lainat tullaan uudelleen rahoittamaan marraskuussa 2012. Tämän uudelleenrahoituk-
sen jälkeen keskimääräinen laina-aika tulee pitenemään. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika laski ja oli 3,6 vuotta (3,7 vuotta).

Korkokate nousi korkeamman operatiivisen liikevoiton seurauksena ja oli 2,1 (Q2/2012: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 86,1 prosenttia oli kiinteään korkoon sidot-
tua (83,1 %). Suojausaste nousi kiinteäkorkoisen toukokuussa 2012 tehdyn joukkolainausmission seurauksena. Velkasalkun suojaus-
aste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

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

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

Citycon osti katsauskaudella takaisin yhteensä 30 miljoonan euron nimellisarvosta 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaeh-
toisen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja. Yhtiön takaisin ostama 30 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa 600 kappaletta
50 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastaa yhteensä noin 27 prosenttia vuonna 2013 erääntyvän Vaihtovelkakirjalainan
kokonaisuudesta. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta oli 100,28 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.

Takaisinostetut velkakirjat on mitätöity. Mitätöinti seurauksena vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden
määrä laski 9 821 428 osakkeeseen ja osakepääoman korotuksen määrä 13 258 927,80 euroon ennen merkintäetuoikeusantia.
Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05
euroon. Uusi vaihtohinta on ollut voimassa 2.10.2012 alkaen ja vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden koko-
naismäärä on 10 185 185 ja Cityconin osakepääoman enimmäiskorotus merkintöjen johdosta on 13 749 999,75 euroa.

Mukaan lukien Cityconin vuosina 2008–2010 tekemät takaisinostot Citycon on ostanut vaihtovelkakirjalainaa takaisin yhteensä
68,75 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 63 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaisuudesta. Alun perin
nimellisarvoltaan 110 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan nimellisarvo katsauskauden päättyessä oli 41 250 000 euroa.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 44,5 miljoonaa euroa (54,1 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta laski johtuen pääasiassa korkeammista realisoituneista valuuttakurssitappioista ja korkeammista maksetuista veroista, koska vertailukaudella 2011 saatiin veronpalautusta 6,5 miljoonaa euroa.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -78,7 miljoonaa euroa (-191,4 milj. euroa). Tytäryritysten ja sijoituskiinteistöjen hankinnat olivat 41,6 miljoonaa euroa (138,9 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 69,2 miljoonaa euroa (59,7 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 32,1 miljoonan euron (7,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli -24,8 miljoonaa euroa (139,6 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui normaaleista lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääomapalautuksen maksusta.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. 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. Baltia ja uudet markkinat -yksikkö on jaettu kahteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen ja Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Syyskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 594 170 neliometriä (577 570 m²). Vuokrattava pinta-ala nousi hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden myötä. (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 148,8 miljoonaan euroon lähinnä hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 64 287 neliometriä (98 085 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi pääosin yhdestä uusitusta isosta ei-kaupallisesta vuokrasopimuksesta johtuen. Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 63 725 neliometriä (99 208 m²). Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa

alhaisempi, ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä ja päättyneistä toimistovuokrasopimuksista johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,9 eurosta/neliometri 21,6 euroon/neliometri lähinnä divestointien, valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,8 prosenttiin (94,4 %). Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 95,9 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,8 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 72,5 miljoonaa euroa (67,3 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 5,2 miljoonalla eurolla eli 7,7 prosentilla, mm. koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Myyrmanni, ja kauppakeskus Arabian hankinta kasvattivat nettovuokratuottoa 4,1 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,7 miljoonalla eurolla eli 3,2 prosentilla johtuen pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,5 prosenttia (62,9 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,2 prosenttia (6,0 %).

Avainluvut, Suomi

	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			59	59	62	-4,8	60
Vuokrattava pinta-ala, m ²			589 170	594 170	577 570	2,9	577 630
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			146,2	148,8	137,8	8,0	139,3
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			21,5	21,6	20,9	3,3	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	107	107	108	322	340	-5,3	470
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	20 438	54 114	16 502	64 287	98 085	-34,5	137 118
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	22,5	22,8	22,5	21,2	20,7	2,2	20,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	98	111	114	364	338	7,7	477
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	15 450	49 032	13 968	63 725	99 208	-35,8	138 435
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	22,5	22,8	23,0	20,3	20,2	0,5	19,4
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,5	94,8	94,4	-	94,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,6	3,6	3,4	5,9	3,5
Bruttovuokratuotot, Me	34,5	31,9	33,8	101,5	95,1	6,7	127,3
Liikevaihto, Me	36,1	33,3	35,1	105,9	98,9	7,1	132,5
Nettovuokratuotot, Me	25,2	23,4	24,4	72,5	67,3	7,7	90,5
Nettotuotto-% ³⁾			6,2	6,2	6,0	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,4	6,4	6,2	-	6,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 604,0	1 640,9	1 557,3	5,4	1 547,4

¹⁾ Kiinteistökanavan 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.

