

# CITYCON

VUOSIKERTOMUS JA  
VASTUULLISUUSRAPORTTI  
2011



# SISÄLTÖ

## LUPAUS

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS .....	1
CITYCON LYHYESTI.....	2
STRATEGIA.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ .....	10
CITYCON SIOJITUSKOHTENA .....	12

## LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

MAAJOHTAJIEN TERVEHDYS .....	16
VUOKRAUSTOIMINTA.....	18
CITYCON SUOMESSA .....	20
CITYCON RUOTSISSA .....	22
CITYCON BALTIASSA.....	24
KIINTEISTÖOMAISUUS .....	28
KEHITYSHANKKEET.....	34

## VASTUULLISUUS

VASTUULLISUUSJOHTAJAN TERVEHDYS .....	42
YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISET TAVOITTEET.....	43
OLENNAISUUSARVIO .....	44
SIDOSRYHMÄT .....	46
YMPÄRISTÖVASTUU.....	48
TALOUDELLINEN VASTUU.....	54
SOSIAALINEN VASTUU .....	58
CORPORATE GOVERNANCE .....	65
RISKIT JA RISKIENHALLINTA .....	73

## PERUSTIETOA JA AVAINLUKUJA

VARATOIMITUS- JA TALOUSJOHTAJAN TERVEHDYS .....	76
TALOUS JA RAHOITUS.....	77
TUNNUSLUKUTAULUKOT.....	79
RAPORTIN VERTAILU GRI:N MUKAISEEN SISÄLTÖÖN.....	94
SANASTO/TERMIT.....	97

Keskityimme  
strategian  
päivittämiseen



Aloitin Cityconin toimitusjohtajana maaliskuussa 2011. Ensimmäinen vuoteni Cityconissa on ollut erittäin kiinnostava ja näen paljon mahdollisuuksia lisäkasvuun ja parannuksiin Cityconin kiinteistökannassa ja markkina-alueella. Vuosi 2011 on ollut muutoksen vuosi. Keskeytimme strategian päivittämiseen, johdon ja henkilöstön muutoksiin sekä toimintaprosessien ja liiketoiminnan uudelleenohjaukseen. Lyhyesti voisi sanoa, että teimme yhtiöstä entistä tehokkaamman, asiakaslähtoisemmän ja yksinkertaisesti ammattitaitoisemman. Hallintokulujen kasvu johtui pääasiassa näistä muutoksista. Valtaosa muutoksista on kuitenkin toteutettu vuoden 2012 alkaessa, joten kulujen nousupaineen tulisi helpottaa vuoden edetessä.

Vuoden aikana yhtiö on vahvistanut kiinteistö-kantaansa sekä hankinnoin että kehityshankkein. Citycon osti toukokuussa kaksi uutta kauppakeskusta: Tallinnassa sijaitsevan Kristiinen ja Tukholmassa sijaitsevan Högdalen Centrumin. Varsinkin Kristiine on ylittänyt odotuksemme.

Merkittävimmät kiinteistökehityshankkeet olivat käynnissä Suomessa. Tampereen Koskikeskukseen uudistaminen lisää kauppakeskuksen pinta-alaa noin 1 500 neliometrillä ja hankkeen jälkeen täysin uudistettuja vähittäiskaupan tiloja on noin 28 600 neliometriä. Martinlaakson Ostarin hanke valmistui vuoden lopulla ja Helsingissä Myllypuron Ostarin ensimmäiset vaiheet avattiin vuoden aikana. Virossa Tallinnassa sijaitsevassa kauppakeskus Magistraalissa on myös käynnissä kehitys- ja laajennushanke. Myös joitain ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita on myyty, ja jatkossa myyntejä jatketaan.

Ero laadultaan erilaisten kiinteistöluokkien välillä korostui vuonna 2011. Tämä ero heijastui Cityconin vuokraustoimintaan ja kiinteistöjen arvoihin. Kysyntä parhaista kohteista on yleisesti ottaen jatkunut hyvänä ja kohteiden käyvät arvot ovat pysyneet vakaina, kun taas muissa kuin parhaissa kohteissa kehitys on ollut päinvastaista.

Vuoden 2011 tulosta voidaan luonnehtia vakaaksi: yhtiön nettovuokratuotot kasvoivat 13,4 prosenttia

ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot 3,8 prosenttia, vuokrausaste pysyi korkeana 95,5 prosentissa, kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 3,0 prosenttia ja kauppakeskusten myynti kasvoi 7,0 prosenttia. Erityisesti Ruotsissa sijaitseva Liljeholms-torget Galleria paransi tulostaan vuoden aikana.

Lisäksi vahvistimme tasettamme ja likviditeettiämme noin 99 miljoonan euron osakeannilla heinäkuussa.

### Project Now!

Aloitimme vuoden aikana sisäisen projektin nimeltään "Project Now!", joka on liiketoiminnan parantamis- ja kulunsäästöohjelma. Ohjelman tavoitteena on parantaa yhtiön operatiivista osakekohtaista tulosta vähintään yhdellä sentillä vuonna 2012 ja toisella sentillä vuonna 2013. Lisäksi hallitus on päättänyt ehdottaa osingon ja pääomanpalautuksen korotusta jo vuodelle 2011 korostaakseen sekä strategiamme merkitystä että luottamusta menestystämme kohtaan.

Haemme kustannushyötyjä myös vastuullisuustoimenpiteillä. Vastuullisuus on intergroitu osaksi toimintaamme strategisten tavoitteiden kautta.

### Kilpailukykyisiä kauppakeskuksia kehittyvissä kaupungeissa

Tällä hetkellä Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa; tämä asema aiotaan säilyttää, mutta tavoitteena on nostaa myös muiden viisivuotisstrategiaan kuuluvien maiden suhteellista painoarvoa. Suomen lisäksi yhtiö omistaa kauppakeskuksia Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa. Jatkossa tavoitteena on, että yhtiöllä on kauppakeskuksia myös Norjassa, Tanskassa ja Latviassa. Citycon keskittyy kilpailukykyisiin kauppakeskuksiin kehittyvissä kaupungeissa. Tärkein syy kasvusuunnitelmiemme on pystyä tarjoamaan parempia liiketiloja ja palvelemaan paremmin vähittäiskaupan toimijoita.

Kauppakeskusliiketoiminnan voittajia ovat ne, jotka pystyvät valitsemaan parhaat kauppapaikat ja yhdistämään ne parhaaseen vuokralaiskokoontaan sekä asiakaspalveluun. Citycon on varmasti yksi näis-

tä, tavoitteenaan olla alan paras Pohjoismaissa ja Baltiassa. Haluamme olla esikuva toiminta-alueillamme.

Citycon painottaa kiinteistösijoittajana kahta asiaa: keskitymme Pohjoismaihin ja Baltiaan sekä kauppakeskuksiin.

### Osaamista ja henkilöstön haastamista

Cityconin menestys nojaa osaamiseen ja ihmisiin. Haluammekin haastaa itsemme olemaan parhaita omilla osaamisalueillamme. Teemme jatkuvasti töitä löytääksemme synergioita toiminta- ja maarajojen yli, erityisesti vuokrauksen ja markkinoinnin osalta. Olemme nimittäneet konsernitason johtohenkilöt, ns. Program Runnerit, vahvistamaan näitä toimintoja läpi koko kiinteistökantamme. Heidän tehtävänä on edistää tiedonvaihtoa talon sisällä ja vahvistaa tavoitettamme olla yksi Pohjoismaiden ja Baltian parhaista kauppakeskustoimijoista. Jatkossa maarajat ylittävä yhteistyö kauppakeskustemme välillä on yksi johdon prioriteeteista. Sen avulla pystymme paremmin vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin, kuten kasvavan verkkokaupan vaikutuksiin. Olemme jo tehostaneet vuokrausprosesseja ja jatkossa etsimme määrätietoisesti uusia, innovatiivisia brändejä vastataksemme kuluttajien kysyntään.

Tavoitteena on päästä lähelle kuluttajia, vuokralaisia sekä markkinapaikkoja ja tulla proaktiivisemmaksi kumppaniksi. Tehtävämme on kehittää sellaisia kaupallisia ympäristöjä, joihin asiakkaat haluavat palata yhä uudelleen. Tämän vuoksi onnistumisemme todelliset kulmakivet ovat vuokraus ja markkinointi. Tämä vähittäiskaupan osaaminen turvaa vakaan kassavirran.

Haluaisin kiittää osaavaa henkilöstöämme ja sidosryhmiämme vakaan kehityksen vuodesta 2011 ja toivon menestyksestä vuotta 2012!

Helsingissä 8.2.2012

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja

## CITYCONIN VUOSI 2011

**1 Kansainvälinen kiinteistöosaaja Cityconin toimitusjohtajaksi**  
Cityconin toimitusjohtajana aloitti 24.3.2011 Marcel Kokkeel (s. 1958). Hänellä on lähes 30 vuoden kokemus vähittäiskaupan kiinteistöliiketoiminnasta. Cityconiin hän tuli hollantilaisesta Multi Corporationista. Hän vastasi johtoryhmän jäsenenä Länsi-Euroopan liiketoiminnosta ja toimi lisäksi Multi Mall Managementin puheenjohtajana.

**2 Citycon vahvisti asemaansa Virossa ostamalla kauppakeskus Kristiinen**  
Citycon osti Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen noin 105 miljoonalla eurolla 2.5.2011. Kristiine on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin jo omistaman Rocca al Maren jälkeen ja sen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 42 700 neliometriä. Hankinta vahvisti Cityconin asemaa Tallinnassa, missä yhtiöllä on nyt yli 100 000 kauppakeskusneliötä vuokrattavanaan.

**3 Tampereen Koskikeskuksen mittava uudistushanke aloitettiin**  
Citycon ilmoitti 4.5.2011 aloittavansa Tampereen Koskikeskuksen mittavan uudistushankkeen, joka valmistuu marraskuussa 2012. Hanke toteutetaan vaiheittain ja Koskikeskus palvelee asiakkaita koko ajan. Kauppakeskuksen sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti. Kauppakeskuksen vuokrattava liikepinta-ala on uudistuksen jälkeen 28 600 neliometriä.

TAMMIKUU	HELMIKUU	MAALISKUU	HUHTIKUU	TOUKOKUU	KESÄKUU
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Uudet verkkosivut avattiin</li> <li>– Liljeholmstorget Galleria nimettiin yhdeksi kolmesta kandidaatista Retail Awardsin Vuoden Kauppakeskus-kilpailussa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Iso Omena ja Forum nimettiin finalisteiksi Suomen Kauppakeskusyhdistyksen "Vuoden Kauppakeskus 2011"-kilpailussa</li> <li>– Liityttiin Energiatehokkuus-sopimukseen</li> <li>– Ilmarisen omistama Kämp Galleria siirtyi Cityconin johdettavaksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Uusi toimitusjohtaja aloitti <b>1</b></li> <li>– Suomen liiketoimintajen uusi maajohtaja aloitti</li> <li>– Henkilöstötutkimus toteutettiin</li> <li>– Retail Awards 2011 –palkinto Vuoden markkinointiteko-sarjassa myönnettiin Cityconin Lelukeräys-kampanjalle</li> <li>– Kaikki Cityconin kauppakeskukset osallistuivat WWF:n Earth Hour –kampanjaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Cityconlaisia nimitettiin RAKL:n luottamustehtäviin</li> <li>– Cityconin edustaja nimitettiin Suomen Kauppakeskusyhdistyksen hallituksen puheenjohtajaksi</li> <li>– Kauppakeskus Rocca al Maren uudistusprojekti nimettiin ehdolle RLI Shopping Centre Renovation of the Year Award-palkinnon saajaksi</li> <li>– Rocca al Mare nimettiin finalistiksi ICSC:n (International Council of Shopping Centres) ICSC Shopping Centre Awards 2011 –kilpailun Merkittävät uudistukset ja laajennukset –sarjaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hankittiin kauppakeskus Kristiine Tallinnassa <b>2</b></li> <li>– Aloitettiin Tampereen Koskikeskuksen mittava uudistushanke <b>3</b></li> <li>– Allekirjoitettiin 330 miljoonan euron viisivuotinen luottosopimus</li> <li>– Hankittiin kauppakeskus Högdalen Centrum Tukholmassa <b>4</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruotsinkieliset citycon.se –internetsivut avattiin</li> <li>– Suomen liiketoimintojen kauppapaikkaorganisaation vastuualueita järjesteltiin uudelleen</li> </ul>



## 4

**Kauppakeskus Högdalen Centrumin hankinta Tukholmassa**

Citycon osti 31.5.2011 Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Högdalen Centrumin ja 13.7.2011 kauppakeskukseen viereisen liikekiinteistön. Kauppojen yhteenlaskettu arvo on 256,2 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 28,5 milj. euroa). Kauppakeskuksen ja liikekiinteistön yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 19 200 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 16 000 neliometriä.

## AVAINLUVUT

	2011	2010
Liikevaihto, Me	217,1	195,9
Liikevoitto, Me	81,8	157,7
% liikevaihdosta	37,7 %	80,5 %
Voitto ennen veroja, Me	19,7	102,8
Katsauskauden voitto, Me	21,3	90,4
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	117,4	105,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	53,3	47,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 522,1	2 367,7
Tulos/osake, euroa	0,05	0,34
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,05	0,34
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,21	0,21
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa	0,15 *)	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,25	0,09
Oma pääoma/osake, euroa	3,25	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,62	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa	3,29	3,49
Omavaraisuusaste, %	36,0	37,1
Nettovelkaantumisaste, %	151,4	153,1
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 463,5	1 386,0
Kiinteistökannan nettuvookratuotto, %	6,0	5,8
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä, %	6,4	6,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,5	95,1
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	131	123
Henkilöstö kauden lopussa	136	129
Energiankulutus, kWh/vuokrattava pinta-ala	256	321
Hiilijalanjälki, kgCO <sub>2</sub> e/vuokrattava pinta-ala	70,0	71,0
Vedenkulutus, l/kävijä/vuosi	4,3	4,0
Jätteiden kierrätysaste, %	77,6	77,1

\*) Luku sisältää 0,04 euron osakekohtaisen osingon ja 0,11 euron osakekohtaisen pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

## HEINÄKUU

- Strategiapäivitys – tavoitteena tulla Pohjoismaiden ja Baltian johtavaksi kauppakeskustoimijaksi
- Toteutettiin noin 100 miljoonan euron suunnattu osakeanti
- Myytiin 41 asuntoa Ruotsissa

## ELOKUU

- Suomen kauppakeskusorganisaation johtoa järjesteltiin uudelleen
- Allekirjoitettiin seitsemän vuoden pituinen 75 miljoonan euron luotto
- Liiketoiminnan parantamis- ja kulunsäästöohjelma Project Now käynnistettiin

## SYYSKUU

- Uusi lakiasiaintohtaja aloitti
- Pääomamarkkinapäivä pidettiin Helsingissä
- TNS Emor valitsi Rocca al Mare ja Kristiinen parhaiksi kauppakeskuksiksi Tallinnan ja Harjumaan alueilla

## LOKAKUU

## MARRASKUU

- Code of Conduct –toiminta-ohjeista ja konsernin sisäistä ilmiäntoimennettelyä koskevat periaatteet julkistettiin yhtiön sisällä
- Ruotsin liiketoimintojen uusi maajohtaja aloitti
- Äripäivä valitsi Cityconin Viron parhaiksi kiinteistöalan yhtiöksi
- Myytiin kauppakeskus Tullintori Suomessa

## JOULUKUU

- Pidettiin Martinlaakson Ostarin avajaiset
- Myytiin 57 asuntoa ja kaksi liikekiinteistöä Ruotsissa

# TAVOITTEENA TULLA POHJOISMAIDEN JA BALTIAN JOHTAVAKSI KAUPPAKESKUSTOIMIJAKSI

Citycon selkeytti strategiaa, missiota ja visiota.

## Missio

Tulla paremmaksi, vahvemmaksi ja suuremmaksi, ja siten saavuttaa johtava asema kauppakeskustoimialalla Pohjoismaissa ja Baltian alueella.

- Parempi: Keskitytään kannattavuuden parantamiseen operatiivisen tuloksen vahvistamiseksi.
- Vahvempi: Myydään ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita ja tehdään joint venture -yhteisomistussopimuksia tärkeimmissä valikoiduissa kiinteistöissä sekä vahvistetaan edelleen tasetta.
- Suurempi: Kasvetaan olemassa olevia kauppakeskuksia laajentamalla ja uudistamalla sekä tekemällä valikoituja kiinteistöhankintoja. Kasvun päämääränä on lisätä tehokkuutta ja yhtiön merkitystä sidosryhmille.



## Visio

Cityconin visiona on kasvattaa johtamansa kiinteistöomaisuuden arvo kaksinkertaiseksi viiden vuoden aikana.

## Strategia

Ollennainen osa Cityconin terävöitettyä strategiaa on operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) parantaminen. Kuluja ja niiden kasvua kontrolloidaan entistä tarkemmin ja yhtiö hakee entistä voimakkaampaa vuokratuottojen kasvua mm. nostamalla markkinoinnin roolia. Yhtiö panostaa entisestään kauppakeskusten vuokrausasteen nostamiseen houkuttelevien markkinointitoimenpiteiden ja uusien vähittäiskaupan toimijoiden avulla.

Selkeytetty strategia pitää sisällään ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myymisen sekä nykyisten strategisten kauppakeskusten suunnittelujen uudistus- ja laajennushankkeiden nopeuttamisen. Yhtiö etsii myös sellaisia hankintakohteita, joissa voidaan tuottaa lisäarvoa aktiivisella kauppakeskusjohtamisella.

Citycon haluaa pitää markkinajohtajan asemansa Suomessa ja samalla nostaa muiden strategiaan kuuluvien maiden suhteellista painoarvoa. Suomen lisäksi yhtiö omistaa kauppakeskuksia Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa. Jatkossa tavoitteena on, että yhtiöllä on kauppakeskuksia myös Norjassa, Tanskassa ja Latviassa. Citycon keskittyy kilpailukykyisiin kauppakeskuksiin kehittyvissä kaupungeissa.

## YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISET TAVOITTEET

<b>Ilmastonmuutos</b>
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta
<b>Energia</b>
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna
Energiatehokkuuden parantaminen
Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen
<b>Vesi</b>
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi
<b>Jätteet</b>
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä
<b>Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen</b>
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

## KIINTEISTÖKANNAN YDIN KILPAILUKYKYISISSÄ KAUPPAKESKUKSISSA

Yhtiön tavoitteena on investoida vahvojen kaupunkien vahvoihin kauppakeskuksiin. Hyvällä kauppakeskuksella on vahva paikallinen markkinaosuus ja sen vuokratuottoa voidaan kasvattaa. Yhtiö jakoi uudistetussa viiden vuoden strategiassaan kaikki omistamansa kohteet ohessa esiteltyihin strategiisiin osa-alueisiin, sen mukaan miten ne sopivat yhtiön tavoittelemaan positioon. Vahvoja ja kasvavissa kaupungeissa sijaitsevia kauppakeskuksia kehitetään ja vahvistetaan entisestään ja ne pidetään yhtiön kauppakeskussalkun ytimenä. Hyvä esimerkki tämän tyyppisestä kauppakeskuksesta on Koskikeskus Tampereella. Osa keskuksista, kuten Åkersberga Centrumia, on jo viime vuosina kehitetty. Nämä kauppakeskukset pidetään osana Cityconin kiinteistösalkkua ja niitä ylläpidetään jatkossakin elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä.

Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet kauppakeskukset, kuten Iso Omena, pidetään myös kiinteistökannan ydin-osana, mutta niihin voidaan ottaa osaomistajiksi joint venture -kumppaneita. Näin pääomaa pystytään irrottamaan ja kierrättämään muun kauppakeskuskannan kehittämiseen.

Ydinliiketoimintaan kuulumattomat kohteet on tavoitteenammyydä, jos markkinatilanne sallii. Näihin kohteisiin kuuluu Ruotsin kauppakeskusten yhteydessä sijaitsevia asuntoja ja etenkin Suomessa sijaitsevia market- ja myymäläkiinteistöjä, mutta myös joitain pienempiä ostos- ja kauppakeskuksia.



## STRATEGIA

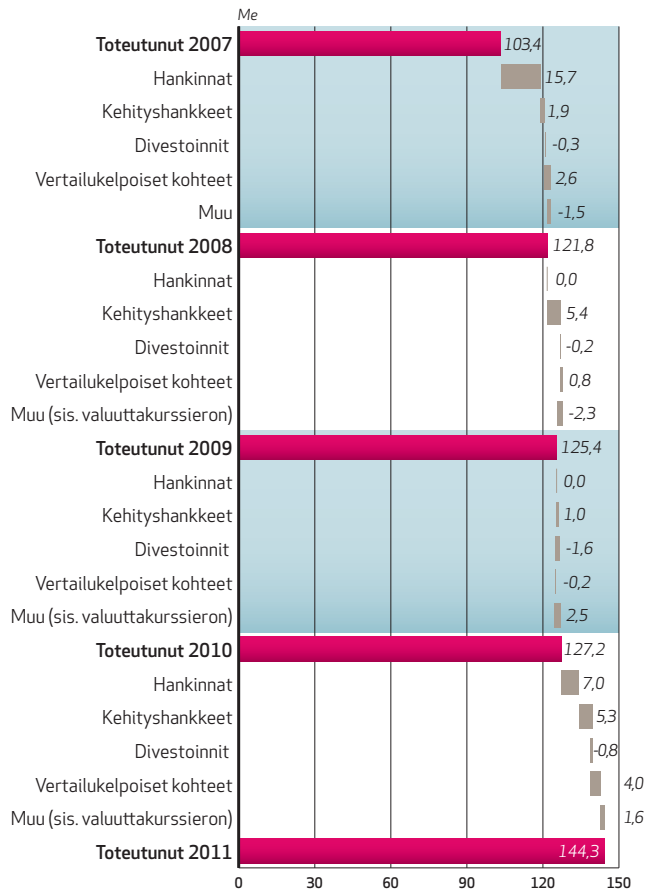
	Parempi	Vahvempi	Isompi
<b>Strategiset tavoitteet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parannetaan kannattavuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen myynnit ja pääoman kierrättäminen</li> <li>Taseen vahvistaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valikoivia hankintoja ja kehityshankkeiden nopeampaa toteuttamista</li> </ul>
<b>Strategiset toimenpiteet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parannetaan kannattavuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen myynnit ja pääoman kierrättäminen</li> <li>Taseen vahvistaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valikoivia hankintoja ja kehityshankkeiden nopeampaa toteuttamista</li> </ul>
<b>Key Performance Indicators</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu</li> <li>Vuokrausaste</li> <li>Vuokra/m<sup>2</sup></li> <li>Specialty leasing tuotot</li> <li>Hoitokulujen edelleenveloitus</li> <li>Hallinnon kulujen kasvu verrattuna kiinteistökannan kasvuun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistömyyntien vuotuinen määrä</li> <li>Taseeseen olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko (asunnot Ruotsissa ja marketit ja myymälät)</li> <li>Pitkän aikavälin omavaraisuusaste</li> <li>Velkasalkun suojausaste</li> <li>Keskimääräinen laina-aika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja)</li> <li>Kiinteistöhankintojen vuotuinen määrä</li> <li>Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen</li> <li>Kehityshankeinvestoinnit</li> </ul>
<b>KPI:t vuonna 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu: 3,8%</li> <li>Vuokrausaste: 95,5%, kauppakeskusten vuokrausaste 97,1% ja markettien ja myymälöiden 86,4%</li> <li>Vuokra/m<sup>2</sup>: 19,7 euroa/m<sup>2</sup></li> <li>Specialty leasing tuotot: 2,0 milj. euroa</li> <li>Hoitokulujen edelleenveloitus alle 100%</li> <li>Hallinnon kulujen kasvu suurempi kuin kiinteistökannan kasvu johtuen kertaluonteisista eristä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen myynnit 2011: 18,1 milj. euroa</li> <li>Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko 300-400 milj. euroa 31.12.2011</li> <li>Omavaraisuusaste: 36,0%</li> <li>Velkasalkun suojausaste: 81,3%</li> <li>Keskimääräinen laina-aika: 2,9 vuotta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo: 2,5 miljardia euroa</li> <li>Kiinteistöjen hankinnat 2011: 140 milj. euroa</li> <li>Kehityshankeinvestoinnit: 75 milj. euroa</li> </ul>
<b>KPI:n 5-vuotis-tavoitteet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi</li> <li>Kauppakeskusten keskimääräinen vuokrausaste 98%</li> <li>Neliökohtaisen vuokran kasvu korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi</li> <li>Specialty leasing tuottojen tuplaaminen</li> <li>Hoitokulujen edelleenveloitus 100%</li> <li>Hallinnon kulujen kasvu selkeästi alhaisempaa kuin kiinteistökannan kasvu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Myynnit seuraavan 5 vuoden aikana: 300-400 milj. euroa, joista suurin osa seuraavan 2 vuoden aikana</li> <li>Omavaraisuusaste 40% strategisen periodin aikana</li> <li>Velkasalkun suojausaste 70-90%</li> <li>Keskimääräinen laina-aika 5 vuotta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallinnoitavan kiinteistökannan markkina-arvo viiden vuoden kuluttua: 5,0 miljardia euroa (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja)</li> <li>Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen kasvattava</li> <li>Vuosittaiset kehityshankeinvestoinnit keskimäärin 125-150 milj. euroa</li> </ul>



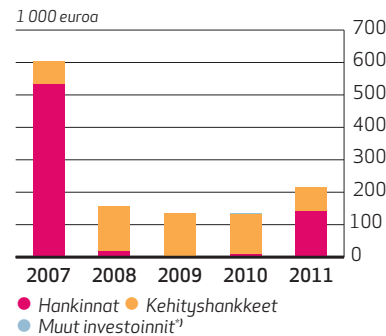
Tavoitteena nostaa  
kauppakeskusten  
vuokrausaste

**98 %**:iin

### NETTOVUOKRATUOTON KEHITYS 2007-2011



### BRUTTOINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖHANKINNAT



<sup>\*)</sup>Sisältää investoinnit yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin

### NETTOVUOKRATUOTON VERTAILUKELPOINEN KASVU



### NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Me	Segmenttikohittaiset vertailukelpoiset nettovuokratuotot				Yhteensä	Vertailukelpoinen liikevaihto Citycon yhteensä
	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut		
<b>Toteutunut 2009</b>	<b>92,4</b>	<b>23,2</b>	<b>9,8</b>	<b>0,0</b>	<b>125,4</b>	<b>186,3</b>
Kehityshankkeet	-4,6	3,5	2,2	-	1,0	6,1
Divestoinnit	-0,3	-1,2	-	-	-1,6	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	-0,6	0,6	-0,2	-	-0,2	1,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,6	0,0	0,0	2,5	4,5
<b>Toteutunut 2010</b>	<b>86,7</b>	<b>28,7</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>127,2</b>	<b>195,9</b>
Hankinnat	0,1	0,8	6,0	-	7,0	10,3
Kehityshankkeet	4,2	1,4	-0,3	-	5,3	6,5
Divestoinnit	0,1	-0,9	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	-0,7	3,8	0,9	-	4,0	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6	3,0
<b>Toteutunut 2011</b>	<b>90,5</b>	<b>35,4</b>	<b>18,4</b>	<b>0,0</b>	<b>144,3</b>	<b>217,1</b>

# VIRON SUURIN KAUPPAKES

## MARKS & SPENCE



# KUS ROCCA AL MARE

*Rocca al Mare on erityisesti perheille suunnattu kauppakeskus, erottuen profiililtaan Cityconin keväällä 2011 ostamasta muotipainotteisesta Kristiinestä.*



## KAUPPA EDELLEEN KASVUSSA

**A**lkuvuosi 2011 oli Cityconin toimintamaissa yleisesti ottaen positiivinen, kuluttajaluottamus oli vahvalla tasolla ja vähittäiskauppa oli kasvussa. Yleinen taloudellinen ilmapiiri muuttui kesän jälkeen negatiiviseksi erityisesti euroalueen valtioiden velkaongelmien takia. Tämä muutos näkyi etupäässä rahoitusmarkkinoilla ja vaikutukset heijastuivat kuluttajien luottamukseen, mutta muutos ei ainakaan vuoden aikana näkynyt merkittävästi kulutuskäyttäytymisessä.

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketiloista saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Kaikissa Cityconin toimintamaissa kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden aikana. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 2,3 prosenttia, Virossa 5,0 prosenttia ja Liettuassa 3,4 prosenttia.<sup>1)2)3)4)5)</sup>

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli vahva kesään saakka, mutta heikentyi merkittävästi vuoden viimeisten kuukausien aikana kaikissa yhtiön toimintamaissa. Suomessa ja Ruotsissa kuluttajien luottamusindikaattori on edelleen positiivinen päinvastoin kuin Virossa ja Liettuassa.<sup>5)</sup>

Työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan unionin keskiarvoa matalampi: joulukuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,4 prosenttia ja Ruotsissa 7,1 prosenttia. Virossa työttömyys on edelleen

korkea, ja oli syyskuun lopussa 10,9 prosenttia. Euron käyttönotolla on kuitenkin ollut piristävä vaikutus Viron talouteen turismin ja ulkomaisten investointien myötä. Suhteellisen alhainen työttömyys ja kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus yhdistettynä alhaiseen korkotasoon vaikuttaa vähittäiskauppaan positiivisesti markkinoiden epävarmuudesta huolimatta.<sup>1)2)3)</sup>

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus lisääntyi vuoden loppua kohden ja se vaikuttaa heikentävästi rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Cityconin pitkä yhteistyö pankkien kanssa on ollut tärkeä tekijä rahoituspäätöksiä tehtäessä. Cityconin rahoitustilanne säilyi koko vuoden hyvänä. Cityconin taloutta ja rahoitusta käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 77-78.

### Vähittäiskauppa edelleen vedossa

Reaalitalouden suhdannemuutokset ovat heijastuneet vuoden aikana myös vähittäiskauppaan. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi vuonna 2011 Suomessa 5,3 prosenttia, Ruotsissa 1,2 prosenttia, Virossa 4,0 prosenttia ja Liettuassa 8,8 prosenttia. Joulukuun myynti kasvoi Suomessa 4,3 prosenttia, Ruotsissa 1,5 prosenttia, Virossa 5,0 prosenttia ja Liettuassa 12,1 prosenttia verrattuna edellisvuoteen.

Päivittäistavarakaupan myynti on jatkanut kasvuaan Suomessa ja Ruotsissa. Molemmissa maissa

Kuluttajien luottamus ja työllisyys Suomessa ja Ruotsissa muuta Eurooppaa vahvempaa

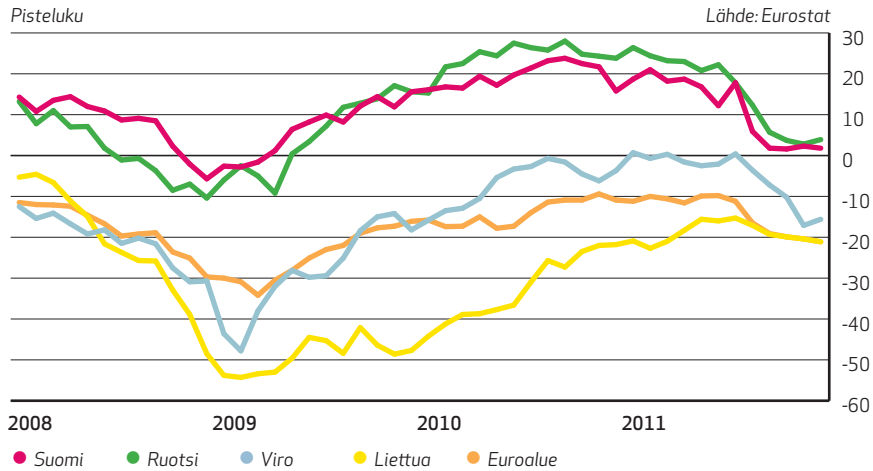
erityisesti suurten myymälöiden, kuten hypermarkettien ja supermarkettien, myynti kasvoi merkittävästi. Esimerkiksi tammi-marraskuussa hypermarkettien myynti kasvoi Suomessa 8,2 prosenttia. Myös Virossa päivittäistavarakauppa kasvoi vuoden aikana.<sup>6)</sup>

Suomessa kaupan toimijoista S-ryhmä vahvisti entisestään markkinaosuuttaan päivittäistavaruopuolella, sen osuus oli yli 44 prosenttia koko maan päivittäistavarakaupasta. Keskon markkinaosuus oli noin 35 prosenttia ja konserni on markkinaosuudeltaan Suomen toiseksi suurin. Muista toimijoista Suomen Lähikauppa Oy:n (ent. Tradeka) markkinaosuus oli noin yhdeksän prosenttia.<sup>7)</sup>

Ruotsin päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on ICA yli 40 prosentin osuudellaan. COOPin markkinaosuus oli noin 18 prosenttia ja Axfoodin noin 16 prosenttia<sup>8)</sup>. Viron päivittäistavarakaupan suurimmat toimijat ovat ICA:n omistama Rimi, S-ryhmän Prisma, Tallinna Kaubamajan tytäryhtiön Selver, paikallinen osuuskunta ETK ja liettualainen Maxima. Liettuassa paikallisen Maximan markkinaosuus on lähes 50 prosenttia, muut suurimmat toimijat ovat Rimi ja paikallinen Iki.

Citycon on strategiansa mukaisesti keskittynyt kauppakeskuksiin, joiden ankkurivuokralaisena on päivittäistavarakauppa tai arjen erikoistavarakaupan toimijoita. Yhtiön kauppakeskusvuokralaisista 21 prosenttia on päivittäistavarakaupan toimijoita.

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORI



### Epävarmuutta kiinteistömarkkinoilla

Suomessa on noin 7,8 miljoonaa neliötä vähittäiskaupan vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet sijaitsee Helsingissä. Kiinteistökauppaa käytiin edelleen vähän, sillä sijoittajia eniten kiinnostavat ykköskohdeet eivät ole olleet myynnissä. Yleisesti ottaen kiinteistömarkkinoilla aktiivisimpia ovat olleet institutiot ja kiinteistörahastot, ulkomaalaiset sijoittajat ovat vastanneet noin kolmanneksestä.<sup>9)10)11)</sup>

Ruotsissa on noin 18 miljoonaa neliometriä kaupallista tilaa, josta noin neljännes on Tukholman alueella. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Ruotsin kauppakeskusmarkkinoita kohtaan lisääntyi merkittävästi vuoden 2011 aikana. Sijoittajien kysyntä kohdistuu etenkin parhaisiin kohteisiin, mutta kiinnostuneiden myyjien puuttuessa likviditeetti on ollut kuitenkin heikkoa. Tämän vuoksi kiinnostus on kohdistunut myös parhaisiin kohteisiin suurimmassa aluekeskuksissa ja kolmen isoimman kaupungin lähiöissä.<sup>10)</sup>

Virossa kaupankäyntivolyymi oli vuoden alkupuolella selvästi edellisvuotta korkeampi, vaikka kokonaisuudessaan se säilyi vuonna 2011 alhaisena. Aktiivisia ovat olleet Cityconin lisäksi muut

ulkomaiset sekä muutamat paikalliset toimijat. Liettuassa kaupankäyntivolyymi oli ennätysalhainen. Uusia hankkeita on suunnitteilla Tallinnassa seuraavien vuosien aikana, mutta yhtään merkittävää uutta hanketta ei vuoden 2011 aikana käynnistetty. Liettuassakaan ei ollut merkittäviä uusia hankkeita vireillä lukuunottamatta IKEA:n suunnitelmia avata maahan ensimmäinen liikkeensä vuonna 2013.<sup>11)</sup>

- 1) Tilastokeskus
- 2) Statistiska Centralbyrån
- 3) Statistics Estonia
- 4) Statistics Lithuania
- 5) Eurostat
- 6) Päivittäistavarakauppa ry
- 7) A.C. Nielsen
- 8) Swedish Chambers
- 9) Newsec Property Update, Autumn 2011
- 10) Leimdörfer Investor Survey 2012
- 11) KTI Markkinakatsaus, syksy 2011

## VERKKOKAUPPA LUO MAHDOLLISUUKSIA

Verkkokaupan suosio on kasvanut Cityconin toiminta-alueilla. Ruotsissa joka kolmas ostaa verkosta joka kuukausi, Suomessa joka kymmenes. Suomessa kasvua on hillinnyt kotimaisten verkkokauppojen vähyytys. Keskivertosuomalainen luottaa edelleen kotimaiseen toimijaan, vaikkakin nuorempi sukupolvi ostaa etupäässä ulkomaisista verkkokaupoista. Suurin yksittäinen syy verkkokaupassa asiointiin on helppous ja ajankäyttö, myös laajempi valikoima ja edullinen hinta houkuttelee verkkoon. Suomessa verkkokaupan arvo vuonna 2011 oli noin 5,1 miljardia euroa Tilastokeskuksen arvon mukaan, eli saman verran kuin kauppakeskusten yhteenlaskettu kokonaismyynti vuonna 2010.<sup>1)2)</sup>

Verkkokauppa haastaa perinteistä vähittäiskauppaa, mutta sen voi nähdä myös mahdollisuutena. Kauppakeskuksen sijainnilla ja sen funktiolla asiakkaiden arjessa on entistä suurempi merkitys. Citycon panostaa entistä vahvemmin kauppakeskustensa markkinoinnissa ja viestinnässä sosiaaliseen mediaan ja verkkoon. Kauppakeskukseen ei tulla ainoastaan ostamaan vaan myös viihtymään, ruokailemaan ja tapaamaan toisia ihmisiä, osallistumaan tapahtumiin tai vaikka kierrättämään. Kauppakeskus on nykyaikainen kaupungin tai alueen kyläkeskus.

Tulevaisuudessa kauppa on entistä monikanaivaisempaa. Uuden tyyppisten konseptien tilantarve on erilainen kuin perinteisten liikkeiden ja pääpaino on palvelussa ja ostokokemuksessa. Yhteistä tärkeimmille kriteereille on kuitenkin sama kuin aikaisemmin: sijainti.<sup>3)</sup>

- 1) Nord Posten 2011
- 2) Tilastokeskus
- 3) Deloitte, 2009

# SIIJOITUS CITYCONIIN ON SIIJOITUS AKTIIVISESTI JOHDETTUIHIN KAUPPAKESKUKSIIN

**C**itycon Oyj on NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) vuodesta 1988 lähtien listattu kiinteistösiirtoyhtiö (OMXH: CTY15), jossa yhdistyvät kiinteistösiirtaminen ja kaupallinen liiketoiminta. Yhtiö omistaa, vuokraa, kehittää ja johtaa kauppakeskuksia, hypermarketteja sekä ostos- ja liikekeskuksia Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Citycon tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden investoida vähittäiskaupan liikekiinteistöihin sijoittamalla Cityconiin.

## Osakkeen omistus ja kurssikehitys

Cityconin suurin osakkeenomistaja on Tel Avivin pörssissä (TASE: GLOB) ja New Yorkin pörssissä (NYSE: GZT) listattu Gazit-Globe Ltd., joka itse sekä tytär- ja osakkuusyhtiöidensä kautta omistaa vähittäiskaupan kiinteistöjä, erityisesti kauppakeskuksia, Israelissa, eri puolilla Eurooppaa, Pohjois-Amerikassa sekä Brasiliassa. Vuodesta 2004 lähtien Cityconin osakkeenomistajana ollut Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 48 prosenttia Cityconin osakkeista (lähde: Gazit-Globe).

Cityconin toiseksi suurin osakkeenomistaja on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, joka osallistui yhtiön heinäkuussa järjestämään suunnattuun osakeantiin, jonka seurauksena Ilmarisen omistusosuus Cityconissa nousi lähes yhdeksään prosenttiin. Kaksi näin vahvaa osakkeenomistajaa antaa yhtiölle vakaan perustan liiketoiminnan kehittämiseen ja yhtiön kasvattamiseen.

Kiinnostus yhtiön osaketta kohtaan on pysynyt edelleen hyvänä, mistä kertoo esimerkiksi se, että yhtiön heinäkuussa järjestämä 33 miljoonan osakkeen ja noin 99 miljoonan euron suunnattu osakeanti toteutettiin muutamassa tunnissa yli päätöskurssin. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden 2011 lopussa oli 641,7 miljoonaa euroa, kun se vuoden 2010 lopussa oli 753,3 miljoonaa euroa. Markkina-arvon lasku heijastaa markkinoiden yleistä epävarmuutta, mikä näkyi myös Cityconin osakekurssin heilahteluna vuoden aikana. Citycon on yksi Helsingin pörssin omistukseltaan kansainvälisimmistä yhtiöistä. Kansainvälisten, pääasiassa hallintarekisteröityjen sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden lopussa 82,9 prosenttia ja yhtiöllä oli 4 276 (4 409) rekisteröityä osakkeenomistajaa.

Cityconin osakesisältöyys kansainvälisiin kiinteistösiirtoyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa. Citycon on mukana myös GPR 250 Property Securities Indeksissä, johon kuuluu maailman 250 likvideintä kiinteistösiirtoyhtiötä. Vuoden 2011 aikana Cityconin osakkeen vaihto Helsingin pörssissä oli 270,7 miljoonaa euroa (326,4 milj. euroa) ja 97,5 miljoonaa (115,0 milj.) osaketta.

## Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia.

Vuoden 2010 voitonjako oli yhteensä 0,14 euroa/osake, josta 0,04 euroa oli osinkoa ja 0,10 euroa pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Yhtiö on vakaa osingonmaksaja, sillä yhtiö on maksanut osakkeenomistajilleen samaa 14 sentin osakekohtaista osinkoa jo vuodesta 2003 lähtien, vaikka yhtiön osakkeiden lukumäärä on samassa ajassa lähes kolminkertaistunut.

Omavaraisuusaste oli vuoden 2011 lopussa 36,0 prosenttia.

## Hallituksen osingonjakoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2011 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,11 euroa osakkeelta.

## Sijoittajaviestintä

Cityconin pääomamarkkinoille suunnatun viestinnän ensisijainen tavoite on lisätä yhtiön arvopapereiden kiinnostavuutta sijoituskohteenä. Yhtiö pyrkii lisäämään sijoitusinformaation avoimuutta ja parantamaan toimintansa tunnettuutta sekä siten tuke-



## TAPAHTUMAKALENTERI 2012

Tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.-31.12.2011	8. helmikuuta 2012 noin klo 9.00
Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2011	17. helmikuuta 2012
Yhtiökokouskutsu	21. helmikuuta 2012
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	9. maaliskuuta 2012
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	16. maaliskuuta 2012
Yhtiökokous	21. maaliskuuta 2012 klo 14, Finlandia-talo, Helsinki
Osingon irtoamispäivä	22. maaliskuuta 2012
Osingonmaksun täsmäytyspäivä	26. maaliskuuta 2012
Osingonmaksupäivä	4. huhtikuuta 2012
Osavuosikatsaus tammi-maaliskuu 2012	25. huhtikuuta 2012 noin klo 9.00
Osavuosikatsaus tammi-kesäkuu 2012	11. heinäkuuta 2012 noin klo 9.00
Osavuosikatsaus tammi-syyskuu 2012	10. lokakuuta 2012 noin klo 9.00

maan lisäarvoan tuottoa osakkeenomistajille muun muassa käymällä jatkuvaa keskustelua sijoittajien ja analyytikkojen kanssa viestinnästä ja raportoinnista. Viestinnän painopiste on pitkäaikaisen arvonekehityksen luonnissa lyhytnäköisen eduntavoittelun sijaan.

Viestinnän periaatteena on tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä siten, että pääomamarkkinoilla olisi yhtiöstä mahdollisimman läpinäkyvä ja selkeä kuva, jonka perusteella yhtiön arvopereiden arvo voidaan perustellusti määrittää. Yhtiö noudattaa pääomamarkkinaviestinnässä tasapuolisuuden ja samanaikaisuuden periaatetta.

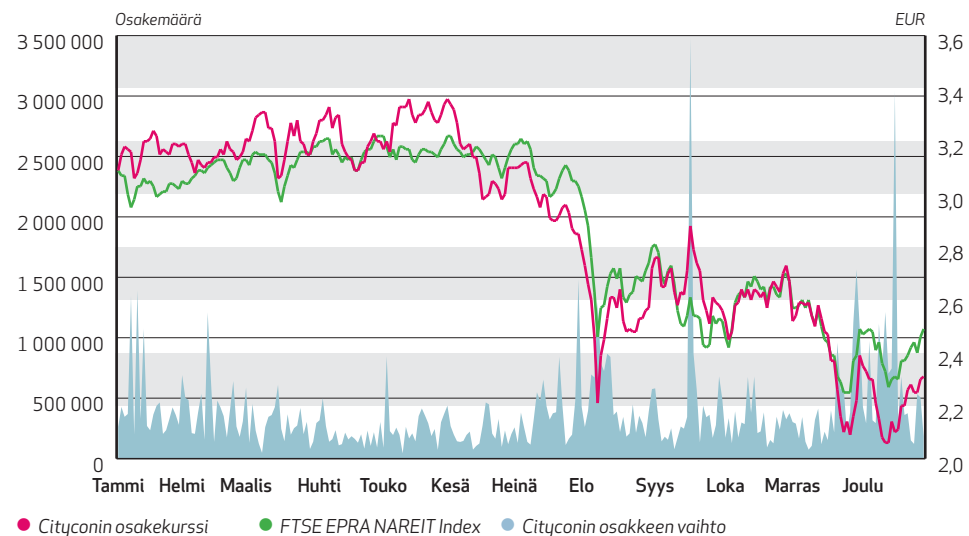
Yhtiön sijoittajaviestintä sai vuoden aikana tunnustusta, kun EPRA valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2010 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista jo toisen kerran peräkkäin. EPRA arvioi vuosittain yli 80 eurooppalaisen, pörssinoteeratun kiinteistöyhtiön vuosikertomukset ja niiden tilinpäätösosuuudet ja palkitsee niiden parhaimmiston. Tänä vuonna yhdeksälle yhtiölle myönnettiin kultatason tunnustuspalkinto.

## Sijoittajatapaamiset

Citycon tapaa aktiivisesti sijoittajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuonna 2011 sijoittajia kiinnostivat erityisesti uusi toimitusjohtaja ja muut muutokset johdossa, sekä kesällä julkistetut strategiset uudistukset. Cityconin johto esitteli yhtiötä yhteensä noin

Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuosikatsaukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajatapaamisten esitysmateriaali. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin sekä mahdolliseen pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/aineistotilaus](http://www.citycon.fi/aineistotilaus), sähköpostitse osoitteesta [info@citycon.fi](mailto:info@citycon.fi) tai puhelimitse numerosta 020 7664 400.

## OSAKEKURSSI JA OSAKEVAIHTO



45 tilaisuudessa ja tapasi yli 100 institutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä. Cityconin edustajat tapaavat sijoittajia myös eri järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja yleisötapaamisissa sekä järjestämälleen tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.

Yhtiö järjesti syyskuussa Helsingissä pääomamarkkinapäivän, sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Esitykset keskittyivät Cityconin strategiapäivitykseen, liiketoiminnan tehostamisohjelmaan ja kehityshankkeiden esittelemiseen. Lisäksi osallistujille esiteltiin pääkaupunkiseudun kauppakeskuksia. Kaikkia esityksiä pystyi seuraamaan reaaliaikaisesti verkon välityksellä ja tallenteet löytyvät edelleen yhtiön verkkosivuilta. Pääomamarkkinapäivä pyrittiin järjestämään vähintään joka toinen vuosi.

#### Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitopaikka

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Euroclear Finland Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

#### Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajaa pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa hänellä on arvoosuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

#### Yhteystiedot

Varatoimitus- ja talousjohtaja  
Eero Sihvonen  
Puhelin 020 766 4459  
tai 050 557 9137  
eero.sihvonen@citycon.fi

Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Hanna Jaakkola  
Puhelin 020 766 4421  
tai 040 566 6070  
hanna.jaakkola@citycon.fi

Vastuullisuusjohtaja  
Kirsi Borg  
Puhelin 020 766 4408  
tai 040 557 6526  
kirsi.borg@citycon.fi

#### Yhtiöanalyysit

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat Citycon Oyj:tä yhtiön saaman tiedon mukaan. Oheinen lista ei välttämättä sisällä kaikkia sijoitustutkimusta tarjoavia tahoja. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan ja voivat myös lopettaa milloin tahansa. Analyytikkojen antamiin suosituksiin voi tutustua tarkemmin Cityconin verkkosivulla "Konsensusennusteet"-palvelussa. Yhtiö ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

**ABG Sundal Collier**  
Puhelin +46 8 566 294 78  
Box 7269  
SE-103 89 Stockholm  
Ruotsi

**ABN Amro**  
Puhelin +31 20 383 7728  
Gustav Mahlerlaan 10  
NL-1082 PP Amsterdam  
Alankomaat

**Aurel**  
Puhelin +33 1 53 89 53 75  
15-17 rue Vivienne  
F-75002 Paris  
Ranska

**Danske Bank A/S, Helsinki**  
Puhelin 010 236 4867  
Hiililaiturinkuja 2  
00180 Helsinki

**DnB NOR**  
Puhelin +47 22 94 88 45  
Stranden Aker Brygge  
NO-0021 Oslo  
Norja

**Edge Capital**  
Puhelin +47 22 01 01 08  
St Olavsgate 12  
NO-0130 Oslo  
Norja

**Evli Pankki Oyj**  
Puhelin (09) 476 690  
Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs  
00101 Helsinki

**FIM**  
Puhelin (09) 613 4600  
Pohjoisesplanadi 33 A  
00100 Helsinki

**Goldman Sachs**  
Puhelin +44 207 552 5986  
Peterborough Court  
133 Fleet Street  
London EC4A 2BB  
Iso-Britannia

**Handelsbanken**  
Puhelin +46 8 701 80 16  
Blasieholmstorg 11  
SE-106 70 Stockholm  
Ruotsi

**Inderes Oy**  
Independent Equity Research  
Puhelin 050 3738027  
Itälahdenkatu 21  
00210 Helsinki

**Kempen & Co N.V.**  
Puhelin +31 20 348 8000  
Beethovenstraat 300  
NL-1070 AR Amsterdam  
Alankomaat

**Nordea Pankki Oyj**  
Puhelin (09) 1651  
Aleksis Kiven katu 9, Helsinki  
00020 Nordea

**Pohjola Pankki Oyj**  
Puhelin 010 252 7390  
Teollisuuskatu 1b, PL 362  
00101 Helsinki

**Royal Bank of Scotland**  
Puhelin +31 20 383 6786  
Gustav Mahlerlaan 10  
NL-1000 EA Amsterdam  
Alankomaat

**SEB Enskilda Equities**  
Puhelin (09) 616 28726  
Unioninkatu 30  
00101 Helsinki

**Swedbank AB, Finnish Branch**  
Puhelin 020 746 9158  
Mannerheimintie 14 B  
00101 Helsinki

**UBS Investment Research**  
Puhelin +44 20 7568 4415  
1 Finsbury Avenue  
London EC2M 2PP  
Iso-Britannia



LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS

Uusina maajohtajina  
aloittivat  
Michael Schönach  
ja Johan Elfstadius

## KULUTTAJAT TULEVAISUUDEN KASVUN VALOKEILASSA

Cityconin tavoitteena on olla Pohjoismaiden ja Baltian paras kauppakeskusoperaattori ja haluttu kumppani vuokralaisille, sijoittajille ja muille sidosryhmilleen. Päästäksemme näihin tavoitteisiin meidän on kasvetava kaikilla markkina-alueillamme. Nykyisillä toimintalueillamme Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Liettuassa tämä toteutuu sekä orgaanisena kasvuna että pysymällä jatkuvasti valppaana uusien ostokohteiden varalta. Ruotsissa ja Baltiassa valppaus on erityisen tärkeää, sillä tavoitteenamme on tasapainottaa kiinteistökantaamme maantieteellisesti. Suomessa keskitymme olemassa olevien kauppakeskustemme kehittämiseen, laajentamiseen ja kunnostamiseen seuraten samalla ostomahdollisuuksia markkinoilta. Tanska, Norja ja Latvia voidaan myös nähdä tulevaisuudessa cityconinpuolisella kartallamme.

Optimoimme kiinteistökantaamme tulevaisuudessa myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita, erityisesti Suomessa. Myymme lisäksi jäljellä olevia asuinkiinteistöjämme Ruotsissa. Divestointien aikataulu riippuu markkinoiden likviditeetistä ja kysynnästä, mikä on yhä joissain paikoissa ja kiinteistötyypeissä rajattua.

### **Johtamassa vastuullisesti "paikkoja olla ja ostaa"**

Vaikkakin yleinen talouden turbulenssi koskettaa Pohjois-Eurooppaa jonkin verran muita Euroopan maita vähemmän, horisontissa on silti nähtävillä epävarmuutta talouskehityksen osalta. Lyhentyneet taloussyklit vaikeuttavat pidemmän aikavälin suunnittelua ja alentavat ennustettavuutta. Myös verkkokaupan jatkuva kasvu vaikuttaa tulevaisuudessa kauppakeskusliiketoimintaan.

Näiden toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten vuoksi näemme, että kauppakeskusten rooli on muuttumassa pelkäästä "shoppailusta" elämyksellisemmäksi ja viihdyttävämmäksi. Voimme vastata tähän trendiin vain kehittämällä ja monipuolistamalla keskuksiemme vuokralais- ja palvelukokoonpanoja. Perinteisten vähittäis- ja päivittäistavara-kauppojen rinnalla on vuokralaiskokoontamissa vahvistettava kansainvälisiä kahvila- ja ravintolaketjuja, elokuvateattereita ja muun viihteen tarjoajia. Tässä ei verkkokauppa voi antaa vastusta. Laskusuhdanteessa ihmiset kokoontuvat yhteen ja kuluttavat tyyppillisesti enemmän päivittäisiin pieniin ylellisyyksiin. Tämä tukee osaltaan strategiaamme muuttaa kauppakeskuksia päivittäisen vuorovaikutuksen keskiöiksi kodin ja työn ulkopuolella.

Kestävällä kehityksellä on suuri merkitys Cityconille ja kaikille kauppakeskuksillemme. Olemme asettaneet Green Shopping Centre Management -ohjelmaamme kunnianhimoiset tavoitteet, jotka johtavat toiminnan tehostumiseen jo lyhyellä aikavälillä. Yksi kestävän kehityksen periaatteemme on omistaa kauppakeskuksia rakennetussa ympäristössä, lähellä ihmisiä ja julkisen liikenteen reittien varrella. Tämä on myös tärkeä osatekijä harkittaessa uusien kiinteistöjen ostamista.

### **Uudet brändit monipuolistavat kuluttajien valinnan mahdollisuuksia**

Houkuttelemme aktiivisesti uusia brändejä kaikkiin toimintamaihimme. Tunnetuimmat kansainväliset, kasvua hakevat ketjut tähyilivät aiemmin lähinnä Britanniaan, Keski-Eurooppaan ja Välimeren maihin. Nyt kuitenkin Pohjoismaat ja Baltian maat näyttävät pienistä mark-



kinoistaan huolimatta houkuttevilta vakaiden talouksiensa vuoksi. Näemme tässä hyvän mahdollisuuden kehittää vuokralaiskokoontajamme ja sitä kautta tarjota kuluttajille enemmän vaihtoehtoja kaikilla osaluilla.

Uudet brändit ovat tyyppillisesti edenneet Tanskan ja Ruotsin kautta Suomeen. Nykyisin yhä useammat ketjut ovat löytäneet mahdollisuuksia laajentua ensin Baltiaan ja sitten Suomeen. Tulevaisuudessa tavoitteenamme on kasvattaa Cityconin kauppakeskuskantaa, jotta voimme olla varteenotettavin kumppani uusille brändeille.

#### **Vahvoja kaupunkoja - kilpailukykyisiä kauppakeskuksia**

Suomen voittajakaupunkivalintamme perustuvat urbanisaation jatkumiseen: kasvumme keskittyy erityisesti laajennettuun pääkaupunkiseutuun sekä Tampereelle, Jyväskylään, Ouluun ja Lappeenrantaan (johtuen jälkimmäisen läheisyydestä venäläisiin kuluttajiin). Ruotsissa keskitymme Tukholmaan, Göteborgiin, Uumajaan ja mahdollisesti muutamaa muuhun vahvan kasvun kaupunkiin. Baltiassa keskitymme pääkaupunkeihin: Tallinaan, Vilnaan ja Riikaan.

Harri Holmström, Baltian liiketoiminnot  
Michael Schönach, Suomen liiketoiminnot  
Johan Elfstadius, Ruotsin liiketoiminnot  
(vasemmalta)



## MONIPUOLINEN VUOKRALAISKANTA

Päivittäistavara- ja muotitoimijat painottuvat vahvasti Cityconin vuokralaisissa. Muita merkittäviä toimialoja ovat ravintolat, kahvilat, pankki- ja vakuutusala sekä erilaiset julkishallintoon kuuluvat palvelut.

Suomessa suurimpia vuokralaisia ovat erilaiset Kescoon kuuluvat ketjut, esimerkiksi Citymarketit, K-marketit ja useat erikoiskaupan brändit kuten Intersport tai Musta Pörsäsi. Yhteensä Keskon osuus Cityconin vuokrautoista Suomessa on 28,6 prosenttia (30,7 %). Myös S-ryhmä on merkittävä vuokralainen. Näiden lisäksi tärkeässä roolissa ovat muodin ketjut, joista isoimpia ovat Lindex, KappAhl, Seppälä ja H&M.

Cityconin kauppakeskusten vuokralaisraenne Ruotsissa ja Suomessa vastaa hyvin pitkälti toisiaan. Ruotsin päivittäistavarakaupassa suurimpia ovat ICA, COOP ja Axfood. Erikoiskaupan puolella Ruotsissa ovat vahvoja monet samat ketjut kuin Suomessakin, ja tämä näkyy vastaavasti myös Cityconin vuokralaiskannassa.

Cityconin Baltiassa olevissa isoimmissa kauppakeskuksissa Rocca al Mare ja Kristiinessä on molemmissa vahva erikoiskaupan, erityisesti muotikaupan painotus. Vuokralaisina on useita tunnettuja, kansainvälisiä brändejä. Suurin yksittäinen vuokralainen on kuitenkin S-ryhmään kuuluva Prisma-tavaraloketju, jolla on suurmyymälät Rocca al Mare ja Kristiinessä. Baltian kahdessa pienemmässä paikalliskeskuksessa tarjonta painottuu arjen päivittäisasiointiin, niiden ankkurivuokralaisena on ruotsalaiseen ICA-ryhmään kuuluva päivittäistavara-kauppa RIMI.

## OIKEA VUOKRASOPIMUSKANTA TUO VAKAUTTA MUTTA JÄTTÄÄ TILAA UUDISTUMISELLE

Menestyvässä kauppakeskuksessa asiakkaat viihtyvät ja vuokralaiset menestyvät. Cityconin tavoitteena on pitää omistamansa kauppakeskukset houkuttelevina ja elinvoimaisina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Keskeinen osa tätä on oikea vuokralaiskoonpano. Tähän tarvitaan monipuolista ja tehokkaasti hallittavissa olevaa vuokrasopimuskantaa.

Solmittavan vuokrasopimuksen sopimustyyppi ja kesto riippuvat muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä, kymmenen vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3-5 vuoden mittaisiksi. Näin voidaan pitää kauppakeskukset uudistumiskykyisinä.

### Liiketilöiden vuokrasopimukset ovat määräaikaista

Pääsääntöisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaistaviksi. Ainoan poikkeuksen tähän muodostavat asuntovuokrasopimukset, jotka solmitaan toistaiseksi voimassaolevina lainsäädännöllisistä syistä, ja varastotilojen sekä yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimukset. Vuoden aikana näitä sopimuksia solmittiin noin 2 prosenttia kiinteistö-kannasta.

Cityconin kiinteistö-kannasta toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia on noin 12 prosenttia (14 %), ja näistä 82 prosenttia (83 %) on Suomessa, 15 prosenttia (16 %) Ruotsissa ja 2 prosenttia (1 %) Baltiassa. Ruotsissa kaikki liiketilöiden vuokrasopimukset ovat määräaikaista. Baltiassa sen sijaan on joitain yksittäisiä

vanhoja sopimuksia, jotka jatkuvat ensimmäisen, muuttaman vuoden määräaikaisten jakson jälkeen toistaiseksi voimassa olevina.

Suomen vuokrasopimuskannassa on enemmän vaihtelua ja toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia on noin 17 prosenttia (18 %) vuokrasopimuskannasta. Näiden sopimusten tyypillinen irtisanomisaika on 3-12 kuukautta. Lyhyestä irtisanomisajasta huolimatta toistaiseksi voimassaolevat sopimukset saattavat olla kestoltaan hyvinkin pitkiä. Vuodenvaihteessa voimassa olleista, toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista yli 33 prosenttia on solmittu ennen vuotta 2000 ja vanhimmat näistä yli 30 vuotta sitten.

Suomen liiketoimintojen suhteellisen korkea toistaiseksi voimassaolevien sopimusten lukumäärä selittyy sillä, että ne ovat aiemmin olleet suomalaisten vuokra- markkinoiden erityispiirre. Citycon suosii joissain tapauksissa toistaiseksi voimassa olevia tai lyhyitä määräaikaista sopimuksia. Esimerkiksi ennen suunniteltua kehityshanketta Cityconin ei ole tarkoituksenmukaista sitoa itseään vuokrasopimuksiin pitkäaikaisesti.

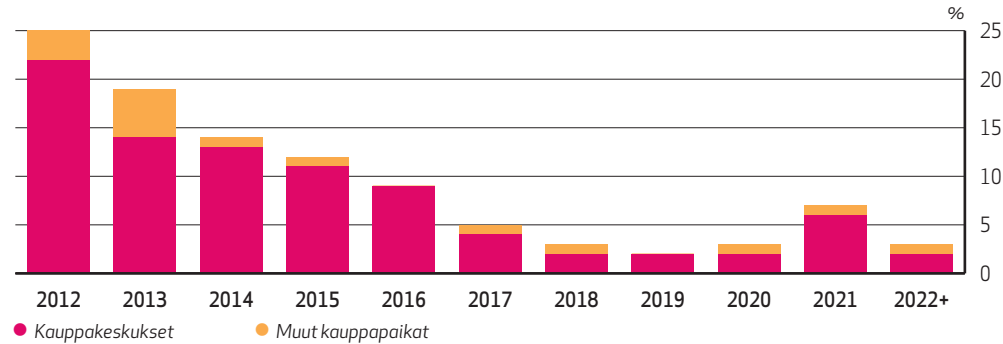
### Vuokrasopimusten kesto on pidentynyt

Suomessa ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä, jopa yli kymmenen vuoden mittaisia sopimuksia. Ketjuasiakkaiden kanssa neuvotellaan useimmiten 5-7 vuoden mittaisista sopimuksista. Erityisesti muodin toimijat ovat halukkaita sopimaan aiempaa pidemmistä sopimusjaksoista.

Ruotsissa vuokrasopimukset ovat yleensä 3-5 vuo-



VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTYMISVUOSI



den pituisia, jonka jälkeen vuokralaisen voi halutessaan irtisanoa tai esittää uusia sopimusehtoja. Alueen markkinavuokraa korkeampaa vuokratasoa ei voi vaatia, sillä vuokralainen voi halutessaan riitauttaa vuokrankorotuspynnön vuokralautakunnan (Hyresnämnden) käsiteltäväksi. Kiistatilanteessa vuokranantajan on kyettävä osoittamaan esimerkiksi viimeaikaisten sopimusten perusteella, että alueen vastaavien kohteiden markkinavuokrataso on noussut.

Baltiassa isoimpien ankkurivuokralaisten sopimukset tehdään vähintään kymmeneksi vuodeksi, pienemmillä toimijoilla on noin kolmen vuoden pituisia sopimuksia. Viiden vuoden mittaisten sopimusten määrä nousi vuonna 2011. Vuodenvaihteessa vuokrasopi-

musten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,4 vuotta (3,2 vuotta). Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika nousi lähinnä Ilossa Omenassa uusittujen vuokrasopimusten myötä.

**Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat**

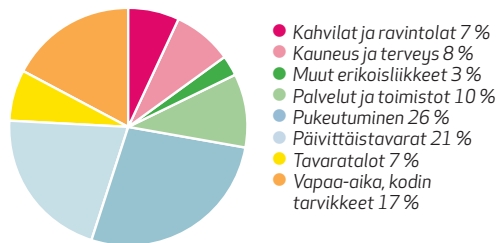
Vuokralaisiin kohdistuvia riskejä hallitaan Cityconin kauppakeskuksissa paikan päällä toimivan johdon avulla. Suurimmalla osalla vuokralaisista on velvollisuus raportoida kauppakeskuksen johdolle myyntitulunsa kuukausittain. Jos vuokralaisen vuotuinen vuokra suhteessa liikkeen myyntiin (Occupancy cost ratio, OCR) poikkeaa kauppakeskuksen vastaavien yritysten keskiarvosta tai neliökohtainen myynti on liian alhainen, johto reagoi asiaan välittömästi. Vuonna 2011 vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 8,9 prosenttia.

Citycon pyrkii tehostamaan erityisesti kiinteistöhuoltoa, koska sen kustannukset aiheuttavat painetta vuokralaisten maksamiin ylläpitokorvauksiin. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 4,1 prosenttia edellisestä vuodesta lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden ja hankintojen vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut sen sijaan laskivat 1,0 prosenttia johtuen mm. alhaisemmista markkinointikuluista.

Cityconin bruttovuokrat ovat lähellä markkinavuokratasoa. Citycon on tarkoituksella kasvattanut liikevai-

tosidonnaisten vuokrasopimusten osuutta sopimuskannastaan, mutta suosii näissä sopimuksissa lähellä markkinavuokratasoa olevaa minimipääomavuokraa, jonka vuoksi liikevaihtosidonnaisen vuokran osuus ei ole merkittävä lisävuokratulon lähde. Vuodenvaihteessa noin 49 prosenttia (43 %) Cityconin vuokrasopimuskannasta oli liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin kaksi prosenttia (1 %) vuokratuotoista.

**KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2011 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN**



Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika

**3,4** vuotta

## MUUTOSTEN VUOSILOI VALMIUDET KASVUUN

**V**uoden lopussa Citycon omisti Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kohdetta, ja johdatti kaupallisesti kahta ulkopuolisen sijoittajan omistamaa kauppakeskusta. Strategian toteuttaminen edellyttää Suomen kiinteistömarkkinoiden optimointia: vahvoihin ja kehityspotentiaalia omaaviin kohteisiin valmistaudutaan investoimaan lisää, mutta osasta kiinteistöomaisuutta halutaan luopua.

Vuoden aikana avattiin uuden Myllypuron Ostarin ensimmäinen vaihe ja Martinlaakson Ostari kokonaan. Tampereen keskustassa käynnistettiin Koskikeskuksen mittava kehityshanke (lisää aiheesta: Kehityshankkeet, s. 36). Syksyn aikana Citycon myi kolme muuta kauppa- paikkaa ja Tampereelta kauppakeskus Tullintorin (lisää aiheesta: Kiinteistöomaisuus, s. 28). Strategiaan kuuluvien kohteiden myyntien odotetaan jatkuvan vuoden 2012 aikana.

Cityconin Suomen kauppakeskuksissa kävi 80,8 miljoonaa asiakasta (79,0 milj.). Edelliseen vuoteen verrattuna kävijämäärä nousi 2 prosenttia. Erityisesti parhaiden kauppakeskusten vuokratasot nousivat selvästi, ja niissä olevien tyhjien liikeilojen määrä laski. Muissa kohteissa tilanne oli haasteellisempi. Mahdollisen taantumän uhka ei ainakaan vielä loppuvuodesta hidastanut merkittävästi vuokrauspäätöksiä.

### Fokus johtamiseen

Vuosi 2011 oli Cityconin Suomen liiketoiminnoissa isojen muutosten vuosi. Uusi maajohtaja Michael Schönach aloitti tehtävässään maaliskuun alussa. Fokus olikin

vahvasti liiketoiminnan kehittämisessä ja johtamisen vahvistamisessa.

Vuoden aikana muutettiin Suomi-organisaation rakenteita. Kaikki kauppakeskukset ja niistä vastuulliset kauppakeskus- sekä kiinteistöpäälliköt jaettiin kahden portfoliojohtajan alaisuuteen. He vastaavat sekä kauppakeskusten operatiivisesta toiminnasta että kohdekohtaisten taloudellisten tavoitteiden saavuttamisesta.

Viime vuoden aikana panostettiin vuokraustoiminnan suorituskykyä uusimalla ja lisäämällä henkilöstöä, ja lisäksi tehostettiin markkinointia palkkaamalla yhtiöön uusi markkinointijohtaja, joka aloitti syksyllä. Hänen johdolla päivitettiin markkinointistrategia, mihin liittyvät toimenpiteet jatkuvat vuonna 2012. Tavoitteena on tehostaa markkinoinnin kulurakennetta ja terävöittää markkinointia laadullisesti.

### Useita uusia ketjuja Suomeen

Citycon onnistui Suomessa hyvin tavoitteessaan tuoda markkinoille vuosittain uusia kansainvälisiä vähittäiskaupan ketjuja. Ranskalainen muotiketju Promod avasi elokuussa Pohjoismaiden ensimmäisen myymälänsä uudistuvassa Tampereen Koskikeskuksessa. Ruotsalainen, edullisia kenkiä myyvä Skopunkten avasi syksyllä myymälät Koskikeskuksessa ja Vantaan Myyrmannissa.

Norjalaiseen Varner Groupiin kuuluva Cubus-ketju avasi huhtikuussa ensimmäisen Suomen myymälänsä Myyrmannissa. Loppuvuodesta avattiin vielä Cubus-myymä-

### KÄMP GALLERIA AVASITIE HELSINGIN YDINKESKUSTAAN

*Citycon käynnisti vuoden aikana uuden liiketoimintamallin. Citycon otti vastuulleen Helsingin keskustassa sijaitsevan Kämp Gallerian kaupallisen johtamisen, markkinoinnin ja liikeilojen vuokraukseen liittyvät tehtävät. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa edelleen itse kiinteistön, mutta Citycon johtaa kauppakeskusta. Kyseessä on ensimmäinen Cityconin hallinnoima, mutta ulkopuolisen omistama kauppa-keskus.*

*Kämp Galleria on Cityconille strategisesti tärkeä kohde, sillä se sijaitsee aivan Helsingin ydinkeskustassa, pääostoskadun varrella. Sen avulla Citycon pystyy tarjoamaan Suomeen etabloituville uusille ketjuille myös mahdollisuuden sijoittua ykköspaikalle Helsingin keskustaan.*

*Kämp Gallerian omistava Ilmarinen on arvostettu instituutiosijoittaja, ja tehty allianssisopimus osoittaa sen luottavan Cityconin kauppa-keskusliiketoiminnan monipuoliseen osaamiseen.*

lät Koskikeskuksessa, Rovaniemen Sampokeskuksessa, Porin IsoKaruksessa ja Espoon Isossa Omenassa.

Kämp Galleriassa avautui Suomen ensimmäinen Karen Millen -konseptimyymälä ja Kiehl's sekä Face Stockholm -kosmetiikkamyymälät.

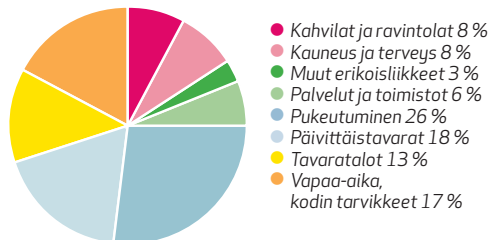
#### Toimintaympäristön muutokset

Kaupan rakentamista koskeva lainsäädäntö muuttui Suomessa keväällä 2011. Ympäristö- ja yhdyskuntapoliittisista syistä uudistettu maankäyttö- ja rakennuslaki tiukensi selkeästi keskustojen ja aluekeskusten ulkopuolisten kaupan keskittymien rakentamista. Lainmuutos toi tiukemman sääntelyn piiriin myös tilaa vievän kaupan yksiköt. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että keskuksien ulkopuolelle ei voi sijoittaa enää kaupan

suuryksiköitä. Cityconin kaikki kauppakeskukset sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskellä, joten Cityconin strategia on hyvin linjassa lainmuutoksen kanssa, ja yhtiön kilpailuaseman odotetaan vahvistuvan kauppakeskusmarkkinoilla.

Kauppojen sunnuntaiaukioloa sääntelevä lainsäädäntö väljentyi Suomessa 1.12.2009, ja tämä lisäselvästi sunnuntaikauppapäivien määrää. Sunnuntain osalta aukioloista päätetään kauppakeskukohtaisesti, mutta useimmat kauppakeskukset ovat palvelleet kaikkina mahdollisina kauppapäivinä. Cityconin lähtökohta on, että kauppakeskuksen liikkeillä on asiakaskokemukseen ja palvelulupaukseen liittyvistä syistä yhtenäiset aukioloajat.

#### SUOMEN KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2011 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



## KAUPPAKESKUSMARKKINOINTI UUDISTETTIIN

Cityconissa Suomen liiketoiminnoissa kehitettiin viime vuonna erityisesti markkinointia. Yhtiöön palkattiin syksyllä uusi markkinointijohtaja, jonka johdolla päivitettiin koko yhtiön markkinointistrategia. Samalla myös koko markkinointiosaston henkilökunnan vastuut ja toimenkuvat järjestettiin uudelleen. Markkinoinnin uudistamisen yhteydessä kilpailutettiin yhtiön strateginen kumppanuusverkosto. Tavoitteena on tuoda markkinointiin sekä parempaa laatua että kustannustehokkuutta.