Ruotsi

Syyskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja viisi muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 273 700 neliometriä (308 200 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien sekä kahden market-kiinteistön divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 63,1 miljoonaan euroon divestointien myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 246 neliometriä (27 287 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Ruotsin koko kiinteistökanavan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi yhdestä lyhytaikaisesta toimistovuokrasopimuksesta johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 50 853 neliometriä (22 256 m²). Päättyneiden

vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa huomattavasti alhaisempi lähinnä asuntojen ja market- ja myymäläkohteiden divestointien vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 17,3 eurosta/neliometri 19,3 euroon/neliometri pääosin divestointien ja korkeammalla vuokratasolla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi. Vuokrausaste laski 94,8 prosenttiin (95,9 %) paikallisen tavarataloketjun mentyä konkurssiin kolmannella vuosineljänneksellä.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 2,5 miljoonaa euroa eli 9,3 prosenttia 29,3 miljoonaan euroon (26,8 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskus-hankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,7 miljoonalla eurolla eli 7,6 prosenttia johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,4 prosenttia (25,0 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,5 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Avainluvut, Ruotsi

	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			14	14	16	-12,5	16
Vuokrattava pinta-ala, m ²			287 800	273 700	308 200	-11,2	303 700
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			63,3	63,1	63,2	-0,2	62,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			18,5	19,3	17,3	11,6	17,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	26	71	58	177	185	-4,3	276
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	2 312	10 154	3 120	19 246	27 287	-29,5	37 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	22,4	16,9	17,2	19,0	16,2	17,5	18,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	219	31	71	511	172	197,1	311
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	17 980	4 787	4 106	50 853	22 256	128,5	35 816
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	11,4	19,1	9,2	12,3	13,3	-7,5	14,8
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,9	94,8	95,9	-	97,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9	3,0	-3,3	2,9
Bruttovuokratuotot, Me	15,3	14,4	14,8	45,0	42,8	5,2	57,4
Liikevaihto, Me	15,9	14,5	15,5	47,2	44,7	5,6	60,1
Nettovuokratuotot, Me	10,6	9,5	9,4	29,3	26,8	9,3	35,4
Nettotuotto-% ³⁾			5,4	5,5	5,1	-	5,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,5	5,6	5,2	-	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			708,3	743,2	681,9	9,0	697,1

¹⁾ Kiinteistökanavan 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 ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti heinäkuussa Albertslund Centrumin Tanskasta Albertslundista Suur-Kööpenhaminan alueelta ja liitti kauppakeskuksen Baltian keskustan kanssa samaan liiketoimintayksikköön. Syyskuun lopussa näiden viiden kohteen vuokrattava pinta-ala oli 130 300 neliometriä (113 500 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 31,2 miljoonaan euroon pääasiassa

edellä mainitun hankinnan ja Magistralin kehityshankkeen valmistumisen myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 19,0 eurosta/neliömetri 20,0 euroon/neliömetri indeksikorotusten ja vuokranalennusten vähenemisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 17 377 neliometriä (2 264 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen lähinnä kauppakeskus Magistralin valmistumisesta. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 5 666 neliometriä (11 512 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen päättyneistä vuokrasopimuksista, jotka oli neuvoteltu talouden huippuvuosina.

Vuokrausaste laski 99,5 prosenttiin (100,0 %) kauppakeskus Albertslund Centrumin hankinnan myötä.

Yhtiön Baltian ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 5,2 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen ja Albertslundin hankinnan johdosta ja olivat 18,1 miljoonaa euroa (12,9 milj. euroa). Lisäksi liiketoimintayksikön vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 1,0 miljoonalla eurolla, eli 12,1 prosentilla, nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,1 prosenttia (12,1 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,5 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,7 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Rocca al Maren parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q3/2012	Q3/2011	Q2/2012	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			4	5	4	25,0	4
Vuokrattava pinta-ala, m ²			115 600	130 300	113 500	14,8	113 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			27,8	31,2	25,0	24,8	26,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			20,0	20,0	19,0	5,3	20,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	7	10	81	98	29	237,9	36
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	935	509	13 632	17 377	2 264	667,6	2 882
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	23,2	15,5	15,5	16,2	19,4	-16,3	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	11	66	15	36	83	-56,6	89
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	935	8 894	1 684	5 666	11 512	-50,8	11 869
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	27,8	13,4	32,2	23,6	13,5	74,8	14,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	99,5	100,0	-	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,1	3,8	4,3	-11,6	4,2
Bruttovuokratuotot, Me	7,8	6,1	6,7	20,9	15,0	39,0	21,2
Liikevaihto, Me	8,9	7,2	7,7	24,0	17,4	37,6	24,5
Nettovuokratuotot, Me	6,7	5,3	5,8	18,1	12,9	40,1	18,4
Nettotuotto-% ³⁾			8,2	8,5	7,8	-	7,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			8,2	8,3	7,6	-	7,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			289,6	311,4	273,6	13,8	277,6

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.

Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakoh- taista (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 ympä- ristövastuun tunnusluvut on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 48–53.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin ta- voitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävä kehityksen mukaiselle rakentamiselle ja niiden toteutumista verrataan vuoden 2009 perustasoon. Vuoden 2012 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa 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 kävijäkohtais- ten ominaiskulutusten vertaaminen antaa selkeämmän kuvan kehityksestä, joten raportointi tulee jatkossa painottumaan niihin.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushankkeelle Martinlaakson Ostarille Vantaalla varmistui maaliskuussa kultatason LEED-sertifikaatti.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustan- nussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä il- manvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi. Toisen neljänneksen aikana aloitettiin neljässä kohteessa kolmivuotinen energian- säästöohjelma, jossa pyritään investoinnein parantamaan kohteen energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulutustasoa. Jo aiemmin vastaavanlaista yhteistoimintamallia on sovellettu kauppakeskus Isossa Omenassa ja Myyrmannissa. Syyskuun loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin neljässä kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 407 000 euroa.

Katsauskauden aikana on kehitetty energiankulutukseen ja -kustannuksiin liittyviä raportointimenetelmiä. Energiankulutus on tammi-elokuun tarkastelujakson aikana laskenut kaikissa maissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukel- poisten kiinteistöjen lämmönkulutus on vähentynyt 11 prosenttia ja sähkönkulutus 5 prosenttia. Vertailukelpoisten kiinteistöjen energiakustannukset ovat laskeneet edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna etenkin lämmityksen osalta, vaikka ener- gianhinnat ovat keskimäärin nousseet edelliseen vuoteen verrattuna.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2012

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2011. Tilikauden 2011 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 26.3.2012 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 41,7 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2012.

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

Ylimääräinen yhtiökokous 2012

Cityconin hallituksen jäsen Dor J. Segal ilmoitti eroavansa yhtiön hallituksesta 11.10.2012 alkaen. Ilmoituksen johdosta Cityconin hallitus päätti kutsua yhtiön osakkeenomistajat ylimääräiseen yhtiökokoukseen 11.10.2012 päättämään uuden hallituksen jäsenen valinnasta. Hallituksen nimitys- ja hallinnointivaliokunta ehdotti, että Yuval Yanai valitaan hallituksen uudeksi jäseneksi toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen asti. Ehdokkaan henkilötiedot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa http://www.citycon.fi/sijoittajille/yhtiokokous/ylimaarainen_yhtiokokous_2012/.

Muutoksia yhtiön johdossa

Cityconin Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Michael Schönach jätti tehtävänsä yhtiössä 15.5.2012.

Nils Styf nimitettiin huhtikuussa Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti tehtävässään kesäkuussa.

Marko Juhokas nimitettiin heinäkuussa Suomen liiketoimintojen maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja hän aloitti tehtävässään 16.7.2012.

Nils Styfin ja Marko Juhokkaan henkilötiedot ja työhistoriat sekä omistustiedot yhtiössä käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta www.citycon.fi/johtoryhma.

Helsinki, 9. lokakuuta 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

	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	17,8	14,9	19,6 %	47,7	40,7	17,1 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,06	0,05	17,0 %	0,17	0,15	7,0 %	0,20
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,71	3,64	2,0 %	3,71	3,64	2,0 %	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	3,24	3,31	-2,2 %	3,24	3,31	-2,2 %	3,29
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,2	6,2	-0,3 %	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,3	6,3	-0,7 %	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,6	4,6	0,6 %	4,5

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

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 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 7,0 miljoonaa euroa 47,7 miljoonaan euroon 40,7 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 rahoituskustannukset. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi ja se oli 0,17 euroa vuoden 2012 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana verrattuna 0,15 euroon vuoden 2011 vastaavana jaksona. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi heinäkuussa 2011 toteutetun osakeannin seurauksena.