Tärkeä muutos oli se, että kauppakeskusten klusterointiin perustuvasta lähestymistavasta luovuttiin kokonaan. Kunkin kauppakeskuksen markkinointi rakennetaan kyseisen kauppakeskuksen markkinapositioniin perustuviin suunnitelmiin ja tavoitteisiin. Suurimmissa kauppakeskuksissa on osana asemointia tehty laaja laadullinen markkinatutkimus, ja tätä on tarkoitus jatkaa vuoden 2012 aikana.

Kauppakeskusmarkkinoinnissa tehtiin loppuvuodesta 2011 merkittävä avaus sosiaalisen median suuntaan. Systemaattinen Facebook-markkinointi aloitettiin vuodenvaihteessa. Vuonna 2012 Facebookin osuus markkinointikanavana kasvaa selkeästi erityisesti Cityconin Suomen isoimmissa kauppakeskuksissa.

Markkinoinnin käytäntöjen kansainvälinen kehitystyö jatkuu vuoden 2012 aikana myös muissa yhtiön toimintamaissa.

# KULUTTAJALÄHTÖISEN KESKUSKEHITTÄMISEN VUOSI

Strategian mukaiset  
divestoinnit etenivät  
Ruotsissa odotettua  
nopeammin

**C**itycon keskittyy Ruotsissa voimakkaasti Tukholman ja Göteborgin alueille, missä yhtiö omistaa kahdeksan kauppakeskusta ja kuusi muuta liikekiinteistöä. Yhtiö omistaa lisäksi Uumajassa kauppakeskuksen ja yhden muun liikekiinteistön. Citycon on Ruotsin 11. suurin kauppakeskustoimija (lähde: Fastigetsvärlden).

Vähittäiskaupan markkinatilanne oli vakaa vuoden ensimmäiset kuusi kuukautta. Suhdannelasku ja myynnin heikkeneminen vaikeuttivat markkinatilannetta vuoden jälkipuoliskolla. Cityconin kauppakeskukset eivät kärsineet merkittävästi markkinatilanteen muutoksesta keskusten monipuolisen vuokralaiskannan ja tilankäytön ansiosta.

Vuokrasopimusten osalta vuosi oli vilkas: uusia vuokrasopimuksia solmittiin yli 200 ja noin 50 vanhaa sopimusta neuvoteltiin uudelleen. Sopimusten allekirjoittamisen kanssa oli vuoden aikana jonkin verran vaikeuksia, mutta saadut sopimukset olivat keskimäärin aiempaa pidempiä, sillä useat vähittäiskauppiat olivat valmiita solmimaan pidempiä sopimuksia markkinatilanteesta johtuen.

## Keskusten kehittämisestä hyviä tuloksia

Åkersberga Centrumin toinen vaihe avattiin huhtikuussa. Ankkurivuokralaisina vaikutusalueen kuluttajien keskuudessa hyvin vastaanotetussa uudessa osassa on mm. H&M, MQ ja Esprit. Keskuksessa avattiin joulukuussa kauan odotettu ravintola. Åkersbergan asukkaat ottivat ravintolan ilolla vastaan. Åkersberga Centrumilla on edes-

sään hankkeen kolmas kehitysvaihe, jossa siitä tehdään Åkersbergan aluekeskus valmiine toimintoineen. Hanke vahvistui Team Sportian allekirjoitettua vuokrasopimuksen toimintansa aloittamisesta maaliskuussa 2012.

Liljeholmstorgetin myynti kehittyi koko Tukholman kauppakeskuksista parhaiten vuonna 2011. Vuokralaiskannan kehittäminen on edennyt keskuksessa suunnitellun mukaisesti. Päähuomio on ollut asiakkaiden tarpeisiin vastaamisessa, erityisesti päivittäistavara-kauppojen tilojen laajennuksessa kysynnän ollessa hyvin korkea. Remontin avulla ICA:n tiloja laajennettiin ja luotiin lisätilaa neljälle uudelle kassalle, mikä vähensi jonoja ja helpotti näin asiointia Liljeholmstorgetissa. Ravintolat ovat nyt täysin toiminnassa ja myynti on ylittänyt odotukset.

Kiinteistöjen ylläpitokuluja on laskettu useilla toimenpiteillä. Fruängen Centrumissa otettiin syyskuussa käyttöön uudenlainen lämmitysjärjestelmä, jolla tavoitellaan selviä energia- ja kulusäästöjä. Tumba Centrumissa oli myös teimana kustannustehokkuus, ja se johti odotettuihin tuloksiin vuonna 2011.

Stenungs Torgille, Åkermyntan Centrumille ja Fruängen Centrumille on asetettu uudet virstanpylväät remontointien osalta vuosille 2012-2013.

## Divestoinnit etenivät odotettua nopeammin

Ruotsin liiketoimintojen fokus oli vuonna 2011, kuten Suomessakin, vahvasti liiketoiminnan kehittämisessä ja johtamisen vahvistamisessa.

Cityconin päätavoite vuodelle 2011 Ruotsissa oli avata Åkersberga Centrumin toinen vaihe ja samalla luopua

asunnoista ja muista ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä. Vuoden aikana Ruotsissa toteutettiin useita Cityconin strategian mukaisia divestointeja:

- 41 Tumba Centrumin yhteydessä sijaitsevaa asuntoa myytiin kesäkuussa
- 57 Jakobsbergs Centrumin yhteydessä sijaitsevaa asuntoa myytiin joulukuussa
- liikekiinteistö Landvetter, joka sijaitsee Härrydan kunnassa Ruotsissa, sovittiin myytävän tammikuussa 2012
- liikekiinteistö Floda lähellä Göteborgia sovittiin myytävän arviolta maaliskuussa 2012.

Kauppakeskus Högdalen Centrum ostettiin Tukholmassa toukokuussa. Keskus sijaitsee Länsi-Tukholmassa, noin viisi kilometriä keskustasta. Högdalen Centrum on tärkeä keskus Tukholman alueella, jossa on suuri tar-

ve asuinkiinteistöille ja laajoille vähittäiskaupan tiloille. Tämä nähtiin strategisesti tärkeänä kauppana, sillä Cityconilla on useita samantyyppisiä keskuksia ja hyvät suhteet Tukholman kaupunkiin.

Heinäkuussa Citycon osti Kungsleden Imröretin koko osakekannan. Yhtiö omistaa Högdalen Centrumin viereisen liikekiinteistön, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 5 200 neliometriä.

#### Ruotsin liiketoiminnoille uusi maajohtaja

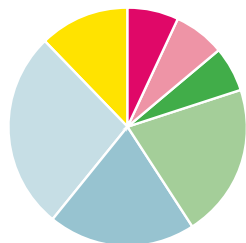
Ruotsin liiketoimintojen uusi maajohtaja Johan Elfstadius aloitti tehtävässään vuoden lopussa, marraskuussa. Hän tuli Ruotsin liiketoiminnoista vuodesta 2007 lähtien vastanneen Ulf Attebrantintilalle.

#### Vakaata markkinakehitystä Ruotsissa

Ruotsin kauppakeskusmarkkinoiden uskotaan pysyvän vakaina. Cityconin kauppakeskuksissa on nähty hyvin vähän konkurssseja ja vuokranalennuksia ei vaadita juuri koskaan heikon kannattavuuden perusteella. Sekä vuokratasot että kysyntä ovat pysyneet vakaina.

Vuoden aikana ei nähty toimintaan vaikuttaneita lakimuutoksia.

#### RUOTSIN KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAEN 31.12.2011 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



- Kahvilat ja ravintolat 7 %
- Kauneus ja terveys 7 %
- Muut erikoisliikkeet 6 %
- Palvelut ja toimistot 21 %
- Pukeutuminen 20 %
- Päivittäistavarat 26 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 12 %

## HÖGDALEN CENTRUM PINKIKSI

Kun Citycon toukokuussa osti Högdalen Centrumin Tukholmassa, vuokralaisille tiedotettiin päivän aikana asiasta hausalla tempauksella. Cityconin väki esittäytyi kulkemalla keskustassa Cityconin pinkeissä t-paidoissa jakaen käytännön tietoa kaupasta. Kaikki vuokralaiset kutsuttiin lisäksi saman päivän aikana pidettävään kysymys ja vastaus -tilaisuuteen. Lisäksi läheisessä kahvilassa pidettiin ensimmäisen kuukauden aikana joka perjantai tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa käsiteltiin kauppakeskuksen omistajanvaihdokseen liittyviä asioita.

Kauppapäivän aikana lisäksi:

- päällystettiin vapaat liiketilat Cityconin logolla
- vaihdettiin liikkeiden kyltit
- toteutettiin pienimuotoinen remontti, jossa seinä, roska-astioita ja ovia maalattiin
- kauppakeskuksen toimistot tyyllitettiin esimerkiksi Cityconin pinkein seinin.

*"Tämä oli mukava tapa kertoa vuokralaisille keitä me olemme ja samalla liittää keskus osaksi Cityconia. Saimme vuokralaisilta positiivista palautetta ja suunnitelmassa on käyttää tämän-tyyppisiä viestintätoimia jatkossakin", kertoo Magnus Bergman, portfoliojohtaja, Ruotsi.*

Jan Rydén



## Citycon hankki Tallinnan toiseksi suurimman kauppakeskuksen Kristiinen toukokuussa

# CITYCONILLA VAKAA ASEMA VIROSSA

**C**itycon omistaa Baltiassa neljä kauppakeskusta: Virossa Tallinnan suurimman kauppakeskuksen Rocca al Maren, keväällä 2011 hankitun Kristiinen ja pienemmän Magistralin. Liettuassa, Vilnassa Citycon omistaa arjen lähipalveluita tarjoavan Mandarinaksen. Tallinnassa Citycon on kolmella kauppakeskuksellaan kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja. Citycon on lisäksi Viron merkittävin vähittäiskaupan kiinteistöjen omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Taloustilanne oli vuoden aikana hieman edellisvuotta parempi ja kysyntä kasvoi jonkin verran. Vuokratuotosten kasvu oli kuitenkin maltillista ja vajaakäyttöaste pysyi alhaisella tasolla.

### Aktiivinen vuosi

Citycon osti kauppakeskus Kristiinen toukokuussa. Kristiine on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin jo omistaman Rocca al Maren jälkeen. Se sijaitsee yhden Tallinnan keskustan pääväylän varrella ja sillä on laaja vaikutusalue. Hankinta vahvisti selvästi Cityconin asemaa Tallinnassa.

Kristiinen ankkurivuokralaisina toimivat suomalaisen hypermarket-ketju Prisma ja kansainväliset ketjut Marks & Spencer, New Yorker, Zara, Benetton sekä sisustuskauppa Jysk. Kristiine rakennettiin kahdessa vaiheessa vuosina 1999 ja 2002, ja sitä laajennettiin syksyllä 2010.

Paikalliskeskus Magistralin kehitys- ja laajennushanke aloitettiin Tallinnassa syyskuussa. Kauppakeskuksen sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan ja keskusta

laajennetaan. Hankkeen odotetaan valmistuvan keväällä 2012. Kauppakeskus on kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu, mikä luonnollisesti vähensi Baltian vuokratuottoja loppuvuoden aikana.

Rocca al Mare ja Kristiine toimivat koko vuoden lähes täyteen vuokrattuina. Vuokralaisvaihdoksia tapahtui jonkin verran, ja vuoden aikana myönnettiin tilapäisiä vuokranalennuksia, sillä vähittäiskauppiailta oli koko vuoden ajan vaikeuksia saada rahoitusta. Alennuksia myönnettiin lähinnä hyvälle, paikallisille vuokralaisille, joita on haluttu auttaa taantumasta. Vuokranalennuksia myönnettiin edellisvuotta vähemmän, noin 10 prosenttia bruttovuokratuotoista (15 % vuonna 2010).

Rocca al Marea on tänäkin vuonna markkinoitu voimakkaasti sekä perinteisin että erilaisin tapahtumamarkkinoinnin keinoin. Lisäksi keskus on ollut ehdolla ja saavuttanut palkintosijoja useissa kilpailuissa; keskus saavutti esimerkiksi Äripäev-lehden "Profit margin TOP" kisassa joulukuussa toisen sijan. Lisäksi Äripäev valitsi Cityconin marraskuussa Viron parhaaksi kiinteistöalan yhtiöksi.

### Tursimin merkitys kaupalle kasvoi Virossa

Suomalaisten kulutus Virossa kasvoi 11 prosenttia vuonna 2010, erityisesti aikuisten ja lasten vaatteiden sekä asusteiden ja jalkineiden suosio on kasvanut. Matkailun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina entisestään (lähde: Kaupan liitto, 5/2011). Vuosittain Virossa vieraillee noin 1,5 miljoonaa suomalaista ja haastavana aikoina turistien tuomilla euroilla on entistä suurempi merkitys kauppakeskuksille. Viron kruunun korvaami-

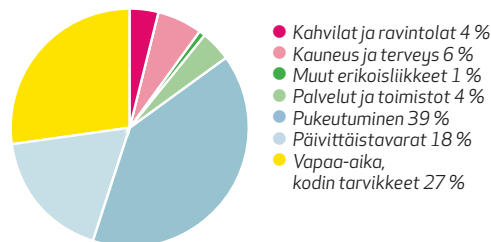


nen eurolla vuoden alussa helpotti suomalaisten turistien ostamista ja on lisännyt myös sitä kautta turismin tuomaa myyntiä. Paikallisesti alkuvuosi oli kuitenkin vaikea, sillä virolaiset epäilivät hintojen nousua ja uusi valuutta tuntui kruunuihin verrattuna kalliilta. Euro toi kuitenkin odotettua vähemmän muutosta ja loppuvuotta kohden valuutalla toimittiin jo tavalliseen tapaan.

Suomalaiset matkustajat ovat löytäneet tiensä hyvin myös Rocca al Mareen. Kauppakeskusta on markkinoitu Suomesta saapuville risteilymatkustajille ja ilmainen bussikuljetus laivaterminaalista ja keskustasta Rocca al Mareen on matkustajien käytössä ympäri vuoden. Vuonna 2011 noin joka kymmenes asiakas oli suomalainen, ja suomalaisten asiakkaiden osuus kauppakeskusten myynnistä on arviolta noin 15-20 prosenttia.

Vilnan Mandarinaksella on vakaa asema lähipalveluita tarjoavana keskuksena. Sen ankkurivuokralaisena on päivittäistavara Rimi ja keskukselta löytyy myös

#### BALTIAN KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN 31.12.2011 VOIMASSAOLEVAN VUOKRASOPIMUSKANNAN MUKAAN



pankki sekä Baltiassa erittäin tärkeä lähipalvelu posti, jonka kautta maksetaan muun muassa eläkkeet. Paikalliskeskuksen tarjonta toimii hyvin myös taantumassa, koska ostovoiman taittuminen ei iske päivittäisasiointiin yhtä voimakkaasti kuin erikoistavara kauppaan.

#### Tasaista talouskehitystä

Viron vähittäiskaupan myyntiluvut ovat EU-alueen korkeimpia, mutta ostovoima on samalla heikentynyt inflaation ja palkkojen epätasaisen kehityksen vuoksi. Liettuassa ostovoima sen sijaan jonkin verran parani vuoden aikana.

Baltian maiden pääkaupungeissa on nähty yllättävän vähän mittavia kauppakeskusiinteistöjen pakkomyynntejä, sillä vahvat rahoittajapankit eivät ole halunneet ryhtyä niihin. Myyntiin tulleet keskuksat ovat olleet pääosin erittäin riskipitoisia kohteita.

Erityisesti Liettuassa kauppakeskusmarkkinoilla on selvää ylitarjontaa, ja osa juuri ennen taantumaa avatuista isoista muotipainotteisista keskuksista kärsii vakavista vajaakäyttöongelmista. Tallinnassa markkinoiden ylitarjonta tasoittuu ajan myötä, kun lisätarjontaa ei markkinoilla ole nähty. Tallinnassa ja Vilnassa ei ole rakenteilla yhtään uutta kauppakeskusta ja Riiaassa niitä oli koko vuoden aikana yksi. Suunnitteilla on kuitenkin joitakin isoja hankkeita, erityisesti Tallinnassa.

## CITYCON HOUKUTTELEE UUSIA KETJUJA BALTIAAN JA POHJOISMAIHIN

Kesällä 2011 julkaistun strategiapäivityksen mukaan Citycon keskittyy voimakkaasti lähivuosiin siihen, että Pohjoismaiden ja Baltian markkinoille houkuttelee uusia brändejä. Näitä ketjuja kannustetaan ja autetaan myös liikkumaan alueen sisällä, esimerkiksi tarjoamalla Tallinnassa tai Tukholmassa jo toimiville ketjuille mahdollisuutta etabloitua myös Suomen markkinoille.

Citycon haluaa seuraavan viiden vuoden kuluessa kasvaa koko Baltian ja Pohjoismaiden johtavaksi kauppakeskustoimijaksi. Osa tätä roolia on olla edelläkävijä ja tuoda uusia brändejä markkinoille.

Citycon on mukana vuosittain Cannesissa järjestettävillä Mopic-messuilla, joissa eurooppalaiset vähittäiskaupan toimijat ja liiketilöjen omistajat kohtaavat. Yhtiö osallistuu vuosittain myös vastaavaan, Lontoossa järjestettävään Retail Connections -tapahtumaan.

Näiden lisäksi tehdään yhteistyötä eri maiden suurlähetystöjen kanssa. Viime vuonna Citycon järjesti yhteistyössä Ranskan suurlähetystön kaupallisen osaston Ubifrancin kanssa tilaisuuden, jossa kymmenen Suomen markkinoista kiinnostunutta ranskalaista kaupan ja ravintola-alan ketjua tutustui Suomen markkinoihin ja sai tilaisuuden tavata potentiaalisia paikallisia yrittäjäkumppaneita.

Viime vuonna tehtiin yhteistyötä myös suomalaisten yritysten kansainvälistymistä tukevan Finpron kanssa. Finpro ja Citycon järjestivät Tanskassa, Norjassa ja Ruotsissa tilaisuudet, joilla pyrittiin aktivoimaan paikallisia kaupan ketjuja kansainvälistymään Cityconin toiminta-alueella.

Citycon aikoo panostaa new business -liiketoimintaan myös tulevina vuosina. Osana tätä työtä yhtiön nimitettiin kesällä 2011 cross border -tason uusasiakashankinnasta vastaava johtaja.



# ASIAKKAAT LÖYTÄNEET LI





# LJEHOLMESTORGETIN

*Liljeholmstorgetin  
myynti kehittyi  
koko Tukholman  
kauppakeskuksista  
parhaiten vuonna  
2011.*

# AKTIIVINEN KAUPPAKESKUSTEN HANKINTOJEN JA KIINTEISTÖJEN MYYNTIEN VUOSI

**C**itycon omistaa yhteensä 36 kauppakeskusta. Näistä 23 sijaitsee Suomessa, yhdeksän Ruotsissa, kolme Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 43 muuta kaupapaikkaa, joista 36 sijaitsee Suomessa ja seitsemän Ruotsissa. Suomessa Citycon omistaa näiden lisäksi yhden rakentamattoman tontin.

Omistamiensa kauppakeskusten lisäksi Citycon johtaa kaupallisesti kahta kauppakeskusta Suomessa. Helmikuussa Citycon teki Ilmarisen kanssa sopimuksen Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Kämp Gallerian johtamisesta. Marraskuussa Citycon myi Eläke-Fennialle Tampereella sijaitsevan kauppakeskus Tullintorin ja teki samalla sopimuksen siitä, että Citycon jatkaa edelleen Tullintorin johtamista. Citycon hoitaa sekä Kämp Galleriassa että Tullintorilla operatiivisen kauppakeskusjohtamisen lisäksi myös kohteen vuokrausta. Nämä kaksi ovat ensimmäiset ulkopuolisen tahon omistamat kohteet, joita Citycon johtaa kaupallisesti.

## Arvon kehitys vuonna 2011

Vuoden lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa ja se nousi 154,4 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta. Arvon nousu johtui pääasiassa uusista kiinteistöhankinnoista ja investointien sitoutumisesta kehityshankkeisiin. Keskimääräinen tuottovaade pysyi 6,4 prosentissa mutta nousi Suomen market- ja myymäläkohteissa 0,1 prosenttiyksikköä. Kiinteistömarkkinoiden eriytyminen jatkui vuoden aikana: samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä oli vahvaa,

ovat heikommät kohteet menettäneet markkina-asemaansa. Tämä markkinamuutos näkyy myös Cityconin kiinteistö omaisuuden arvon kehitystä kuvaavassa käyvän arvon muutoksessa. Käyvän arvon muutos, eli markkina-arvojen muutos investoinnit ja valuuttakurssimuutokset pois lukien oli -35,3 miljoonaa euroa vuoden aikana. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 39,8 miljoonaa euroa 20 kohteessa ja arvonalennusta yhteensä 75,1 miljoonaa euroa 60 kohteessa. Käyvän arvon nousu kirjattiin kauppakeskuskohteista kun taas arvonalennus kirjattiin etenkin market- ja myymäläkiinteistöistä. Yhteensä muutosten nettovaikutus tulokseen oli siis -35,3 miljoonaa euroa.

## Muutokset kiinteistöomaisuudessa Hankinnat

Citycon osti toukokuussa Virossa Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen 105 miljoonalla eurolla ProKapitalilta. Kristiine sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tallinnan keskustasta, ja sen vuokrattava pinta-ala on 42 700 neliometriä. Kristiine on laajennettu merkittävästi syksyllä 2010.

Toukokuussa Citycon osti Ruotsista Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Högdalen Centrumin 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 milj. eurolla) The Royal Bank of Scotlannin hallinnoimalta Centeni AB:ltä. Heinäkuussa Citycon osti lisäksi Högdalen Centrumin yhteydessä sijaitsevan vuokrattavalta pinta-alaltaan 5 200 neliometrin liikekiinteistön Kungsledeniltä 48,7 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 5,4 milj. eurolla).

Yhteensä kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on noin 19 200 neliometriä, josta liiketilaa on noin 16 000 neliometriä. Högdalen Centrum on tiiviin asuinalueen keskus ja se sijaitsee metroaseman yhteydessä Tukholman eteläosassa, noin viiden kilometrin päässä ydinkeskustasta.

Suomessa Citycon osti lisää osakkeita kolmesta yhtiön ennestään omistamasta kohteesta: Hervannan Liikekeskus Oy:n osakkeita 1,2 miljoonalla eurolla, Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeita 2,6 miljoonalla eurolla ja Heikintori Oy:n osakkeita 0,5 miljoonalla eurolla. Cityconin omistusosuus näistä kohteista oli vuoden lopussa vastaavasti 79,4 prosenttia, 59,7 prosenttia ja 68,7 prosenttia.

## Myyntit

Citycon jatkoi kesäkuussa asuinkiinteistöjen myyntejä Ruotsissa myymällä 41 Tumba Centrumin yhteydessä sijaitsevaa asuntoa 48 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5 milj. eurolla). Asunnot myytiin kaupan yhteydessä perustetulle Tumba Torg-nimiselle asukas-yhdistykselle.

Suomessa myytiin neljä yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumatonta liikekiinteistöä yhteensä 2,3 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullinkatu 16, Hakarinne, Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi ja Otaniemen Liikekeskus Oy.

Marraskuussa Citycon myi Suomessa Tampereelta koko omistamansa 57,4 prosentin osuuden kauppakeskus Tullintorista kohteen toiselle osaomistajalle, Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiö Eläke-Fennialle 6,1 mil-

Cityconin  
kiinteistöjen arvo ylittää  
**2,5** miljardia euroa

joonalla eurolla. Merkittävä osa Tullintorin pinta-alasta on muuta kuin liiketilaa, esimerkiksi toimistotilaa, joten kauppa toteuttaa Cityconin strategiaa keskittyä kaupakeskuksiin.

Joulukuussa Citycon jatkoi kiinteistöjen myyntiä Ruotsissa. Se myi Järfällan kunnassa Jakobsbergs Centrumin yhteydessä sijaitsevat 57 asuntoa noin 51,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,6 milj. eurolla) Bostadsrättsförening BRF Tornerplatsenille. Myydyn kiinteistön pinta-ala on noin 4 600 neliometriä. Lisäksi yhtiö sopi myyvänsä Härrydan kunnassa sijaitsevan liikekiinteistö Landvetterin Tornstadenille noin 50,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,5 milj. eurolla). Liikekiinteistö Landvetterin vuokrattava pinta-ala on noin 4 800 neliometriä. Tämä kauppa toteutui tämän vuoden tammikuussa.