Me	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	30,2	-0,7	-	56,8	18,3	-	13,0
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-13,8	14,4	-	-19,8	18,2	-	35,3
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-3,6	0,3	-	-5,1	-1,0	-	-0,6
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,2	-0,4	-	0,5	0,1	-	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	1,2	0,4	-	7,8	0,3	-	-2,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,7	0,9	-	7,4	5,0	49,9 %	6,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,8	14,9	19,6 %	47,7	40,7	17,1 %	53,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	288,4	282,0	2,3 %	288,4	263,4	9,5 %	269,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,06	0,05	17,0 %	0,17	0,15	7,0 %	0,20

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintäetuikeusannin 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	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Nettovuokratuotto	42,6	38,3	11,5 %	119,9	107,0	12,1 %	144,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,4	-7,1	-23,8 %	-18,6	-18,7	-0,3 %	-27,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,1	-19,8 %	0,2	0,2	-19,3 %	0,2
Operatiivinen liikevoitto	37,3	31,3	19,4 %	101,4	88,5	14,6 %	117,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-18,1	-16,0	12,7 %	-50,7	-46,2	9,9 %	-62,4
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/ tappioista	0,0	0,1	-61,5 %	0,0	-0,2	-	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-0,3	83,2 %	-1,3	-0,9	46,6 %	-0,4
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,3	0,3	-	0,0	0,7	-99,2 %	0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,4	58,9 %	-1,7	-1,2	38,0 %	-1,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,8	14,9	19,6 %	47,7	40,7	17,1 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,06	0,05	17,0 %	0,17	0,15	7,0 %	0,20

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintätuokeusannin seurauksena.

2) NETTOVARALLISUUS/OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS (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 nousi 0,09 euroa 3,71 euroon (3,62 euroa 31.12.2011) johtuen pääasiassa katsauskauden voitosta, joka nousi johtuen korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisista käyvän arvon voitoista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,05 euroa 3,24 euroon (3,29 euroa 31.12.2011).

	30.9.2012			30.9.2011			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	907,2	277 848	3,27	913,5	277 811	3,29	902,6	277 811	3,25
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	65,4	277 848	0,24	60,0	277 811	0,22	57,5	277 811	0,21
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	58,9	277 848	0,21	37,8	277 811	0,14	45,7	277 811	0,16
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 031,5	277 848	3,71	1 011,4	277 811	3,64	1 005,9	277 811	3,62
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-65,4	277 848	-0,24	-60,0	277 811	-0,22	-57,5	277 811	-0,21
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-6,9	277 848	-0,02	6,6	277 811	0,02	11,4	277 811	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-58,9	277 848	-0,21	-37,8	277 811	-0,14	-45,7	277 811	-0,16
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	900,3	277 848	3,24	920,1	277 811	3,31	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, joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 100,48% (90,77%), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 105,56% (99,98%) ja joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 102,99% per 30.9.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2012 oli negatiivinen 6,9 miljoonaa euroa (positiivinen 6,6 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot pysyivät vertailukauden tasolla. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosien 2012 ja 2011 kolmansien neljänneksien päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 656,5	2 505,0	2 515,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-228,9	-531,1	-559,6
Valmis kiinteistökanta	2 427,5	1 973,9	1 955,4
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	47,9	36,7	36,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 475,5	2 010,6	1 992,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	218,0	181,4	179,5
Kiinteistökannan hoitokulut	-65,0	-56,8	-56,6
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	153,0	124,5	122,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,8	3,1	2,5
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	154,8	127,7	125,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,2	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,3	6,3	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 säilyi vertailukauden tasolla.

Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,8	10,0	9,8
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	235,5	218,0	219,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,6	4,6	4,5