#### Kiinteistöjen arviointi

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin. Tuorein, vuoden 2011 lopun tilanteen mukainen arviointilausunto löytyy oheisen tilinpäätöksen sivulta 64. Ensimmäistä kertaa tähän tilinpäätökseen Cityconin kiinteistöt on arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle, jonka yhtiö valitsi uudeksi arvioijaksi viime vuoden loppupuolella. Citycon on vaihtanut puolueetonta

ulkopuolista arvioitsijaa tasaisin väliajoin. Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistöarvioinneista vastasi Realia Management Oy, joka toimi arviointisijana yli neljä vuotta.

Arviointilausunnosta ilmenevät arviointiprosessi, arviointiin vaikuttavat tekijät ja arvioinnin tulokset sekä herkkyyshanalyysi. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti kymmenen vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien markkina-arvo on määriteltävä voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Kehityshankkeet on arvioitu kassavirtamenetelmällä jossa otetaan huomioon hankkeen investoinnit ja tulevat kassavirrat hankkeen aikataulun mukaisesti. Myös arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviointilausunnossa. Jones Lang LaSalle määritteli Cityconin

koko kiinteistöomaisuuden vuoden lopun keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 6,4 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia.

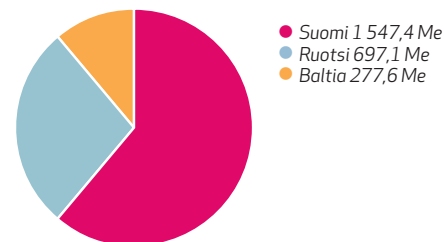
#### Markkina-arvon kirjaaminen

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu:

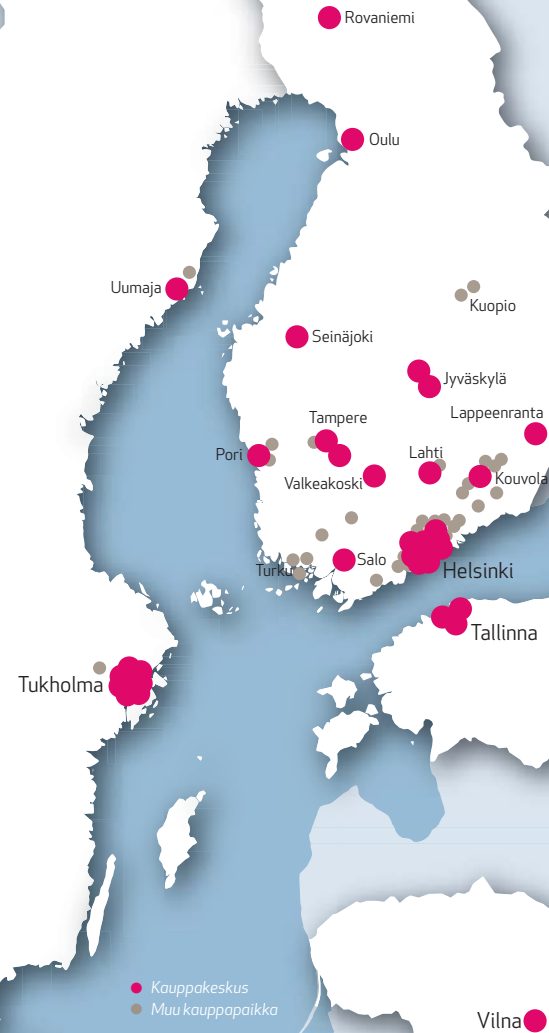
- ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta
- sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä
- myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä ja
- uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

#### SIOJITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO





Citycon painottaa kiinteistösijoittajana kahta asiaa: yhtiö keskittyy Pohjoismaihin ja Baltiaan sekä kauppakeskuksiin.



## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET SUOMESSA



### **Columbus**

#### **Helsinki**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 20 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-citymarket, S-market, Lindex, Seppälä, Alko, apteekki



### **Duo**

#### **Tampere**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 13 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-market, K-supermarket, Lidl, Alko, Posti



### **Espoontori**

#### **Espoo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 17 100 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-supermarket, Tarjous-talo, Posti



### **Forum**

#### **Jyväskylä**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 16 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Seppälä, Vero Moda, Tokmanni, K-supermarket



### **Galleria**

#### **Oulu**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 3 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Lindex, Life



### **Heikintori**

#### **Espoo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 6 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset KappAhl, Alko, Posti



### **IsoKarhu**

#### **Pori**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, Intersport, Muksu-massi, Vero Moda, Only, Jack&Jones, Gina Tricot



### **IsoKristiina**

#### **Lappeenranta**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 19 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Anttila, K-market, Alko, Jim&Jill, Voglia



### **Isomyyri**

#### **Vantaa**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 10 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-market



### **Iso Omena**

#### **Espoo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 60 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-citymarket, Prisma, kirjasto, Finnino, H&M



### **Jyväskeskus**

#### **Jyväskylä**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 5 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, KappAhl, Finnino, Mc Donald's, Elosen Konditoria, Seppälä



### **Koskikara**

#### **Valkeakoski**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 5 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-market, Alko, Vapaa Valinta, Seppälä



### **Koskikeskus**

#### **Tampere**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 28 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Intersport Megastore, Gina Tricot, Seppälä, Vapaa Valinta, Lindex



### **Linjuri**

#### **Salo**

Cityconin vuokrattava pinta-ala 9 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Apteekki, Alko, Anttila, K-market, Posti



**Lippulaiva**  
*Espoo*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 18 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Alko, Anttila, apteekki,  
K-supermarket, Lidl, Posti, Skybowl



**Martinlaakso**  
*Vantaa*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 7 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-market, Lidl, Sampo Pankki,  
apteekki



**Myllypuro**  
*Helsinki*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 6 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-market, K-supermarket,  
mediakirjasto, apteekki



**Myyrmanni**  
*Vantaa*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 39 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-citymarket, H&M, Anttila,  
apteekki, Alko, Suomalainen Kirjakauppa, Stadium



**Sampokeskus**  
*Rovaniemi*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 13 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Dressmann, Jack&Jones,  
MODA, Gina Tricot, Pentik, Vero Moda, Vila, Duetto



**Torikeskus**  
*Seinäjoki*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, Alekski 13, KappAhl,  
Lindex, Pentik



**Tikkuri**  
*Vantaa*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 13 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Valintatalo, Nordea, Dress-  
mann, Alekski 13, Seppälä



**Trio**  
*Lahti*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 45 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, K-supermarket,  
Gina Tricot, Kekäle, Cumulus, Posti



**Valtari**  
*Kouvola*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 7 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Eurokangas, Nordea,  
Liikuntakeskus FunFit

**CITYCONIN JOHTAMAT  
KAUPPAKESKUKSET**



**Kämp Galleria**  
*Helsinki*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Tiger of Sweden, Maranello, Gant Store,  
Della Marga, Marimekko, M-Boxi, Oscar Jacobson Shop



**Tullintori**  
*Tampere*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 10 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Eurokangas,  
Vapaa Valinta, apteekki

## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET RUOTSISSA

**Fruängen Centrum***Tukholma*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset kirjasto, Systembolaget,  
Läkarhuset

**Högdalen Centrum***Tukholma*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 19 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, MatDax, Lindex,  
Dressmann, Apoteket

**Jakobsbergs Centrum***Järfälla*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 56 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, H&M, Lindex,  
Systembolaget

**Liljeholmstorget Galleria***Tukholma*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 40 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA Kvantum, Willy's, H&M,  
Systembolaget, SATS, Claes Ohlson, MQ, Lindex

**Stenungs Torg***Stenungsund*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 36 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset KappAhl, Hemtex,  
Systembolaget, Coop

**Strömpilen***Uumaja*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 26 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA Maxi, Elgiganten,  
Lindex, H&M

**Tumba Centrum***Botkyrka*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 29 100 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl, H&M,  
Dressmann

**Åkersberga Centrum***Österåker*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 27 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl, Lindex,  
kirjasto, Systembolaget

**Åkermyntan Centrum***Hässelby*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 8 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Coop, Apoteket, Lidl

## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET BALTIASSA

**Rocca al Mare***Tallinna*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 53 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma, Marks&Spencer,  
NewYorker, Lindex, Rademar

**Kristiine***Tallinna*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 42 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma, Zara, NewYorker,  
Marks&Spencer, JYSK

**Magistral***Tallinna*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 9 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Rimi, Koduekstra,  
Rademar, Tiimari, Seppälä

**Mandarinas***Vilna*

Cityconin vuokrattava pinta-ala 7 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Rimi, Swedbankas,  
Čili pica, TopShop



# MYYRMANNISTA M





# stadium UOTIKESKUS

## MYYRMANNIN MUODIN MAAILMA VALMIIKSI

Vantaan Myyrmäessä sijaitsevan kauppakeskus Myyrmannin toisen kerroksen tilojen uudistaminen muodin maailmaksi valmistui vuonna 2011.

Uudistushankkeen teki mahdolliseksi Anttilan tavaratalon siirtyminen pienempiin tiloihin. Syksyn aikana Myyrmannissa avasivat muun muassa H&M:n uuden konseptin mukainen myymälä ja Suomeen syksyllä 2011 etabloituneiden Cubuksen sekä Skopunktenin uudet myymälät. Joulukuussa 2011 Myyrmannissa avattiin lisäksi pienrauta- ja elektroniikkaketju Clas Ohlsonin uusi myymälä.

Citycon investoi Myyrmannin uudistamiseen 6,5 miljoonaa euroa.

## CITYCON KEHITTÄÄ VAHVOJEN KAUPUNKIEN HYVIÄ KAUPPAPAikkoJA

**C**ityconin strategiana on keskittyä toimimaan vahvojen kaupunkien keskustoissa ja aluekeskuksissa. Näissä sijaitsevia kauppakeskusiinteistöjä Citycon kehittää aktiivisesti. Kehityshankkeiden tavoitteena on kohentaa kauppakeskusten kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä, ja saavuttaa näin kohteiden parempaa vuokratuottoa ja vahvistaa markkina-arvoa.

Kehityshankkeita suunniteltaessa arvioidaan tarkkaan kunkin hankkeen taloudelliset edellytykset. Hankkeeseen investoidun pääoman tuotto-odotusten ja rahoituskulujen vertailu sekä vuokraustilanteen ja lupa- ja kaavoitustilanteen arviointi tehdään huolellisesti ennen investointipäätöstä.

Käynnistyviä hankkeita valmistellaan yleensä pitkään, ja päätöksenteon tueksi analysoidaan paljon tietoa. Citycon selvittää kehityshankkeita varten esimerkiksi kunnan ja lähialueen maankäyttösuunnitelmat, kartoittaa kehityskohteen kaupallisen vaikutusalueen ja analysoi sen sisällä asuvien kuluttajien ostokäyttäytymisen profiilin sekä arvioi huolellisesti vallitsevan ja tulevan kilpailutilanteen.

Cityconin vahvuus hankekehittämisessä on vankka ja monipuolinen kaupallinen osaaminen sekä jatkuvat suhteet Cityconin toiminta-alueella jo toimiviin tai sinne pyrkiviin vähittäiskaupan toimijoihin. Näin mahdollisten vuokralaisten kiinnostusta laajentaa toimintaansa kehi-

tyspyrkimysten alla oleviin kauppakeskuksiin voidaan kartoittaa jatkuvasti. Citycon johtaa itse kaikkia kauppakeskuksiaan, ja kauppakeskuspäälliköt työskentelevät paikan päällä keskuksissa. Näin hankesuunnittelussa voidaan hyödyntää myös kunkin kauppakeskuspäällikön paikallistuntemusta.

Citycon aloitti toukokuussa mittavan kehityshankkeen Tampereen Koskikeskuksessa, noin 38 miljoonan euron hanke on tällä hetkellä yhtiön suurin kehityshanke. Martinlaakson ja Myllypuron Ostareiden rakentaminen alkoi vuonna 2010, Martinlaakson Ostari avattiin kokonaisuudessaan joulukuun 2011 alussa ja Myllypuron Ostarin ensimmäinen vaihe kesäkuussa. Myllypuron Ostari valmistuu vaiheittain kevääseen 2012 mennessä. Viime vuoden aikana saatettiin myös loppuun Vantaan Myyrmannin muodin maailman uudistaminen.

Suur-Tukholman alueella Ruotsissa valmistui huhtikuussa Åkersberga Centrumin kehityshankkeen toinen vaihe, jossa kauppakeskuksen vanhempi puoli uudistettiin perusteellisesti. Syksyllä 2010 avattiin Åkersberga Centrumin uudisrakennusosa. Heinäkuussa aloitettiin Tallinnassa kauppakeskus Magistralin uudistus- ja laajennushanke. Se valmistuu keväällä 2012.

Lisätietoja kehityshankkeista löytyy sivuilta 37-40 ja sivujen 85-87 taulukoista.





### Åkersberga Centrum laajeni ensin ja uudistui sitten

Suur-Tukholman alueella Ruotsissa, Österåkerin kunnassa sijaitseva Åkersberga Centrum avattiin huhtikuussa 2011 kokonaan laajennettuna ja uudistettuna. Noin 13 000 neliömetrin laajennusosa avautui jo syksyllä 2010, mutta kehityshanke jatkui vielä vuoden 2011 puolelle kauppakeskuksen vanhemman puolen osalta. Kauppakeskus uudistettiin hankkeessa perusteellisesti, ja samalla sen tarjonta monipuolistui merkittävästi.

Åkersberga Centrumissa on nyt vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä 27 500 neliömetriä ja siellä toimii noin 70 liikettä. Päivittäistavarakaupan osalta ankkurivuokralaisena toimii ICA Kvantum, tarjolla on myös julkisia palveluita ja kattava valikoima muotikaupan toimijoita, esimerkiksi KappAhl ja Lindex.

Åkersberga Centrum sijaitsee erinomaisella paikalla, aivan Österåkerin kunnan keskustassa, rautatieaseman kyljessä. Alue on erittäin ostovoimainen, ja uudistettu Åkersberga Centrum vastaa hyvin paikalliseen kysyntään.

Hankkeen kokonaisinvestointi oli yhteensä 467 miljoonaa Ruotsin kruunua eli 52,4 miljoonaa euroa. Citycon omistaa kauppakeskuksesta 75 prosenttia, ja vastasi myös kehityshankkeen kuluista omistuksensa mukaisessa suhteessa.







### Keskikeskuksen asema Tampereen ykköskeskuksena vahvistuu

Citycon aloitti toukokuussa 2011 Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevassa Koskikeskuksessa mittavan kehityshankkeen, jossa kauppakeskuksen sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniiset järjestelmät uudistetaan perusteellisesti. Sisätiloissa tehtävien muutosten ansiosta kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 000 neliometrillä, ja hankkeen jälkeen Koskikeskuksessa on 28 600 neliometriä vuokrattavaa liiketilaa.

Ilmeen ja kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa uudistetaan myös Koskikeskuksen kaupallinen konsepti vastaamaan entistä paremmin ydinkeskustan kysyntää. Erityisesti muotikaupan ja ravintolapalveluiden tarjonta monipuolistuu hankkeen aikana.

Lisäksi Koskikeskukseen asennetaan uusi ympäristöystävällinen jäähdytysjärjestelmä, joka perustuu viereisestä Tammerkoskesta saatavaan jäähdytykseen.

Koskikeskuksen kehityshanke jatkuu vuoden 2012 loppupuolelle saakka, mutta kauppakeskus on avoinna koko ajan. Citycon investoi hankkeeseen noin 38 miljoonaa euroa, vuokralaisten määrä kasvaa uudistuksen myötä nykyisestä noin 80:sta vajaan sataan liikkeeseen ja palveluun.

Kehityshanke lujittaa Koskikeskuksen asemaa Tampereen keskustan johtavana kauppakeskuksena.

### Uusi Ostari päivitti Martinlaakson lähialueet 2010-luvulle

Citycon avasi joulukuun alussa Vantaan Martinlaaksossa uuden, arjen päivittäisasiain tarpeisiin vastaavan Martinlaakson Ostarin. Uuden kauppakeskuksen alta purettiin rakennusteknisesti ja kaupallisesti pahoin vanhentunut 1960-luvulla rakennettu liikerakennus, ja tontille rakennettiin vuosina 2010–2011 uusi 7 400 neliometrinen suuruinen kauppakeskus. Kauppakeskuksen päällä on myös omistusasuntoja, jotka on myyty eteenpäin.

Martinlaakson Ostari sijaitsee aivan rautatieaseman ja linja-autoaseman kyljessä, keskellä vilkasta ja tiivistä Vantaan Martinlaakson asuinalueita. Uudella ostarilla avattiin joulukuun alussa 23 liikettä ja palvelua. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisina toimii kaksi päivittäistavarakauppaa. Mukana on myös nykypäivän kuluttajan usein käyttämiä palveluita, esimerkiksi kuntokeskus.

Citycon investoi Martinlaakson Ostarin hankkeeseen 22,9 miljoonaa euroa.



### Myllypuron Ostari valmistuu keväällä 2012

Helsingin Myllypuroon rakennetaan parhaillaan uutta arjen lähipalveluita tarjoavaa kauppakeskusta. Myllypuron Ostari sijoittuu aivan kaupungin osan ytimeen ja vilkkaan metroaseman viereen. Myllypuron Ostarin vieressä on tiiviisti rakennettu asuinalue, joka täydentyy vielä lisää, sillä kauppakeskuksen päälle rakennetaan yli 240 uutta vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden rakennusoikeuden Citycon on myynyt jo hankkeen alussa kolmelle asutussijoittajalle. Myllypuron alue on vilkkaan kehittämisen kohde vielä vuosia eteenpäin, sillä Hel-

singin kaupunki suunnittelee sijoittavansa sinne ammattikorkeakoulun campus-alueen.

Myllypuron Ostarin alta purettiin loppuvuodesta 2009 vanha liikekeskusrakennus. Uusi kauppakeskus avataan kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe avattiin kesällä 2011. Kokonaan uusi Myllypuron ostari avaa ovensa loppukeväästä 2012. Tarjonnan pääpaino on päivittäisasiain tarpeissa, rakennettavaan kauppakeskukseen valmistuu 7 300 neliometriä uutta vuokrattavaa liiketilaa. Citycon investoi hankkeeseen yhteensä 21,3 miljoonaa euroa.



### Tallinnan Magistral palvelee päivittäisessä arjessa

Tallinnassa Citycon laajentaa ja uudistaa arjen lähipalveluita tarjoavan kauppakeskus Magistralin. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala lisääntyy hankkeen ansiosta noin 2 000 neliometriä. Kehityshanke käynnistyi heinäkuun alussa ja se valmistuu keväällä 2012. Magistral on suljettuna kehityshankkeen ajan.

Magistralin ankkurivuokralainen, päivittäistavaraketju RIMI avaa siellä uudistuksen jälkeen uuden konseptinsa mukainen myymälän. Magistraliin rakennetaan hankkeen yhteydessä myös kattopysäköintilaitos. Citycon investoi kehityshankkeeseen yhteensä 7,0 miljoonaa euroa.

### Åkermyntan Centrum uudistuu ja kasvaa

Loppukesästä kauppakeskus Åkermyntan Centrumin uudistustyöt aloitettiin Tukholmassa. Hankkeessa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 600 neliometrillä ja sen vuokralaiskokoontuloa vahvistetaan vastaamaan paremmin alueen kysyntään. Hankkeeseen investoidaan noin 6,9 miljoonaa euroa ja se valmistuu loppuvuodesta 2012.





### Lappeenrannan IsoKristiinan ja Ison Omenan laajennussuunnitelmat etenivät

Citycon suunnittelee käynnistävänsä Lappeenrannassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajennus- ja kehityshankkeen. Lappeenranta on erittäin kiinnostava ja ostovoimainen yliopistokaupunki, joka sijaitsee aivan Venäjän rajan tuntumassa. Venäläisten asiakkaiden tax free -myynnin osuus on Lappeenrannassa kasvanut voimakkaasti viime vuosina ja sen arvioidaan kasvavan edelleen. Nyt sen arvo on Lappeenrannassa jo suunnilleen yhtä suuri kuin Helsingissä.

Suunnitelmissa on sijoittaa kauppakeskuksen laajennusosaan Lappeenrannan uusi kaupunginteatteri, uutta liiketilaa rakennettaisiin reilut 7 000 neliometriä. Kaupunginteatterin ja kauppakeskuksen yhdistäminen loisi uudenlaista kaupunkitilaa, jossa kaupalliset ja kulttuuripalvelut yhdistyisivät mielenkiintoisella tavalla. IsoKristiinan kehityshankkeen toteutuminen edellyttäisi noin 65 - 75 miljoonan euron investointia.

Kauppakeskus Ison Omenan laajennussuunnitelmat Espoossa etenivät suunnitellusti vuoden 2011 aikana. Iso Omena sijaitsee pääkaupunkiseudun tulevan länsimetron ensimmäisen vaiheen pääteaseman päällä Matinkylässä. Cityconilla on yhdessä NCC Property Developmentin kanssa tulevan metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta koskeva suunnitteluvaraus. Tarkoituksena on laajentaa Isoa Omenaa noin puolella nykyisestä, laajennuksen jälkeen kauppakeskuksen vuokrattavaa liikepinta-ala olisi reilut 70 000 neliometriä. Cityconin kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 140 miljoonaa euroa. Tavoitteena on edetä hankkeessa samanaikaisesti metrolinjan rakentamisen kanssa.



### Iso kauppakeskus suunnitteilla Oulun ydinkeskustaan

Citycon ja Oulun seudulla toimiva Osuuskauppa Arina allekirjoittivat kesäkuussa 2011 yhteistoimintasopimuksen, jonka perusteella yhtiöt kehittävät yhteistyössä Oulun ydinkeskustassa sijaitsevaa Galleria-korttelia. Joulukuussa Citycon ja Arina allekirjoittivat Oulun kaupungin kanssa Galleria-korttelia koskevan maankäyttösopimuksen, jossa on mukana myös Oulun kaupungin omistama Oulun Pysäköinti Oy.

Kyseessä on mittava hanke, sillä tavoitteena on rakentaa Galleria-kortteliin noin 25 000 kerrosneliometrin suuruinen kauppakeskus, toimistotilaa ja noin 120 uutta asuntoa. Koko tätä kokonaisuutta koskevan, suunnitellun investoinnin kokonaisarvo on noin 140 miljoonaa euroa, josta Cityconin osuus on 110 miljoonaa euroa.

Oulu on kasvava ja ostovoimainen kaupunki, ja selkeästi Pohjois-Suomen keskus. Uusi kauppakeskus vahvistaisi merkittävästi Oulun keskustan kaupallisia palveluita ja lisäisi keskustan vetovoimaa. Tavoitteena on käynnistää hanke vuonna 2013.





# VASTUULLISUUDEN PUHEITA JA TEKOJA



Olemme tehneet vastuullisuustyötä Cityconissa systemaattisesti vuodesta 2008 lähtien ja nyt voimme todeta, että perusta toiminnalle ja järjestelmille on kunnossa - on siis aika keskittyä tulosten tekemiseen. Muutokset Cityconin johdossa ja strategiassa vuoden 2011 aikana vahvistivat vastuullisuuden roolia yhtiössämme. Näemme yhtiön johdossa, että "ekologisuus ja ekonomia" kulkevat käsi kädessä - panostus ympäristöasioihin tuo kustannushyötyjä. Nämä hyödyt kuitenkin näkyvät usein vasta pitkässä juoksussa. Siksi asetammekin aiempaa tiukemmat ja kunnianhimoisemmat tavoitteet vuodelle 2012, haluamme nähdä merkittäviä parannuksia esimerkiksi energiantehokkuudessa. Aiomme tulevaisuudessa myös tehdä huomattavia investointeja näihin tavoitteisiin pääsemiseksi. Uskon, että investointien tuoma hyöty erityisesti energiansäästön osalta näkyy ylläpitokustannuksissa nopeastikin. Näin ollen panostukset vastuullisuuteen koituvat lopulta asiakkaidemme, eli kiinteistöjemme vuokralaisten hyödyksi.