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1. - 30.9.2012

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3 2011	Muutos-%	2011
Bruttovuokratuotto		57,5	52,5	9,6 %	167,4	153,0	9,5 %	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,4	2,5	33,7 %	9,7	8,1	19,3 %	11,1
Liikevaihto	3	60,9	55,0	10,7 %	177,1	161,0	10,0 %	217,1
Hoitokulut	4	17,8	16,2	9,8 %	55,7	53,2	4,8 %	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	0,5	-17,7 %	1,4	0,9	64,0 %	1,2
Nettovuokratuotto		42,6	38,3	11,5 %	119,9	107,0	12,1 %	144,3
Hallinnon kulut		5,6	6,7	-16,5 %	19,2	18,8	2,1 %	28,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,1	-19,8 %	0,2	0,2	-19,3 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		13,8	-14,4	-	19,8	-18,2	-	-35,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		3,6	-0,3	-	5,1	1,0	428,5 %	0,6
Liikevoitto		54,5	17,0	221,3 %	125,8	71,2	76,8 %	81,8
Rahoituskulut (netto)		-18,1	-16,0	12,7 %	-50,7	-46,2	9,9 %	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista		0,0	0,1	-61,5 %	0,0	0,0	226,4 %	0,3
Voitto/tappio ennen veroja		36,5	1,0	-	75,0	25,0	200,4 %	19,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,6	-0,3	83,2 %	-1,3	-0,9	46,6 %	-0,9
Laskennalliset verot		-1,5	-0,2	-	-7,8	0,4	-	2,5
Katsauskauden voitto/tappio		34,5	0,6	-	65,9	24,5	169,1 %	21,3
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		30,2	-0,7	-	56,8	18,3	210,0 %	13,0
Määräysvallattomille omistajille		4,3	1,3	225,6 %	9,1	6,2	47,6 %	8,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos¹⁾								
Tulos/osake, euroa	5	0,10	0,00	-	0,20	0,07	183,1 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,10	0,00	-	0,19	0,07	179,0 %	0,05
Muut laajan tuloksen erät								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-14,1	-34,0	-58,6 %	-18,0	-25,6	-29,9 %	-35,9
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		3,6	8,8	-59,6 %	4,8	6,7	-28,5 %	9,0
Ulkomaan toimintojen välitilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		3,2	-0,6	-	4,8	-2,2	-	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-7,3	-25,8	-71,8 %	-8,4	-21,2	-60,4 %	-26,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio		27,2	-25,2	-	57,5	3,3	-	-4,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		21,3	-26,3	-	46,9	-2,0	-	-13,4
Määräysvallattomille omistajille		5,8	1,1	433,9 %	10,6	5,4	98,5 %	8,5

¹⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintätuokausannin seurauksena.

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 695,5	2 512,6	2 522,1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä		0,6	0,3	0,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,5	2,8	2,9
Laskennalliset verosaamiset		19,2	13,4	14,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 717,9	2 529,1	2 540,1
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	5,4	-	12,7
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	0,6	0,2	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		17,9	28,5	33,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	33,3	21,5	91,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		51,8	50,2	125,0
Varat yhteensä		2 775,1	2 579,3	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		-58,9	-37,8	-45,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	243,1	273,7	273,7
Kertyneet voittovarot	10	332,3	286,9	284,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		907,2	913,5	902,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		57,5	56,1	59,2
Oma pääoma yhteensä		964,7	969,6	961,8
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	11	1 127,8	1 379,9	1 339,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	74,9	44,7	54,4
Laskennalliset verovelat		67,7	62,6	59,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 270,4	1 487,2	1 453,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	11	474,4	79,3	208,4
Johdannaissopimukset	9	0,1	0,0	0,6
Ostovelat ja muut velat		65,5	43,2	53,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		540,0	122,5	262,2
Velat yhteensä		1 810,4	1 609,7	1 715,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 775,1	2 579,3	2 677,7

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	2011
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		75,0	25,0	19,7
Oikaisut voittoon ennen veroja		28,2	64,7	98,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		103,2	89,7	118,6
Käyttöpääoman muutos		-0,7	1,0	1,6
Liiketoiminnan rahavirta		102,5	90,7	120,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-45,4	-42,4	-60,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,5	0,4	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-12,3	-1,1	-1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	6,5	7,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		44,5	54,1	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-41,6	-28,3	-33,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-110,5	-105,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-69,2	-59,7	-82,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	32,1	7,2	18,6
Investointien nettorahavirta		-78,7	-191,4	-203,0
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		-	0,4	0,4
Maksullinen osakeanti		-	99,0	98,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	91,5	111,1	160,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-117,9	-73,3	-100,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	335,7	476,9	594,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-278,4	-440,3	-511,8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-14,0	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-41,7	-34,2	-34,3
Rahoituksen nettorahavirta		-24,8	139,6	208,5
Rahavarojen muutos		-59,0	2,3	71,6
Rahavarat katsauskauden alussa	8	91,3	19,5	19,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,0	-0,2	0,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	33,3	21,5	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	Muutokset	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 tappio/voitto			-19,0		-1,4	18,3	-2,0	5,4	3,3
Osakeannit				99,0			99,0		99,0
Omien osakkeiden myynti				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,9	0,9		0,9
Oma pääoma 30.9.2011	259,6	131,1	-37,8	273,7	-9,6	296,5	913,5	56,1	969,6
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 tappio/voitto			-13,2		3,3	56,8	46,9	10,6	57,5
Vaihtovelkakirjalainen takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,5	1,5		1,5
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						-2,1	-2,1	-12,3	-14,4
Oma pääoma 30.9.2012	259,6	131,1	-58,9	243,1	-4,5	336,7	907,2	57,5	964,7