## Henkilöstön sitoutuminen avainasemassa

Olemme vastuullisuustyössämme hyvässä vauhdissa: GRESB:n mukaan olemme selvästi keskitasoa parempi omassa vertailuryhmässämme, mutta emme vielä kansainvälisiä edelläkävijöitä, niin sanottua "Green Stars"-tasoa. Näen, että Cityconilla on mahdollisuus nousta kansainvälisessä vertailussa nopeastikin parhaimpien joukkoon asetettujen tavoitteiden saavuttamisen myötä. Kehitämme johtamistapojamme ja tavoitteiden seurantaan sekä tuemme arjen työtä vastuullisuusasioiden hyväksi. Vuoden 2012 haasteena on toteuttaa rivakasti suunniteltuja energiansäästötoimenpiteitä, levittää jo toteutettuja hyviä käytäntöjä ja sitouttaa koko henkilöstö toimimaan tavoitteiden eteen. Yhtiön asenneilmasto on vastuullisuuteen kannustava ja tulen henkilökohtaisesti vaalimaan tavoitteiden saavuttamista.

## Tapahtumarikas vuosi kiinteistöalan kehittämisessä - sidosryhmät vaativat läpinäkyvyyttä

Olin vuoden aikana aktiivisesti mukana kansainvälisissä työryhmissä luomassa ja kehittämässä toimialan vastuullisuusasioiden raportoinnin ja viestinnän käytäntöjä. Syksyllä julkaistiin Global Reporting Initiatiivin kiinteistö- ja rakennusalan ohjeistus kahden vuoden työn tuloksena (CRESS). Samaan aikaan myös EPRA julkaisi suosituksensa kiinteistöalan vastuullisuusraportoinnista, ja tulokset kiinteistöalan kansainvälisestä kyselystä The Global Real Estate Sustainability Benchmarkista julkaistiin myös tuolloin. GRESB-tutkimus syntyi globaalien sijoittajafoorumien aloitteesta ja halusta vertailla kiinteistörahastojen ja -sijoitusyhtiöiden ympäristöjohtamisen tavoitteita ja saavutuksia. Aloite kertoo sijoittajien aidosta tarpeesta läpinäkyvään ja vertailukelpoiseen tietoon päätöksentekoa varten. Kyselyyn vastasi yli 340 kiinteistörahastoa ja -sijoitusyhtiötä.

Nämä kehitetyt ohjeistukset yhtenäistävät raportointikäytäntöjä, mahdollistavat vertailuja yhtiöiden välillä ja kehittävät siten koko toimialaa. Cityconilla on ilo raportoida ensimmäisten joukossa vastuullisuusasioista kehitystyön tuloksena syntyneiden ohjeistusten pohjalta. Toivon, että raportti vastaa sidosryhmien odotuksia ja lisää läpinäkyvyyttämme.

Kirsi Borg  
Vastuullisuusjohtaja

Ekologisuus ja ekonomia kulkevat käsi kädessä



## CITYCON CODE OF CONDUCT OHJAA TOIMINTAA

Cityconin toiminnan perustana liiketoiminnassa, ympäristöasioissa, ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa ja suhteissa työntekijöihin ja sidosryhmiin toimii Citycon Code of Conduct (Toimintaohjeet). Toimintaohje ohjeistaa Cityconin johtoa ja henkilöstöä harjoittamaan liiketoimintaa eettisesti ja noudattamaan kunkin toimintamaan voimassa olevia lakeja ja määräyksiä.

Citycon Code of Conduct -ohjeistuksen merkitystä on käyty läpi sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla. Citycon edellyttää, että sekä johto että työntekijät omaksuvat nämä periaatteet ja toimivat niiden mukaisesti. Cityconin työntekijöitä kannustetaan ottamaan esille toimintaohjeisiin liittyviä kysymyksiä ja ilmoittamaan havaitsemistaan mahdollisista ongelmista ohjeistuksen noudattamisen suhteen. Tämä toimintatapa on kuvattu ohjeistuksessa "Citycon-konsernin sisäistä ilmiantonettelyä koskevat periaatteet". Citycon pyrkii vaikutuspiirinsä rajoissa varmistamaan, että myös yhteistyökumppanit ja alihankkijat noudattavat Cityconin eettisiä periaatteita. Tämä lähtökohta on kaikkien liikesuhteiden solmimisen ja ylläpidon perusta.

### Cityconin Code of Conduct -periaatteiden mukaiset pelisäännöt:

- avoimuus ja rehellisyys liiketoiminnassa
- lainsäädännön noudattaminen
- kielteinen suhtautuminen korruptioon ja lahjontaan
- kestävä kehityksen periaatteiden noudattaminen
- ympäristönäkökohtien huomioiminen päivittäisissä toiminnoissa
- ihmisoikeuksien kunnioittaminen
- yhdistymisvapauden ja kollektiivisen neuvottelu-oikeuden tunnustaminen
- lapsi- ja pakkotyövoiman käytön kieltäminen
- työmarkkinoilla ja ammatinharjoittamisessa tapahtuvan syrjinnän poistaminen
- turvallisen ja terveellisen työympäristön tarjoaminen työntekijöille.

Lue lisää :

[www.citycon.fi/vastuullisuus/code\\_of\\_conduct/](http://www.citycon.fi/vastuullisuus/code_of_conduct/)

## Suurin osa ympäristövastuun tavoitteista saavutettiin

### YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISET TAVOITTEET

	Tavoitteet vuodelle 2011	Tulokset 2011	😊	Tavoitteet vuodelle 2012
<b>Ilmastonmuutos</b>				
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3 %	vert.kelp. kauppakeskukset -0,8 %	😞	2-3 %
<b>Energia</b>				
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3 %	vert.kelp. kauppakeskukset -2,4 %	😊	2-3 %
Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.	-	käynnissä		Toteutettavuusselvitys hankkeiden yhteydessä
<b>Vesi</b>				
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	3,8 l/kävijä	4,3 l/kävijä	😞	4,0 l/kävijä
<b>Jätteet</b>				
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kaupakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	78 %	😊	78 %
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	22 %	22 %	😊	22 %
<b>Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen</b>				
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokituksen periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2011 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED-kriteereillä	saavutettu	😊	Kaikki 2012 valmistuvat hankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukko-liikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	😊	100 %

### Alaa ohjaavat vastuullisuuden trendit:

- ilmastonmuutos
- hyvinvointi
- kaupungistuminen
- yhteisöllisyys
- verkkokauppa.

## VASTUULLISUUSRAPORTOINNIN TEEMOJA TARKENNETTIIN

**T**ämän yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sisältö on määritelty raportoitavien seikkojen olennaisuusarvion, sidosryhmätoiminnassa esiin nousseiden näkökohtien, kestävä kehityksen viitekehityksen ja raportoinnin kattavuuden periaatteiden avulla.

Raporttiin on pyritty kokoamaan ne olennaiset teemat, jotka liittyvät Cityconin toiminnan merkittävimpiin taloudellisiin, sosiaalisiin ja ympäristövaikutuksiin, tai jotka voivat painoarvoltaan olla ratkaisevia Cityconin sidosryhmien tekemisissä valinnoissa. Raportoinnin tavoitteena on lisätä avoimuutta ja läpinäkyvyyttä ja taata siten osaltaan sidosryhmille entistä paremmat edellytykset toiminnan arviointiin ja päätöksentekoon.

Raportoitavien seikkojen olennaisuusarvio on tehty ensimmäisen kerran vuonna 2009 ja olennaisuusarviota on tarkasteltu Cityconin laajennetussa johtoryhmässä uudelleen vuoden 2011 aikana. Olennaisuusarvioon on osaltaan vaikuttanut myös Cityconissa käytössä olevan riskienhallintaohjelman mukainen riskikartoitus, jonka tulokset on huomioitu olennaisuusarviossa.

Olennaisuusarvion taustalla on muun muassa Cityconin

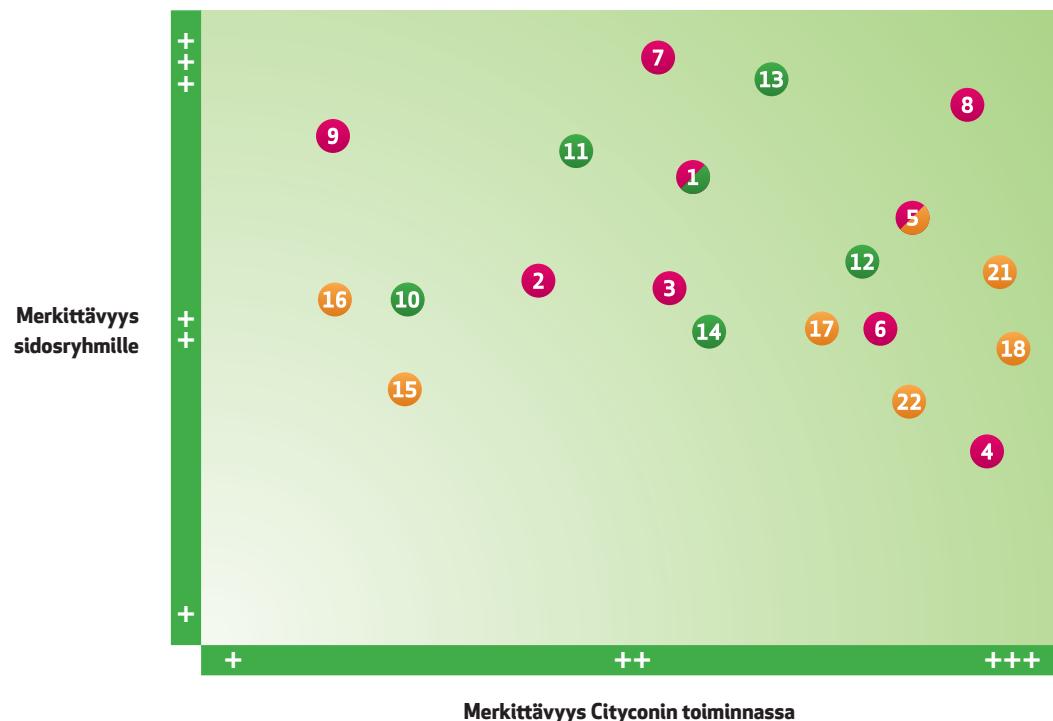
strategiassa ja missiossa määritellyt linjaukset, joiden mukaisesti Cityconin tavoitteena on kannattava kasvu ja aseman vahvistaminen alansa johtavana toimijana. Tämän tavoitteen toteuttamisen myötä yhtiön merkitys sidosryhmille kasvaa entisestään.

Olennaisuusarviota tehtäessä on myös kartoitettu sekä sisäisen että ulkoisen toimintaympäristön muutoksia. Lisäksi on suoritettu alan muiden toimijoiden benchmark-analyysejä. Tällä tavoin on pyritty löytämään toimialalle olennaiset seikat.

Sidosryhmien oleellisina pitämiä asioita on selvitetty erilaisten sidosryhmätutkimusten ja paikallisyhteisöjen kanssa järjestettyjen vapaamuotoisten keskustelutilaisuuksien avulla. Myös muiden kanavien kautta saatu sidosryhmäpalaute on huomioitu olennaisuusarviota muodostettaessa.

Olennaisuusarvion tulokset vaikuttavat myös Cityconin vastuullisuustavoitteiden sisältöön ja niiden painotuksiin. Tässä raportissa käytettyjen GRI-indikaattorien valinta pohjautuu olennaisuusarvion tuloksiin. Olennaisiksi luokiteltuja aiheita on käsitelty vaihtelevalla laajuudella niiden painoarvon ja merkittävyyden mukaan.





#### Taloudellinen vastuu

- 1 Ympäristöjohtaminen kauppakeskuksissa (B,C,D,E)
- 2 Alihankintaketjun jatkuva arviointi ja kehittäminen (C,D)
- 3 Ajankohtaiset muutokset lainsäädännössä ja verotuksessa (B,D,F)
- 4 Oikea vuokralaiskoonpano (A)
- 5 Hyvä hallinnointitapa (Corporate Governance) (B,C,D,E,F)
- 6 Osaava kauppapaikkajohtaminen (A,B,C)
- 7 Kustannustehokas johtaminen (B,C,D,E)
- 8 Toiminnan taloudellinen kannattavuus ja tulevaisuuden kasvu (B,D,G)
- 9 Vaikutus alueelliseen elinkeinotoimintaan (A,B,F)

#### Ympäristövastuu

- 1 Ympäristöjohtaminen kauppakeskuksissa (B,C,D,E,G)
- 10 Liikenneyhteyksien kehittäminen (A,B,E,F)
- 11 Kestävän kehityksen mukainen hankekehitys (C,D,F,G)
- 12 Kiinteistöjen energiatehokkuus (B,C,D,E)
- 13 Kauppapaikkojen sijainti ja saavutettavuus (A,B,E,F)
- 14 Hiilijalanjälki (B,D,E,G)

#### Sosiaalinen vastuu

- 5 Hyvä hallinnointitapa (Corporate Governance) (B,C,D,E,F)
- 13 Kauppapaikkojen sijainti ja saavutettavuus (A,B,E,F)
- 15 Kulttuuriperinteen vaaliminen (F)
- 16 Paikallisyhteisön kehittäminen (B,F)
- 17 Hyvät vuorovaikutussuhteet sidosryhmiin (A-G)
- 18 Henkilöstön osaamisrakenteen optimointi (B,C,D,E)
- 19 Turvallisuus ja terveys kauppakeskuksissa (A,B,E,F)
- 20 Luotettavuus toiminnassa ja läpinäkyvyys viestinnässä (A-G)
- 21 Henkilöstön työtyytyväisyys (E)
- 22 Eettiset periaatteet (Code of Conduct) (B,C,D,E,F)

Sidosryhmät, joita aiheet koskevat (yllä suluissa):

**A** Kuluttajat, **B** Vuokralaiset, **C** Yhteistyökumppanit, **D** Omistajat, rahoittajat ja analyttikot, **E** Henkilöstö, **F** Viranomaiset ja paikallisyhteisöt, **G** Media, toimiala- ja kansalaisjärjestöt

# CITYCONILLA ON MONITAHOISET VAIKUTUKSET SIDOSRYHMIIN

**C**itycon on määritellyt sidosryhmikseen sellaiset tahot, joihin sen toiminnalla on tai saattaa olla merkittävä vaikutus ja jotka voivat vaikuttaa Cityconin tavoitteiden toteutumiseen.

Toimiva vuorovaikutus Cityconin ja sidosryhmien välillä:

- lisää läpinäkyvyyttä
- edistää tavoitteiden toteutumista
- vahvistaa molempinpuolista ymmärrystä
- toimii yhteisenä oppimisprosessina.

Cityconin tavoitteena on kehittää edelleen tapoja vuorovaikutuksen edistämiseksi ja esiin nousseiden näkökohtien huomioimiseksi. Vuoden 2012 aikana aloitetaan laaja ja järjestelmällinen sidosryhmäselvitys, joka on jatkumo vuonna 2010 käynnistetylle sidosryhmien syvähaastattelukierrokselle. Muina Cityconin ja sen sidosryhmien välisen vuorovaikutuksen tapoina toimivat vuosi- ja osavuosikatsaukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet, esittelymateriaalit, yhtiökokoukset, www-sivut, portaali-palvelu, asiakastytytyväisyystutkimukset, tapahtumat kauppakeskuksissa, markkinaselvitykset, kuluttajatutkimukset sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuudet.

Myös yrityksen edustajien esiintymiset eri tilaisuuksissa, median edustajien tapaamiset, road show:t, lähialueyhteistyö, jokapäiväinen epävirallinen kanssakäyminen, toimialajärjestöissä vaikuttaminen sekä henkilöstön kehityskeskustelut ja henkilöstötyytyväisyystutkimukset ovat Cityconin sidosryhmätoiminnan muotoja.

## Cityconin toiminnan vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa. Yhtiö pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan ottamaan huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin. Näin ollen Cityconin vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan ovat monitahoiset:

- Cityconin investointien vaikutus alueelliseen taloudelliseen hyvinvointiin, mm. työpaikat, alueen ostovoiman kehitys

### CITYCONIN SIDOSRYHMÄT OVAT:

- kuluttajat
- vuokralaiset
- yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tavarantoimittajat, urakoitsijat)
- omistajat, rahoittajat ja analytiikot
- henkilöstö
- viranomaiset ja paikallisyhteisöt
- media
- toimiala- ja kansalaisjärjestöt.

Kiinteistökehityshankkeissa etenkin yhteistyökumppanit, viranomaiset ja paikallisyhteisöt ovat projektiluonteisia sidosryhmiä.

- Cityconin maksamien palkkojen, verojen ja henkilökulujen vaikutus paikalliseen talouteen
- houkuttelevien kauppapaikkojen tarjoaminen vuokralaisille
- mahdollisuuksien luominen kansainvälisille ketjuille Cityconin kauppapaikoissa
- kauppapaikkojen rakentamisen ympäristövaikutusten huomioonottaminen
- asiointiliikenteen vaikutukset ilmastonmuutokseen
- kiinteistöissä käytettävän energian tuotannon ympäristövaikutukset
- kauppapaikkojen (=vuokralaisten) jätteiden ympäristövaikutukset
- jätteiden kierrätyksen edistäminen tarjoamalla tarkoituksenmukaiset lajittelumahdollisuudet
- työsuhteiden ja työuralla kehittymisen mahdollistavan työyhteisön vaikutus henkilöstön hyvinvointiin ja työtyytyväisyyteen
- kauppapaikkojen vaikutukset paikallisyhteisöjen kehittymiseen, mm. palvelujen ja tuotteiden saatavuus
- kauppakeskusten vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä viihtyisyyteen ja toiminnallisuuteen
- turvallisuus kauppakeskuksissa.

Vastuullisuuden vaikutuksia eri kohderyhmiin on käsitelty myös olennaisuuden arvioinnin yhteydessä sivulla 45.

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Taloudellisen vastuun vaikutuksia eri sidosryhmiin on kuvattu tarkemmin sivuilla 55 ja 92.

### Vastuullisuus luo myös kustannussäästömahdollisuuksia

Vastuullisuuden mahdollisuudet kulmineoivat toiminnan kannattavuuteen ja energiatehokkuuteen. Alenevat energia- ja jättekustannukset parantavat kannattavuutta, lisäävät kohteiden houkuttelevuutta ja kilpailukykyä.

EU:n ja kansallisten ilmasto-, energia- ja jättepolitiikoiden toimeenpano vaikuttaa tulevaisuudessa energiaratkaisuihin ja energiahintoihin sekä verotukseen. Hinnankorotuspaineet motivoivat energiansäästöön. Energian hinnoittelu on kannustava tekijä myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisessä. Uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen kiinteistöissä on toistaiseksi ollut vähäistä Cityconin toimialalla ja toiminta-alueilla. Teknologian hyödyntämättömyyden syitä ovat kalliit investoinnit, pitkät takaisinmaksuajat ja melko tuoreet teknologiaratkaisut, joista ei ole ehtinyt kertyä kokemuseräistä palautetietoa. Citycon tutkii aktiivisesti uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä hankkeiden suunnittelun yhteydessä.

Jätteenkäsittelyyn liittyvät jäteverot ja kaatopaikkamaksut nousevat ja ovat nousseet lyhyen aikavälin tarkastelussa huomattavasti. Hintojen nousu kannustaa lajitteluun ja jätemäärien vähentämiseen.

Vastuullisuusnäkökulmien merkitys eri sidosryhmille on korostunut edellisinä vuosina. Citycon haluaa vastuullisella liiketoiminnalla myös saavuttaa edelläkävijän mainetta, joka vahvistaa yritysmielikuvaa.

Ympäristöohjelman toimenpiteillä Citycon pyrkii ilmastomuutoksen hillitsemiseen, energiatehokkuuden

lisäämiseen, vedenkulutuksen vähentämiseen, jätteenkäsittelyn parantamiseen sekä kestäväen kehityksen mukaiseen rakentamiseen ja maankäyttöön. Ympäristövastuun tavoitteita ja toimenpiteitä on käsitelty sivuilla 43, 48-53.

### Vastuullisuuden pääriskit liittyvät energiahintoihin ja maineeseen

Ilmastonmuutoksen riskit vaikuttavat Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Eri lähteiden ja skenaarioiden mukaan ilmaston on arvioitu lämpenevän Cityconin toiminta-alueilla kahdesta kuuteen celsiusastetta useiden vuosikymmenien kuluessa. Ilmaston lämpeneminen lisää sääolosuhteiden ääri-ilmiöitä, esimerkiksi voimakkaat myrskyt, tulvat ja lumisateet lisääntyvät. Ääri-ilmiöiden toteutuminen lisää ylläpidon kustannuksia ja heikentää kannattavuutta.

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin häiritsemisestä. Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Luonnon monimuotoisuudesta saattaa tulla lähivuosina aihe, johon kiinnitetään huomiota poliittisessa keskustelussa ja lainsäädännössä.

Cityconilla on kiinteistösijoitusyhtiönä ja kauppakeskustoimijana sekä julkisena yhtiönä useita sidosryhmiä. Useat näistä ovat kiinnostuneita Cityconin vastuullisuusasioista, niiden johtamisesta ja tuloksista. Vastuullisuuteen liittyvien teemojen viestintä on sidosryhmien

moninaisten tarpeiden vuoksi haasteellista ja epäonnistumiset tavoitteiden toteutumisessa tai viestinnässä voivat aiheuttaa maineriskiä.

Asiantuntijaorganisaatiolle tyypilliseen tapaan Cityconin menestys riippuu hyvin paljon henkilöstöstä. Henkilöstöriskiä halutaan vähentää panostamalla henkilöstön työhyvinvointiin ja urakehitysmahdollisuuksiin. Vuosittainen henkilöstötyötyytyväisyystutkimus toimii tärkeänä mittarina henkilöstöjohtamisen kehitystyössä. Henkilöstöön liittyviä tunnuslukuja on esitelty sivuilla 58-61.

Pitkän aikavälin tarkastelussa ilmastomuutoksen myötä monilta väestötiheilä alueilta siirtyä ns. ilmastopakolaisia muihin maihin ja maanosiin. Osa näistä pakolaisista päätyy vastaanottavissa maissa tehtäviin, joissa koulutus- ja palkkataso ovat vaatimattomia. Cityconin alihankintaketjuun sisältyy tällaisia tehtäviä, kuten esimerkiksi siivous, rakennusaputyö ja kiinteistöhoito. Henkilöiden palkkaamisessa näihin tehtäviin saattaa esiintyä työolosuhteisiin ja ihmisoikeuksiin liittyviä riskitekijöitä. Citycon voi varautua näiden riskitekijöiden poistamiseen kehittämällä alihankintaketjuihin eettisiä ohjeita ja edellyttämällä alihankkijoiltaan vastuullista toimintaa.

## YMPÄRISTÖJOHTAMISEN PERIAATTEET

Cityconin ympäristöjohtamista ohjaa ja tukee yhtiön strategia, pitkän tähtäimen tavoitteet ja ympäristöpolitiikka.

Cityconin johto ja henkilöstö ovat sitoutuneet toimimaan yhtiön asettamien ympäristöpäämäärien ja -tavoitteiden saavuttamiseksi.

Citycon noudattaa seuraavia periaatteita ympäristöpäämääriensä saavuttamiseksi:

- toimii ympäristövastuullisesti kaikissa operatiivisissa toiminnoissaan
- noudattaa lainsäädäntöä ja varautuu ennalta tuleviin lainsäädäntöuudistuksiin seuraamalla aktiivisesti yhteiskunnan muutoksia
- kehittää jatkuvasti ympäristöasioidensa hallintaa, johtamista ja raportointia
- edellyttää yhteistyökumppaneiltaan toimintaa, joka tukee Cityconin ympäristöpäämäärien toteutumista
- huolehtii siitä, että yhtiön ympäristöpolitiikan linjaukset ovat sidosryhmien saatavilla
- ohjaa henkilöstöään vastuullisuuteen ympäristökysymyksissä koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla.

## ILMASTONMUUTOS

Cityconin keinot ilmastonmuutoksen ehkäisyyn:

- kauppapaikkojen keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenne yhteydet mahdollistavat asiakasliikenteen aiheuttamien ympäristövaikutusten vähenemisen
- kohdekohtaisten energiansäästötoimien määrittäminen ja toteuttaminen
- energiansäästöön tähtäävän vuokralaisyhteistyön lisääminen
- uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen ostetusta sähköstä.

## ENERGIATEHOKKUUDEN TEEMAVUOSI

Kiinteistöt tuottavat noin 30 prosenttia maailman kasvihuonekaasupäästöistä, ja siksi kiinteistö- ja rakennustoimiala voi merkittävästi vaikuttaa päästöjen ehkäisemiseen ja vähentämiseen (lähde: UNEP Common Carbon Metric). Toimialan parhaat keinot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen kiinteistön energiantuotannossa ja -hankinnassa.