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltia ja uudet markkinat maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 9.10.2012.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2012 päättyneeltä yhdeksän 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 ja uudet markkinat

Me	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Liikevaihto							
Suomi	36,1	33,3	8,3 %	105,9	98,9	7,1 %	132,5
Ruotsi	15,9	14,5	9,8 %	47,2	44,7	5,6 %	60,1
Baltia ja uudet markkinat	8,9	7,2	23,4 %	24,0	17,4	37,6 %	24,5
Yhteensä	60,9	55,0	10,7 %	177,1	161,0	10,0 %	217,1
Nettovuokratuotto							
Suomi	25,2	23,4	7,5 %	72,5	67,3	7,7 %	90,5
Ruotsi	10,6	9,5	12,4 %	29,3	26,8	9,3 %	35,4
Baltia ja uudet markkinat	6,7	5,3	25,4 %	18,1	12,9	40,1 %	18,4
Yhteensä	42,6	38,3	11,5 %	119,9	107,0	12,1 %	144,3
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	23,4	21,6	8,6 %	66,5	62,1	7,0 %	83,2
Ruotsi	9,6	8,1	17,6 %	25,6	23,3	10,1 %	30,4
Baltia ja uudet markkinat	6,5	4,9	32,3 %	17,5	12,1	44,9 %	17,1
Muut	-2,2	-3,4	-34,7 %	-8,1	-8,9	-9,0 %	-13,4
Yhteensä	37,3	31,3	19,4 %	101,4	88,5	14,6 %	117,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	5,8	-12,2	-	0,6	-17,2	-	-40,4
Ruotsi	4,2	-1,5	-	7,7	-2,1	-	1,7
Baltia ja uudet markkinat	3,8	-0,7	-	11,6	1,1	-	3,4
Yhteensä	13,8	-14,4	-	19,8	-18,2	-	-35,3
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	29,2	9,4	210,9 %	66,3	45,0	47,2 %	42,3
Ruotsi	17,2	6,7	155,4 %	38,6	21,9	76,2 %	32,4
Baltia ja uudet markkinat	10,3	4,2	143,7 %	29,0	13,2	120,3 %	20,5
Muut	-2,2	-3,4	-34,7 %	-8,1	-8,9	-9,0 %	-13,4
Yhteensä	54,5	17,0	221,3 %	125,8	71,2	76,7 %	81,8

Me	30.9.2012	30.9.2011	Muutos-%	31.12.2011
Varat				
Suomi	1 650,5	1 563,3	5,6 %	1 558,0
Ruotsi	748,2	702,3	6,5 %	731,3
Baltia ja uudet markkinat	312,9	274,6	13,9 %	278,6
Muut	63,4	39,0	62,5 %	109,8
Yhteensä	2 775,1	2 579,3	7,6 %	2 677,7

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

4. Hoitokulut

Me	Q3/2012	Q3/2011	Muutos-%	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Lämmitys ja sähkö	5,3	5,3	1,2 %	18,2	18,1	0,5 %	24,2
Ylläpito	6,2	5,0	24,6 %	19,0	17,0	11,2 %	23,3
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,3	59,2 %	1,3	0,9	42,1 %	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,1	158,4 %	0,6	0,4	28,0 %	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,5	8,5 %	1,7	1,7	-0,4 %	2,3
Markkinointikulut	1,1	1,3	-12,7 %	3,7	3,6	2,2 %	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	14,9 %	0,5	0,4	12,1 %	0,5
Kiinteistöverot	1,8	1,6	12,2 %	5,2	4,9	5,8 %	6,4
Korjauskulut	1,8	2,1	-11,2 %	5,5	6,1	-8,6 %	7,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	-0,1	-	0,1	0,0	-	-0,1
Yhteensä	17,8	16,2	9,8 %	55,7	53,2	4,8 %	71,6

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2012 (vuonna 2011 neljä kiinteistöä) ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, hoitokuluja niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	56,8	18,3	210,0 %	13,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	288,40	263,4	9,5 %	269,7
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,20	0,07	183,1 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	56,8	18,3	210,0 %	13,0
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me ²⁾	2,6	-	-	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	59,4	18,3	224,0 %	13,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	288,4	263,4	9,5 %	269,7
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl ²⁾	16,7	-	-	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	0,2	-69,7 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	305,2	263,5	15,8 %	269,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,19	0,07	179,7 %	0,05

¹⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintätietuoikeusannin seurauksena.

²⁾ Potentiaalisia VVK:n vaihdoista syntyviä uusia osakkeita ja VVK:n kuluja vähennettynä verovaiikutuksella ei oteta huomioon vuoden 2011 laimennusvaikutuksella aikaistua 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. 30.9.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Koskikeskus Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa. 30.9.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso, Koskikeskus ja Myyrmanni Suomessa.

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

Me		30.9.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	7,9	51,0	58,9	
Investoinnit	24,4	50,8	75,2	
Myynnit	0,0	-2,4	-2,4	
Aktivoidut korot	0,7	0,6	1,3	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	44,8	45,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,8	-24,7	-25,6	
Valuuttakurssiero	0,8	37,4	38,1	
Siirrot erien välillä	-373,7	356,3	-17,4	
Katsauskauden lopussa	186,2	2 509,3	2 695,5	

Me		30.9.2011		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7	
Hankinnat	-	138,0	138,0	
Investoinnit	29,6	19,3	49,0	
Myynnit	-	-4,6	-4,6	
Aktivoidut korot	1,1	0,8	1,9	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	5,0	24,2	29,2	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,2	-44,2	-47,4	
Valuuttakurssiero	-0,4	-20,7	-21,1	
Siirrot erien välillä	25,0	-25,0	0,0	
Katsauskauden lopussa	383,2	2 129,4	2 512,6	

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 (€/m ²)		
	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Suomi	6,3	6,3	6,3	25,5	24,9	24,4
Ruotsi	5,9	6,0	5,9	25,9	23,3	23,6
Baltia ja uudet markkinat	7,9	7,9	8,0	21,0	20,3	20,8
Keskimäärin	6,3	6,4	6,4	25,1	23,9	23,8

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2012 Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä sekä tontista, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan Q4 2012 ja Q1 2013 aikana. 31.12.2011 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöistä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kaupat toteutuivat tammikuussa ja maaliskuussa 2012.

Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Katsauskauden alussa	12,7	1,5	1,5
Myynnit	-25,4	-1,5	-1,5
Valuuttakurssiero	0,7	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	17,4	-	12,7
Katsauskauden lopussa	5,4	-	12,7

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Käteinen raha ja pankkitilit	33,3	21,4	91,3
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	33,3	21,5	91,3

9. Johdannaisopimukset

Me	30.9.2012		30.9.2011		31.12.2011	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	30,0	-0,5
1-2 vuotta	25,0	-1,2	30,0	-0,5	28,2	-1,3
2-3 vuotta	232,0	-10,3	153,2	-9,4	152,5	-5,7
3-4 vuotta	154,1	-7,6	224,4	-6,6	173,9	-6,6
4-5 vuotta	252,5	-20,5	141,9	-4,9	257,1	-15,0
yli 5 vuotta	368,7	-34,2	410,6	-22,8	363,8	-25,4
Yhteensä	1 032,2	-73,9	960,1	-44,2	1 005,4	-54,4
Valuuttajohdannaisopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	51,6	0,5	14,8	0,1	20,8	0,3
Kaikki yhteensä	1 083,8	-73,4	974,9	-44,1	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 0,6 miljoonaa euroa (voitto 0,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 032,2 miljoonaa euroa (961,1 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -13,2 miljoonaa euroa (-19,0 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 66,0 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

Katsauskauden lopussa lyhytaikaiset lainat sisältää 332 miljoonan euron lainan, joka uudelleenrahoitettiin 4.9.2012 allekirjoitetulla 360 miljoonan euron lainalla. Uusi pitkäaikainen laina nostetaan ja sillä jälleenrahoitettava luotto maksetaan takaisin viimeisen vuosineljänneksen aikana vuonna 2012, joten lyhytaikaiset lainat alenevat viimeisellä vuosineljänneksellä.