Rakennetun ympäristön osuus energiasta on 40 prosenttia, raaka-aineista 30 prosenttia, vedestä 25 prosenttia, kiinteän jätteen kokonaismäärästä 25 prosenttia ja maankäytöstä 12 prosenttia. Rakennettu ympäristö vaikuttaa myös ekosysteemeihin. (Lähde: UNEP Common Carbon Metric)

### Vastuullista liiketoimintaa

Ilmastonmuutoksen ja sen seurausten myötä etenkin energiaan ja päästöihin liittyvä lainsäädäntö sekä verotus ovat kiristyneet. Energian hinta ja myös materiaalikustannukset ovat kasvaneet. Kiinteistöt, joissa on korkea energiankulutus, eivät houkuttele vuokralaisia ja sijoittajia. Kauppakeskusten energiatehokkuuden lisäämisellä ja energiankulutuksen sekä hiilijalanjäljen pienentämisellä Citycon hakee kustannussäästöjä, jotta kiinteistöt olisivat houkuttelevia eri sidosryhmille nyt ja tulevaisuudessa.

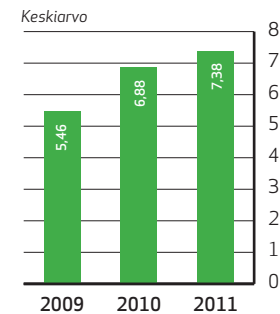
Vesivarat Cityconin toiminta-alueilla ovat riittävät. Vedenkäytön tai -saannin rajoituksia ei ole nähtävissä. Niukentuvat vesivarat joillakin EU-alueilla saattavat kui-

tenkin nostaa veden hintaa. Vedenkulutuksen pienentäminen kauppakeskuksissa ohjaa kustannustehokkuuteen ja vähentää riskiä veden hinnankehitykseen liittyen.

Kauppakeskusten jätteidenkäsittelyn toimivuus ja kierrätys ovat toiminnan lähtökohtia. Jätteenkäsittelyyn liittyvä lainsäädäntö ja verotus ovat tiukentuneet viime aikoina huomattavasti. Hintojen nousu kannustaa lajitteeluun ja jätemäärien vähentämiseen.

Kauppakeskusten kehittäjänä Cityconin vastuullisuus ulottuu myös hankkeisiin. Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin häiritsemisestä. Hankkeiden suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus, vedenkäytön tehokkuus, materiaalilivinat, sisäilman laatua koskevat rakennusmääräykset ja -asetukset ja lisäksi Cityconin omat ohjeistukset.

### GREEN INDEKSI





Vastuullisuusohjelmalla Citycon pyrkii ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, energiatehokkuuden lisäämiseen, vedenkulutuksen vähentämiseen, jätteiden käsittelyn parantamiseen sekä kestävästä kehityksen mukaiseen rakentamiseen ja maankäyttöön.

#### Vastuullisuus päivittäiseen tekemiseen Green Shopping Centre Management -ohjelman avulla

Yhtiön päämääränä on, että ympäristövastuun toimenpiteet ulottuvat operatiivisen toiminnan alueelle ja integroituvat päivittäiseen tekemiseen osana yhtiön normaaleja käytäntöjä. Green Shopping Centre Management -ohjelma on työkalu kestävästä kehityksen mukaisen toiminnan edistämiseen yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Ohjelman avulla kauppakeskusten johtamista arvioidaan vuo-

sittain seuraavilla osa-alueilla:

- energiankulutus ja energiatehokkuus
- vedenkulutus
- jätehuolto ja kierrätys
- kylmäaineet
- hankinnat ja yhteistyösopimukset
- liikenne
- markkinointi ja ulkoinen viestintä
- koulutus ja sisäinen viestintä
- seuranta ja raportointi.

Vuoden 2011 arvioinnin yhteydessä käytiin läpi kauppakeskuskohtaiset ympäristövastuun tulokset ja määriteltiin kullekin kauppakeskukselle yrityksen ympäristövastuun tavoitteisiin liittyvä toimenpideohjelma. Green

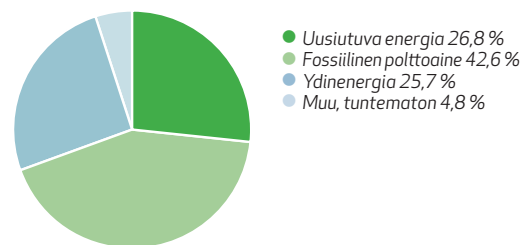
Shopping Centre Management -ohjelman tulosten arviointia varten kehitettiin ns. Green Indexi, jonka avulla vuoden 2011 tuloksia pystyttiin vertaamaan edellisten vuosien tuloksiin. Keskimääräinen Green Indexi parani 11,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

#### Kasvihuonekaasupäästöt kuriin

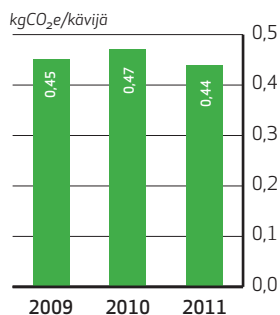
Pitkän tähtäimen strateginen tavoite on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta. Vuoden 2011 tavoite hiilijalanjäljen pienentämiseen oli 2-3 prosenttia.

Cityconin aiheuttama hiilijalanjälki vuonna 2011 oli yhteensä 69 413 hiilidioksidiekvivalenttitonnia. Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman or-

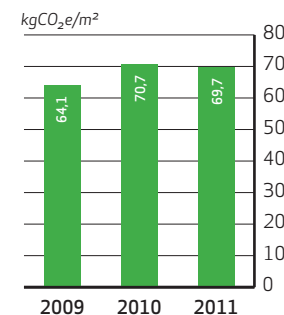
#### PRIMÄÄRIENERGIAJAKAUMA



#### KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT



#### KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT

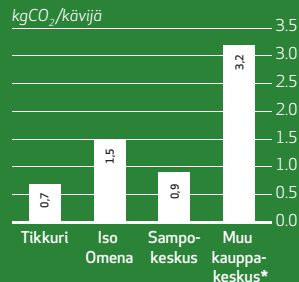


## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET OVAT LÄHELLÄ – MATALAMPI ASIOINNIN HIILIJALANJÄLKI

Kauppakeskuksen sijainti vaikuttaa ratkaisevasti siihen, millainen hiilijalanjälki siellä asioinnista syntyy. Etenkin yksityisautoilu synnyttää mittavia hiilidioksidipäästöjä, joten hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja kauppakeskuksen sijainti päivittäisen kulureitin varrella mahdollistavat vähähiilisen kauppakeskusasiainnin. Kaikki Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat hyvien julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuvilla.

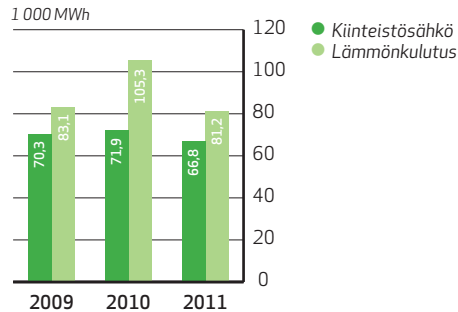
Citycon on selvittänyt Suomessa sijaitsevien kauppakeskustensa asiakkaiden liikumistapoja ja asiointietäisyyksiä kyselytutkimuksen avulla. Viimeisimmän Cityconin teettämän tutkimuksen (2009) mukaan julkisen liikenteen käyttäjiä oli eniten Vantaalla sijaitsevan kauppakeskus Tikkurin asiakkaisa. Yksityisautoja käytettiin puolestaan eniten Espoon Isoon Omena- ja Rovaniemen Sampokeskukseen tultaessa. Esimerkiksi Sampokeskukseen tultiin asioimaan keskimäärin 3,1 kilometrin etäisyydeltä.

### KAUPPAKESKUSKÄYNNISTÄ AIHEUTUVA HIILIJALANJÄLKI KGCO<sub>2</sub>/KÄVIJÄ

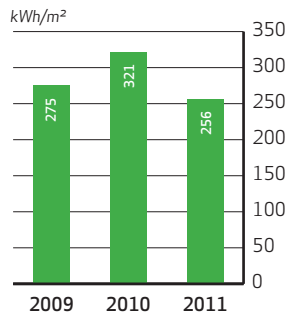


\*Tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle sijoittunut kauppa-keskus. Kauppakeskus sijaitsee 10 km etäisyydellä asutuskeskittymästä, asiakkaiden pääasiallinen liikkumistapa yksityisautoilu (75 % asiakkaita).

### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KIINTEISTÖSÄHKÖ JA LÄMMÖNKULUTUS



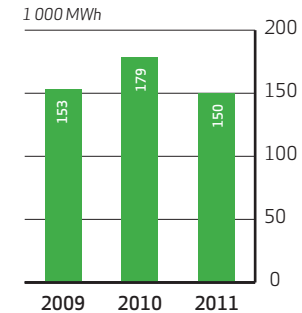
### ENERGIAN OMINAISKULUTUS



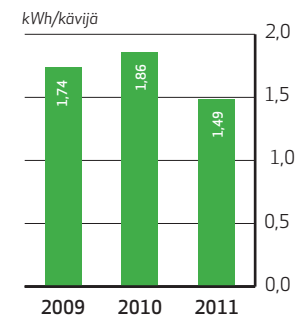
ganisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 98,8 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki on noussut vuoden 2009 tasosta 10,6 prosenttia. Kasvu johtuu pääsääntöisesti kiinteistökanan muutoksista eli uusien kauppakeskusten Kristiinen ja Högdalen Centrumin aiheuttamista päästöistä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 0,8 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki 11,6 prosenttia. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä vuositavoite ei toteutunut.

Hiilidioksidipäästöjen lisäksi olennaisia ilmastopäästöjä aiheutuu energiantuotannossa vapautuvista typen ja rikin oksideista, jotka mm. happamoittavat vesistöjä, hidastavat kasvien kasvua ja syövyttävät rakennuksia. Cityconin käyttämän energian osalta happamoittavien

### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KOKONAISENERGIAN KULUTUS



### ENERGIAN OMINAISKULUTUS

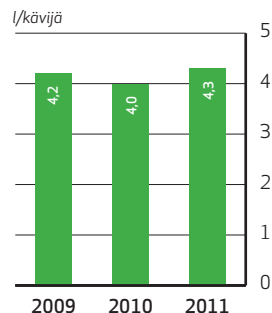


päästöjen on arvioitu olevan yhteensä 395 tuhatta kiloa rikkidioksidiekvivalenttia. Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien typen oksidien tai rikkidioksidipäästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotantoprofiilien perusteella. Cityconin toiminnan aiheuttaman liikenteen osalta happamoittavia päästöjä ei laskettu. Cityconin ostaman ydinsähkön tuotannosta syntyi yhteensä 102 kiloa radioaktiivista jätettä.

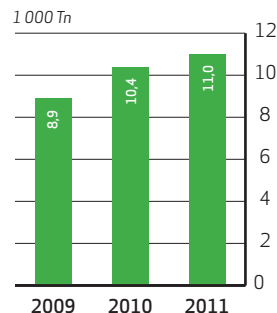
### Energiatehokkuus teemana kaikissa kauppakeskuksissa

Cityconin pitkän tähtäimen strateginen tavoite on pienentää energiankulutusta yhdeksällä prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasosta. Vuoden 2011 tavoitteena oli vähentää kulutusta 2-3 prosenttia ja etsiä

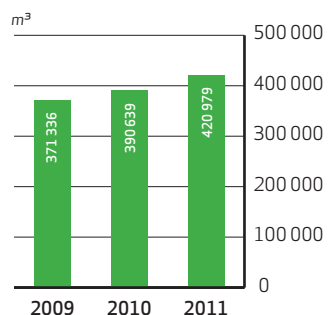
### VEDEN OMINAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA



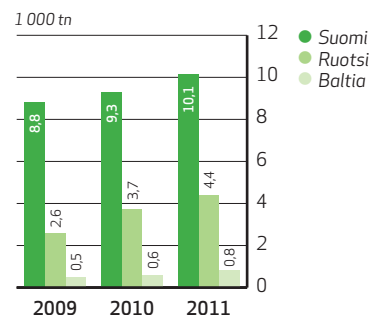
### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN VEDENKULUTUS



### KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN



ratkaisuja kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen sekä uusiutuvan energian käyttöönottoon.

Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääosin epäsuoraa energiankulutusta eli ostenergiaa. Ainoastaan yhdessä kauppakeskuksessa on lämpölaitos, jonka käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena.

Cityconin vuonna 2011 ostama sähkönmäärä oli 181,1 gigawattituntia. Kulutus nousi 3,2 prosenttia vuoden 2009 määrään verrattuna. Syynä nousuun olivat muutokset kiinteistökannassa ja vuokralaisten sähkönkulutuksen kasvu. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaissähkönkulutus (ml. vuokralaisten sähkö) laski 2,5 prosenttia vuoteen 2009 verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,6 GWh ja nousi kaksi prosenttia vuoteen 2009 verrattuna johtuen

kiinteistökannan muutoksista mutta myös market- ja myymäläkiinteistöjen kulutuksen noususta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkönkulutus laski 4,9 prosenttia.

Lämmitysenergiankulutus oli 136,2 gigawattituntia. Poikkeuksellisen kylmän alkuvuoden mutta lauhan syksyn ja loppuvuoden johdosta lämmönkulutus laski 2,4 prosenttia verrattuna vuoteen 2009. Säänormeerattu lämmönkulutus 142,1 gigawattituntia nousi yhden prosentin. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 2,2 prosenttia.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäädytys) kulutus oli 246,6 gigawattituntia. Kulutus laski 0,6 prosenttia vuoden 2009 kulutukseen nähden. Kauppakeskuksissa energiankulutus laski kävijämääriin

suhteutettuna 14,4 prosenttia ja myyntiin nähden 21,2 prosenttia. Kauppakeskusten energiankulutus myös vuokrattaviin neliöihin nähden laski 6,7 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 2,4 prosenttia, joten energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu 2–3 prosentin vuositavoite toteutui.

Primäärienergiaa Citycon käytti yhteensä 1 985 terajoulea. Käytetyn energian alkuperä käy ilmi oheisesta graafista.

Energiatohokkuuden lisäämiseksi tehdyt toimenpiteet vuonna 2011:

- kiinteistöjen energiatehokkuustoimenpiteiden ja säästöpotentiaalini kartoitus tehtiin kaikkiin kiinteistöihin
- tehtiin päätös energiansäästötoimenpiteiden vauhdittamisesta vuoden 2012 aikana
- sähkönhankinnassa päätettiin lisätä vihreän sähkön osuutta vuonna 2012
- sähkömittausta pyritään kehittämään siihen suuntaan, että vuokralaiset solmivat liiketiloihinsa omat sähkösovimukset.

### Vedenkäytön tehokkuus tarkkailuun

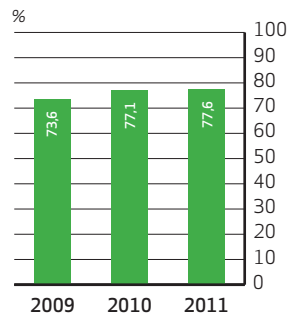
Cityconin pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuoden 2011 tavoite vedenkulutukselle kävijää kohti oli keskimäärin 3,8 litraa.

Cityconin veden kokonaiskulutus vuonna 2011 oli 638 851 kuutiometriä. Vedenkulutukseen sisältyi kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on korkeimmillaan päivittäistavaliikkeitä, ravintoloissa ja kahviloissa, parturi-kampaamoissa,

pesuloissa sekä autonpesupaikoissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen, kuten esimerkiksi asiakas-WC-tilojen vedenkulutus, sekä siivoukseen, kiinteistöhuoltoon ja viherkasvien kasteluun käytettävä vesi.

Vedenkulutus nousi vuodenaikana 2011 runsaasti, jopa 18,1 prosenttia. Kulutuksen kasvun syinä ovat muutokset kiinteistökannassa Virossa ja Ruotsissa sekä päivittäistavara- ja kahviloiden ja ravintoloiden positiivinen myynti kehitys. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus nousi 13,4 prosenttia. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 5,8 prosenttia verrattuna vuoden 2009 tasoon. Vuonna 2011 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 4,6 litraa. Vuodelle 2011 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle ei toteutunut.

### KIERRÄTYSASTE



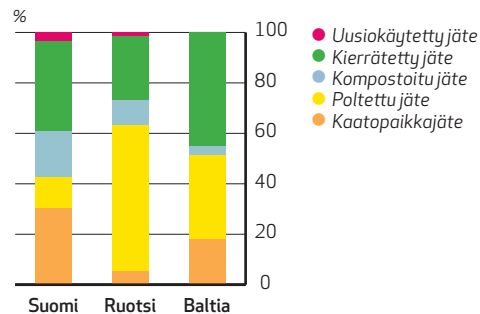
Vedenkäytön vähentämisen toimenpiteet:

- Kiinteistökohtaisissa toimenpidesuunnitelmissa tavoitteena on lisätä vesimittareita siten, että käyttäjäkohtaista kulutusta voidaan mitata ja seurata.

### Esimerkillistä kierrätystä

Jätteenkäsittelylle vuonna 2009 asetetut pitkän tähtäimen tavoitteet uusittiin vuonna 2010 alkuperäisten tavoitteiden toteutuessa jo silloin. Kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä tavoitellaan 80 prosentin kierrätysastetta vuoteen 2015 mennessä. Samaan aikaan kaatopaikkajätteen osuus kokonaisjättemäärästä saa olla enintään 20 prosenttia. Vuoden 2011 tavoite oli saavuttaa 78 prosentin kierrätysaste ja pitää kaatopaikkajätteen osuus kokonaisjättemäärästä enintään 22 prosentissa.

### JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS



Jätteenkäsittelyssä on toiminnallisia eroavaisuuksia Cityconin toiminta-alueella. Suomen jätelain ensisijaisena tavoitteena on jätteen synnyn ehkäisy. Syntyneet jätteet tulee ensisijaisesti kierrättää materiaalina ja toissijaisesti hyödyntää energiana. Kierrätykseen kelpaamaton materiaali toimitetaan turvalliseen loppusijoitukseen. Loppusijoitukseen toimitettavasta jätteestä tuottaja joutuu maksamaan jäteveroa. Jäteveron nousu tukee jättemateriaalien ohjaamista hyötykäyttöön. Ruotsissa jätteiden polttolaitokset ovat huomattavasti yleisempiä ja niihin pystytään toimittamaan jättemateriaaleja selvästi vähemmällä esilajittelulla, joten Ruotsissa loppusijoitukseen päätyvien jätteiden osuus on erittäin pieni. Baltiassa jätteiden materiaalikierrätys on selkeästi alhaisemmalla tasolla kuin muissa Cityconin toimintamaissa, mutta niissäkin materiaalikierrätystä kehitetään koko ajan.

Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 15 361 tonnia, josta 14 596 tonnia kerättiin kauppakeskuksista ja 765 tonnia muista kiinteistöistä. Jätteiden kierrätysaste oli Cityconin kauppakeskusten osalta 77,6 prosenttia. Suurin kehitys tapahtui Baltian maissa, jossa kierrätysaste oli 82,1 prosenttia verrattuna edellisen vuoden 34,3 prosentin lukemaan. Jättemäärät ovat nousseet kaikissa toimintamaissa edellisiin vuosiin verrattuna myös vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta. Jättemäärien kasvu vuonna 2011 oli 14,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös myyntiin suhteutettuna jättemäärä oli nousussa. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuositavoitteet toteutuivat.



Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisen jätelainsäädännön ja paikallisten muiden määräysten edellyttämällä tavalla.

Jätteiden lajittelun lisäämiseksi tehdyt päätökset vuonna 2011:

- kauppakeskusten lajitteluohjeet toimitetaan kaikille toimijoille ja ne ovat myös aina sähköisesti saatavilla
- kauppakeskuksissa järjestetään tarpeen mukaan jäte-koulutusta lajittelun ja kierrätyksen parantamiseksi.

### Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen

Kiinteistökehityshankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan oleellisesti vähentää ympäristövaikutuksia. Ympäristösertifiointijärjestelmien periaatteiden noudattaminen hankkeiden toteuttamisessa edesauttaa kestävä kehitystä. Tunnetuimpia kansainvälisiä ympäristösertifiointijärjestelmiä ovat Yhdysvalloista peräisin oleva LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ja Euroopassa laajasti käytetty BREEAM (The Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Kaikki Cityconin kolme LEED-pilottihanketta ovat saaneet LEED-sertifikaatin. Kauppakeskus Trion peruskorjaushanke Lahdessa saavutti Pohjoismaiden ensimmäisen LEED-sertifikaatin kesäkuussa 2009. Kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja peruskorjaushankkeelle Tallinnassa myönnettiin helmikuussa 2010 hopeatasoinen LEED-sertifikaatti. Tukholmassa sijaitsevan kauppakes-

kus Liljeholmstorgetin uudishanke saavutti korkeimman, platinatason sertifikaatin maaliskuussa 2010.

Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeensa ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Joulukuussa 2011 avattu Martinlaakson Ostari on hankkeena rekisteröity LEED-luokituksen hakemiseen. Sertifioinnissa tavoitellaan kultatasoa ja sen odotetaan vahvistuvan kevään 2012 aikana.

Yhtiön strateginen linjaus kiinteistöhankeissa on hankkia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla. Näistä ovat esimerkkinä vuonna 2011 hankitut kauppakeskus Kristiine Tallinnassa ja Högdalen Centrum Tukholmassa.

### Luonnon monimuotoisuus huomioidaan hankkeissa

Maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy uhka luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin heikkenemisestä, ja siksi Citycon pyrkii välttämään rakennushankkeita rakentamattomilla alueilla, joissa maankäytön muutos voisi häiritä luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemien toimintaa. Kaikki Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat rakennetussa ympäristössä.

Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, mikä sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Niissä kohteissa, joissa YVA-menettelyä ei lakisääteisesti edellytetä, Citycon tekee tapauskohtaisesti päätöksen laajemman oman arvioinnin tekemisestä. Kauppakeskus-

ten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät ympäristövaikutuksia sekä uhkia biodiversiteetin heikkenemiselle.

Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla. Kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee suojelualueen vieressä.

### Lainsäädäntö ohjaa kylmäaineiden käyttöä

Päivittäistavara- ja kiinteistöjen jäähditys- ja ilmanvaihtolaitteissa sekä lämpöpumpuissa käytetään kylmäaineita. Cityconin kiinteistöissä sijaitsevien päivittäistavara- ja kiinteistöjen jäähdityslaitteet ovat pääsääntöisesti vuokralaisen vastuulla olevia laitteita.

Suomessa CFC-yhdisteiden käyttö on kiellettyä kylmälaiteissa. Myös tällä hetkellä CFC-yhdisteitä korvaavien HCFC-yhdisteiden käyttö kielletään vuoden 2015 alusta alkaen. Haitallisten yhdisteiden tilalle on kehitetty korvaavia aineita tai menetelmiä, jotka ovat turvallisia otsonikerrokselle, eivätkä vaikuta ilmastoon lämpenemiseen.

Citycon on perustanut keskitetyn kylmäainerekisterin, johon listataan kiinteistöjen jäähdityslaitteet ja niissä käytetyt kylmäaineet. Otsonikatoa aiheuttavista kylmäaineista luovutaan viimeistään lain edellyttämässä aikataulussa.

Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä  
**216,7**  
 miljoonaa euroa

## TAVOITTEET ON SIDOTTU OPERATIIVISEEN TULOKSEEN (EPRA EARNINGS)

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, tavarantoimittajiin ja aliurakoitsijoihin. Taloudellista vaikutusta kuhunkin sidosryhmään on arvioitu seuraavassa Cityconin ja sidosryhmien välisten rahavirtojen avulla.

Cityconin liikevaihto muodostuu vuokratuotoista, palvelutuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto vuonna 2011 oli 217,1 miljoonaa euroa (195,9 milj. euroa). Cityconin vuokrat ovat kohtuullista markkinatasoa. Keskimääräinen vuokrataso vuoden 2011 lopussa oli 19,7 euroa/m<sup>2</sup> (18,7 euroa/m<sup>2</sup>). Vuokrataso nousi edellisestä vuodesta 5,3 prosenttia. Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on liikevaihtosidonnainen osuus. Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista oli 2 prosenttia (1 %) vuoden 2011 bruttovuokratuotoista.

Citycon maksoi palkkoja ja palkkioita työntekijöilleen yhteensä 10,5 miljoonaa euroa (8,0 milj. euroa), eläkekuluja 1,5 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa) ja muita henkilösivukuluja 1,3 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa). Palkoista ja palkkioista noin prosenttia 71 (72 %) maksettiin Suomessa, 26 prosenttia Ruotsissa (25 %) ja 3 prosenttia (3 %) Baltiassa. Citycon käytti henkilöstön koulutukseen 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 62,8 miljoonaa euroa (58,8 milj. euroa). Cityconin liiketoimintayksiköt tekevät hoitokuluihin liittyvät ostonsa paikallisesti. Suomessa Citycon jatkaa ISS Palvelut Oy:n kanssa keskitettyä kumppanuussopimusmallia, jossa kiinteistöhuolto, vartiointi ja siivous sisältyvät palvelukokonaisuuteen. Suomen osuus kiinteistön hoitamiseen

liittyvistä ostoista oli noin 61 prosenttia. Ruotsissa ja Baltiassa kiinteistöjen hoitoon liittyviä palvelut ostetaan erikseen kiinteistöhuoltoon, vartiointiin ja siivoukseen. Ruotsin osuus kiinteistöjen hoitamiseen liittyvistä ostoista oli 30 prosenttia ja Baltian 9 prosenttia.

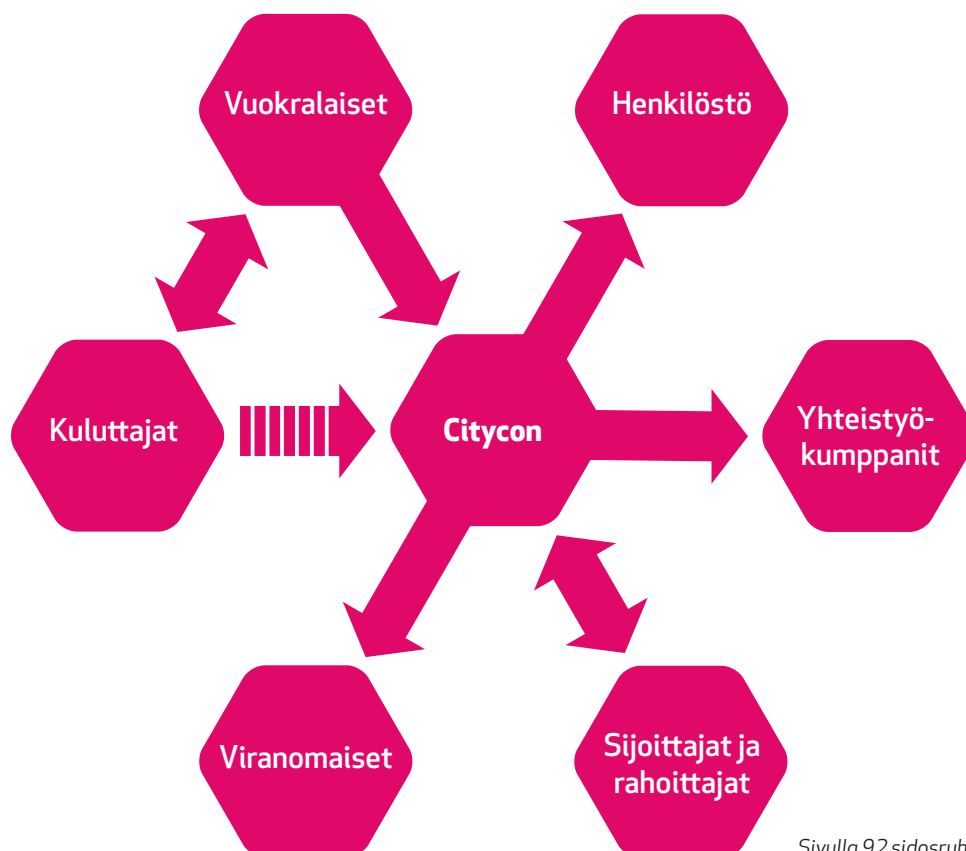
Ostoista 24,2 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa) maksettiin sähkön ja lämmityksen toimittajille ja 23,3 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa) ylläpidon palveluntarjoajille. Kiinteistöjen korjaamiseen käytettiin 7,5 miljoonaa euroa (6,5 milj. euroa). Lisäksi markkinointipalveluja ja kiinteistön hallinnoimispalveluja hankittiin 7,8 miljoonalla eurolla (7,3 milj. euroa).

Cityconin liiketoimintayksiköt kilpailuttavat kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 216,7 miljoonaa euroa (133,7 milj. euroa). Investoinneista 75,0 miljoonaa euroa (125,3 milj. euroa) kohdistui kiinteistökehitykseen, 140,0 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa) uusien kiinteistöjen hankintaan sekä aiemmin tehtyjen kiinteistökehityshankintojen sopimusten mukaisiin kauppahinnan tarkistuksiin. Lisäksi 1,7 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) kohdistui muihin investointeihin. Suomen osuus investoinneista oli 29,1 prosenttia, Ruotsin 21,0 prosenttia ja Baltian 49,9 prosenttia. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

### Vuoden 2011 tavoitteet

Cityconissa budjetointi on säännöllinen osa johdon toimintaa käsittäen vuosisuunnittelun ja tavoitteiden

## SIDOSRYHMIEN VÄLISET RAHAVIRRRAT



Sivulla 92 sidosryhmien väliset rahavirrat euroina.

asettamisen. Budjettiprosessin kautta Cityconin henkilökunnalle asetetaan vuosittain taloudelliset ja muut tavoitteet. Ensinnä asetetaan konsernitason tavoitteet, jotka muunnetaan liiketoimintayksiköiden tavoitteiksi ja lopulta työntekijöiden henkilökohtaisiksi tavoitteiksi kyseiselle kaudelle. Yhtiön kannustinjärjestelmät on suunniteltu ohjaamaan konsernia kaikilla tasoilla asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.

Vuonna 2011 liiketoimintayksiköiden tavoitteet perustuivat yksikön budjetoituun operatiiviseen liikevoittoon (EPRA operating profit) ja konsernin tavoite perustui budjetoituun operatiiviseen osakekohtaiseen tulokseen (EPRA EPS). Citycon-konserni, Suomi ja Baltia saavuttivat tavoitteensa vuonna 2011, kun taas Ruotsi ei päässyt tavoitteeseensa.



# CITYCON VUOKRAA JA KEHIT





# TÄÄ KÄMP GALLERIAA

*Citycon otti vastuulleen  
Helsingin keskustassa  
sijaitsevan, Ilmarisen  
omistaman, Kämp  
Gallerian kaupallisen  
johtamisen,  
markkinoinnin ja  
vuokrauksen.*

## CITYCON ON MONIPUOLINEN ASIAANTUNTIJAYHTEISÖ

### Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät:

- Citycon Code of Conduct toimii perustana suhteissa työntekijöihimme ja ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa.
- Henkilöstöjohtamista ohjaa ja tukee Cityconin henkilöstöstrategia ja tasa-arvosuunnitelma.
- Tavoitteiden mukaisen toiminnan ja osaamisen johtamisen työkaluina ovat kehityskeskustelut ja henkilöstötutkimus.
- Käytännössä henkilöstövastuu toteutuu esimiestyössä organisaatiovastuun mukaisesti.
- Citycon seuraa kuluttaja- ja vuokralaistyytyväisyyttä erilaisten tutkimusten ja kyselyiden avulla.

Citycon muodostaa työyhteisön, joka kokoaa yhteen ammattilaisia usealta eri osaamisalueelta. Cityconin pohjoiseurooppalainen kauppakeskustarjooma osaavan henkilöstönsä johtamana kykenee onnistuessaan tarjoamaan ainutlaatuista palvelua vähittäiskaupan toimijoille. Cityconin erityisasema on kyvyssä tarjota kokonaisvaltaista palvelua keskitetysti, mutta samalla paikallista osaamista hyödyntäen. Onnistuakseen tehtävässään Citycon työllistää mm. kauppapaikkajohdantamisen, vuokrauksen, asiakkuuksien hallinnan, kiinteistökehittämisen, rahoituksen ja kiinteistötransaktioiden osaajia. Monialaisen asiantuntijajoukon johtamisen erityispiirteet on huomioitu henkilöstöstrategiassa, jonka painopistealueeksi on määritelty henkilöstön yhteistyön vahvistaminen ja lisääminen. Toisena keskeisenä alueena painottuu johtamiskulttuurin kehittäminen asiantuntijatyötä paremmin mahdollistavaan suuntaan.

Kuluneena vuonna johtamisen ja yhteistyön rakenteita uudistettiin aktiivisesti. Yhtiön toimitusjohtajan vaihtuminen maaliskuussa sysäsi liikkeelle muitakin muutoksia konsernijohdossa. Vuoden aikana vaihtui myös kahden suurimman toiminta-alueen, Suomen ja Ruotsin liiketoimintojen, maajohtajat sekä yhtiön lakiasiaintoimintajohtaja. Myös muualla organisaatioissa useita yksiköitä muokattiin vastaamaan paremmin strategiassa linjatun kasvun vaatimuksiin. Konsernin johtoryhmän rakenne säilyi entisellään, mutta kokousrytmi tiivistyi ja muuttui dynaamisemmaksi. Lisäksi laajennettu johtoryhmä kokoontui säännöllisesti. Tämä tarkoittaa tapaamisia, joissa on mukana keskeisten konsernin tukitoimintojen, esim. rahoitus, laskenta,

vastuullinen liiketoiminta, viestintä ja henkilöstöhallinto, edustus. Cityconille määriteltiin yhteiset sisäiset kehittämisen ohjenuorat, joita työstettiin niin laajennetussa johtoryhmässä kuin koko henkilöstön kesken. Yksi keskeisistä aiheista oli yhden yhtenäisen Cityconin kehittäminen, mikä tarkoittaa mm. eri toiminta-alueiden mahdollisten synergiaetujen entistä parempaa hyödyntämistä. Cityconiin luotiinkin mm. "Programme Runner" -rooli, jossa tietystä toiminnosta vastaava johtaja kehittää yhteistä tekemistä halki kaikkien toimintamaiden. Tätä mallia on tarkoitus kehittää jatkossa lisää.

Johtamista linjattiin myös enemmän asiantuntijajohtamisen suuntaan. Tämä näkyi mm. luottamuksena henkilöstön osaamiseen antamalla sille aiempaa enemmän toimintavapautta omalla osaamisalueellaan ja osallistamalla sitä aktiivisemmin arkipäivän innovointiin.

### Citycon on haluttu työnantaja

Vuoden 2011 lopussa Cityconin henkilöstömäärä oli 136 (129 vuoden 2010 lopussa). Suomessa työskenteli 90 (84), Ruotsissa 35 (37), Virossa 9 (7), Liettuassa 1 (1) ja Hollannissa 1 (0) cityconlaista. Cityconissa työsuhteet ovat tyypillisesti vakituisia ja kokoaikaisia. Vakituksessa työsuhteessa työskenteli 130 työntekijää ja kuuden työntekijän työsuhde oli määräaikainen. Kahta lukuun ottamatta työsuhteet olivat kokoaikaisia. Cityconilla on kaikkien työntekijöidensä kanssa lainmukainen työsopimus. Kiinteistömassansa nähden Cityconin työntekijämäärä on suhteellisen pieni. Tämä johtuu siitä, että Citycon työllistää merkittävän määrän työntekijöitä välillisesti ostamal-

## Cityconlaiset kokevat työnsä merkitykselliseksi ja työtehtävänsä mielenkiintoisiksi

- Henkilöstötutkimus 2011

la erilaisia palveluita. Henkilöstöryhmäjakaumassa painottuukin erilaiset johto- ja päällikkötehtävät, sillä näissä tehtävissä toimivat johtavat projekteja ja koordinoivat toimintoja, joissa on osallisina suuri joukko Cityconin ulkopuolisia toimijoita ja kumppaneita.

Kuluneena vuonna Cityconissa solmittiin 26 uutta työsopimusta, mukaan lukien myös lyhyemmät sijaisuudet. Näistä valtaosa, 18, tehtiin Suomessa, kaksi Ruotsissa, viisi Virossa ja yksi Hollannissa. Yksi keskeinen henkilöstöstrategiaan kirjattu tavoite on pyrkiä olemaan alan asiantuntijoiden keskuudessa arvostettu ja haluttu työnantaja. Myös vuonna 2011 Cityconin avoimiin työtehtäviin vastaanottama hakemusmäärä säilyi hyvällä tasolla. Citycon ei rekrytoi pelkästään avautuviin olemassa oleviin työtehtäviin uusia työntekijöitä, vaan organisaatiota

uudistettaessa luodaan myös aktiivisesti kokonaan uudenlaisia työtehtäviä. Kuluneena vuonna tällaisia paikkoja oli avoinna 10.

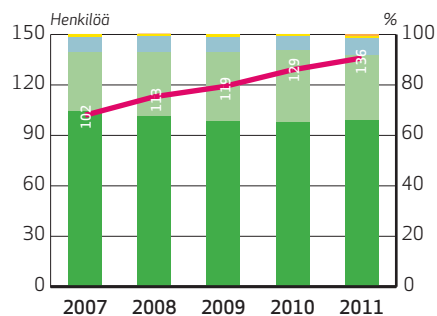
Cityconissa aloittava työntekijä on tyypillisesti joidempään alalla toiminut asiantuntija, joka hakee uuden tehtävän myötä lisää osaamista ja ammattitaitonsa rikastamista. Kulunut vuosi lisäsi kuitenkin mahdollisuuksia kasvattaa myös uransa alkuaskeleilla olevien työntekijöiden määrää. Citycon onkin tänä päivänä monimuotoinen työyhteisö myös työntekijöiden ikä- ja työkokemusjakaumaa tarkastellen. Henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta. Cityconissa ei vuoden aikana ollut työsuhteessa alle 18-vuotiaita. Noin puolet työntekijöistä on työskennellyt Cityconissa enemmän kuin neljä vuotta ja noin puolet tämän alle. Cityconin palveluksesta poistui kuluneena

vuonna vakituisesta työsuhteesta 18 työntekijää. Näistä 11 työntekijää oli suomalaisia, neljä ruotsalaisia ja kolme virolaista.

### Cityconissa työskentelee työhönsä sitoutunut henkilöstö

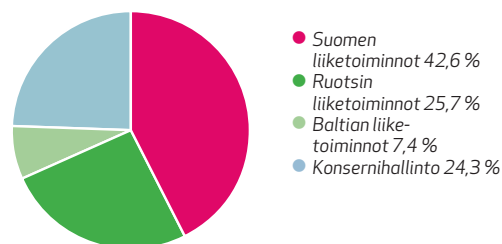
Cityconissa henkilöstöhankinnan perusajatuksena on tarjota uusia kehittymismahdollisuuksia olemassa oleville työntekijöille. Perustettaessa uutta tehtävää tai suunniteltaessa jatkajaa tietyille tehtävälle selvitetään ensin sisäisen tehtäväkierron mahdollisuus ja tehtävä laitetaan sisäiseen hakuun. Kuluneena vuonna 14 cityconilaista vaihtoi uudenlaisiin tehtäviin yrityksen sisällä. Lisäksi lukuisien työntekijöiden toimenkuvia muokattiin. Henkilöstön kehittymisaikeita kartoitetaan kehityskes-

### HENKILÖSTÖMÄÄRÄ

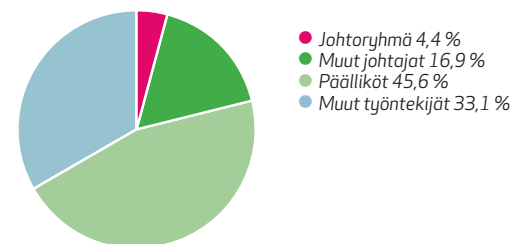


● Suomi ● Ruotsi ● Viro ● Liettua ● Hollanti  
● Henkilöstömäärä yhteensä

### HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

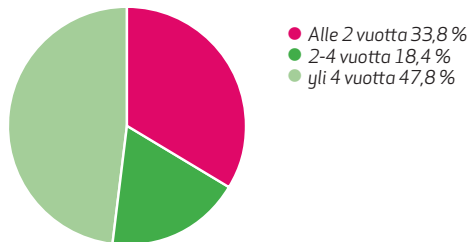


### HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA

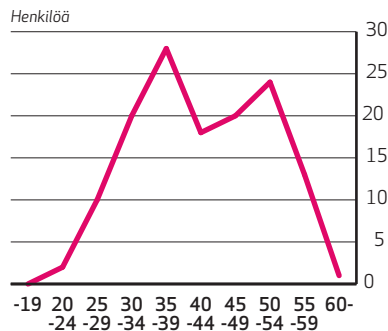


## Harrasteseurat ja hyväntekeväisyysjärjestöt ovat esitelleet toimintaansa Cityconin kauppakeskuksissa

### TYÖSUHTEEN KESTO



### IKÄJAKAUMA



kustelussa, mikä onkin yksi keskeisiä yhteisiä HR-käytäntöjä Cityconissa. Tavoitteena on, että jokaisen työntekijän kanssa käydään keskustelu kahdesti vuodessa. Lisäksi, ajankohdasta riippuen, siinä arvioidaan mennyttä tarkastelukautta, asetetaan tavoitteita tulevalle kaudelle sekä suunnitellaan kullekin työntekijälle tulevan kauden ja pidemmän aikavälin kehityssuunnitelma. Kuluneen vuoden keskustelujen toteumisissa näkyy henkilömuutosten tuomat haasteet, sillä vain 77,2 prosenttia (92,6 %) kävi kehityskeskustelun esimiehensä kanssa vuoden aikana vähintään kerran ja 42,1 prosenttia (48,4 %) tavoitteen mukaisesti kahdesti.

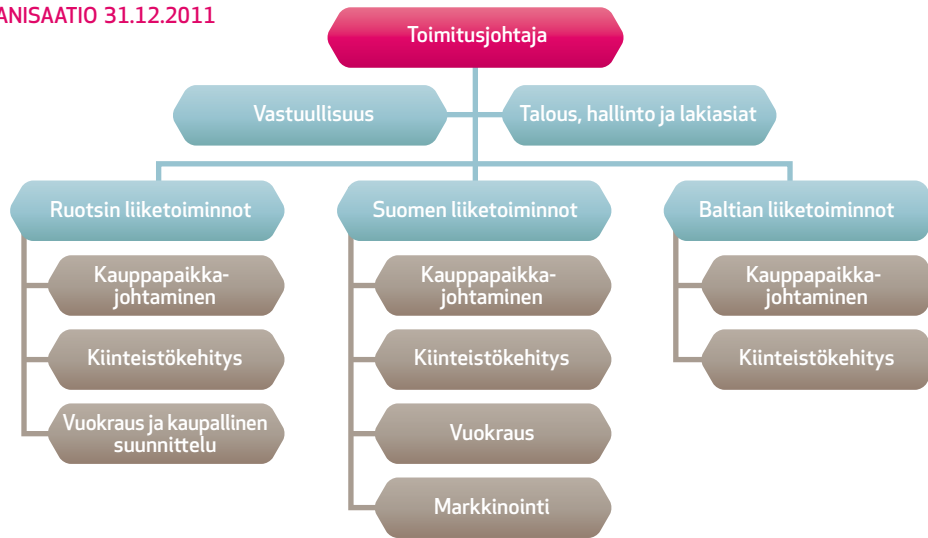
Cityconlaisen ammattitaidon perustana on hyvä ja monipuolinen koulutus. Valtaosalla työntekijöistä on kaupallinen tai tekninen koulutustausta. Osaamista kasvatetaan monipuolisten työtehtävien ja työtehtävien vaihdosten lisäksi tukemalla pidempikestoista itsensä kehittämistä esimerkiksi syventävien tai jatko-opintojen muodossa sekä osaamisen päivittämisluonteista kurssimuotoista koulutustautumista. Vuonna 2011 koulutuspäivien lukumäärä Cityconissa oli 563 (437) eli 4,3 (3,6) päivää kutakin työntekijää kohden. Sisäisesti järjestettävissä koulutuksissa painottui kuluneena vuonna erityisesti uusien työntekijöiden perehdytys. Vuoden aikana järjestettiin lukuisia perehdytyspäiviä sekä yksittäisiä perehdytysilaisuuksia uusille työntekijöille.

Citycon pyrkii edistämään avointa keskustelua ja epämuodollista yhteydenpitoa yrityksen johdon ja työntekijöiden välillä. Tätä helpottaa organisaation suhteellisen pieni koko sekä mataluus. Työntekijöiden ja työnantajan

lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu tarvittaessa kokoon kutsuttavassa yhteistoimintaryhmässä, johon kuuluu kuusi työntekijäjäsentä ja kaksi työnantajapuolen edustajaa. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita kuten uusia toimintapolitiikkoja ja -ohjeita sekä vuosittain mm. henkilöstösuunnitelman ja tasa-arvosuunnitelman. Cityconin tyyppisessä asiantuntijaorganisaatiossa on tavallista, että henkilöstö ei ole vahvasti organisoitunut työntekijäpuolena. Näin on siitä huolimatta, että se olisi täysin sallittua työnantajapuolen näkökulmasta. Tavallisempaa on, että työntekijä kuuluu oman opinto- tai ammattitautansa mukaiseen järjestöön tai yhteisöön.

Toinen säännönmukaisesti kokoontuva yhteistoimintaelin Suomessa on työsuojelutoimikunta, johon kuuluu neljä työntekijäjäsentä, yksi työnantajapuolen edustaja ja työterveydenhuollosta vastaava yhteyshenkilö asiantuntijajäsenenä. Työsuojelutoimikunnan käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuden ja työhyvinvointiin liittyvät aiheet. Työsuojelutoimikunta myös tarkastelee työterveydenhuollon ajankohtaisia aiheita. Työterveydenhuollon pääpaino on ennalta ehkäisevässä toiminnassa kuten työergonomia-aiheissa ja työkyvyn ylläpidossa. Työntekijöillä on esimerkiksi mahdollisuus henkilökohtaiseen työfysioterapeutin konsultointiin työpisteensä osalta ja ikäkausitarkastuksia järjestetään jo 35 ikävuodesta eteenpäin. Henkilöstön fyysistä kuntoa halutaan pitää yllä tukemalla henkilöstön liikuntaharrastuksia. Citycon tarjoaa myös sairaudenhoidon palveluita kattavasti. Sai-





rauspoissaolopäiviä Cityconissa kertyi vuoden aikana yhteensä 409 (296) päivää eli 3,1 (2,4) päivää työntekijää kohden. Sairauspoissaoloprosentti oli 1,6 (1,2). Cityconlaisten tekemän työn luonteen vuoksi tapaturmat ovat melko vähäisiä. Poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia sattui kaksi.

Cityconin yhteisiä HR-käytäntöjä ovat mm. konsernialajuisesti vuosittain toteutettava henkilöstötutkimus ja yhteiset Citycon-päivät. Keväisin toteutettava henkilöstötutkimus on yksi keskeinen henkisen työhyvinvoinnin mittari Cityconissa. Sen avulla selvitetään työntekijöiden työtyytyväisyyttä, työmotivaatiota sekä sitoutuneisuutta verrattuna muihin eurooppalaisiin asiantuntijavaltaisiin organisaatioihin. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti on perinteisesti ollut Cityconissa varsin korkea. Näin oli myös kuluneena vuonna, jolloin henkilöstöstä vastasi 88,1 prosenttia (88,2 %).

Yleisesti ottaen henkilöstötutkimuksen tulokset pysyivät pitkälti ennallaan edelliseen vuoteen nähden. Kokonaistyytyväisyyttä kuvaava indeksi oli 62,0 (63,2), johtajuutta kuvaava indeksi 72,9 (71,2) ja työntekijöiden sitoutuneisuusindeksi 72,9 (72,3). Eniten muutosta positiivisempaan suuntaan oli tapahtunut esimiesten työssä heidän tukiessaan alaistensa kehittymispyrkimyksiä ja tiedon kulussa yrityksen eri yksiköiden välillä. Korkeimpia

arvosanoja tutkimuksessa saivat yrityksen tulevaisuudennäkymät. Tutkimustulosten mukaan henkilöstö myös kokee työnsä merkitykselliseksi ja yrityksen arvot ja tavoitteet tavoittelemisen arvoisiksi. Työtehtävät koettiin mielenkiintoisiksi ja innostaviksi ja esimiehet tukevat hyvin tavoitteisiin pääsyä sekä henkilökohtaista kehittymistä. Kritiikkiä annettiin aiheista, jotka ovat tyypillisiä muutostilassa olevalle organisaatiolle. Tulosten mukaan negatiivista kehitystä oli tapahtunut esimerkiksi yrityksen päätöksentekotavoissa ja kritiikkiä saivat epäselvät vastuusuhteet sekä päätöksenteon hitaus. Vastausten mukaan myös suhteet yksiköiden välillä voisivat olla paremmat. Kevään henkilöstötutkimuksen tuloksista uusi johto sai hyvän käsityksen henkilöstön mielteistä ja toiveista kullakin toiminta-alueella ja ne antoivat