12. Vastuositoumukset

Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	37,8	35,7	35,9
Pankkitakaukset	62,2	41,7	39,2
Ostositoumukset	55,6	18,6	20,4

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 55,6 miljoonaa euroa (18,6 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyrietykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2012 oli 48,6 prosenttia (30.9.2011: 47,3 %). Ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana vuosina 2012 ja 2011, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Vuoden 2012 kolmanneksen neljänneksen aikana, Citycon Oyj osti takaisin 30 miljoonan euron arvosta 2.8.2006 liikkeeseen laske- maansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei ollut enää hallussaan pää- omaehtoista vaihtovelkakirjalainaa Cityconin takaisinostojen jälkeen 30.9.2012. Vertailukauden lopussa 30.9.2011, Cityconin saa- man tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaa 58,9 prosenttia pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 39,9 miljoonaa euroa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 67,6 miljoonaa euroa.

Palvelujen ostot

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

14. Tunnuslukuja

	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Liikevoitto, Me	125,8	71,2	76,8 %	81,8
% liikevaihdosta	71,0 %	44,2 %	60,8 %	37,7 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	75,0	25,0	200,4 %	19,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,19	0,07	179,7 %	0,05
Oma pääoma/osake, euroa	3,27	3,29	-0,7 %	3,25
Nettovelkaantumisaste, %	162,6	148,3	9,7 %	151,4
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 575,2	1 445,2	9,0 %	1 463,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa	130	129	0,8 %	136

¹⁾ Osakekohtainen tulos tunnusluku on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä 17.9.2012 aloitetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2011 tilinpäätöksestä.

15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli syyskuun lopussa 6 658 (3 997) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 220,9 miljoonaa (234,1 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,5 prosenttia (84,3 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 laskea liikkeelle varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman valtuutuksen nojalla enintään 49 032 002 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastasivat noin 17,6 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika päättyi 1.10.2012 ja merkintäetuoikeusannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2012, joka on raportointikauden jälkeen. Sen vuoksi alla tässä osiossa 15 esitetty numeerinen tieto osakkeista ja osakepääomasta ei sisällä merkintäetuoikeusannin vaikutusta, vaan tieto on tilanne raportointikauden päättyessä.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	Muutos-%	2011
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa				
Alin kurssi	2,12	2,15	-1,4 %	2,02
Ylin kurssi	2,71	3,41	-20,5 %	3,41
Keskikurssi	2,40	2,97	-19,2 %	2,77
Päätöskurssi	2,33	2,56	-9,0 %	2,31
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	761,6	711,2	7,1 %	641,7
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	62,1	68,3	-9,1 %	97,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	149,3	203,1	-26,5 %	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	277,8	-	277,8

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 36 713 osakkeella, jotka annettiin konsernin avainhenkilöille osana yhtiön pitkäaikaista kannustinjärjestelmää toukokuussa. Järjestelmän perusteella ei enää anneta osakkeita. 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. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään edellä mainittujen kannustinosakkeiden antamisesta toukokuussa sekä päättäessään merkintäoikeusannista syyskuussa. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Varsinainen yhtiökokous 2012 valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus 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-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 yhtiön järjestämän merkintäoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti.

Merkintäoikeusannin johdosta tehtyjen, 8.10.2012 voimaan tulleiden tarkistusten jälkeen optio-oikeuksia voidaan hallitukselle myönnettyjen valtuutusten puitteissa tällä hetkellä jakaa enintään 6 890 000 (7 250 000) kappaletta. Tarkistetun merkintäsuhdetta 1,1765 (1,0) johdosta optio-oikeudet oikeuttavat tällä hetkellä merkittävään yhteensä enintään 8 106 085 (7 250 000) 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).

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 2 050 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A–D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 2 160 000 kappaletta.

Osakkeen merkintähinta

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintäoikeusannin johdosta tarkistettavat merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta	
2011A–D(I)	2,9720	(3,17)
2011A–D(II)	3,0910	(3,31)
2011A–D(III)	2,5130	(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.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 7.9.2012 ja 5.10.2012 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon. Uusi vaihtohinta on voimassa 2.10.2012 alkaen. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden kokonaismäärä on 10 185 185 ja Cityconin osakepääoman enimmäiskorotus merkintöjen johdosta on 13 749 999,75 euroa.

Cityconin taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2013

Citycon Oyj julkistaa tilinpäätöstiedotteensa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2012 keskiviikkona 6.2.2013.

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 21.3.2013 klo 15.00 alkaen Helsingissä.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2013. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2013 keskiviikkona 24.4.2013 noin klo 9,
1-6/2013 keskiviikkona 10.7.2013 noin klo 9 ja
1-9/2013 keskiviikkona 16.10.2013 noin klo 9.

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.–30.6.2012 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2012, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden 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 30.9.2012 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 9. lokakuuta 2012

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT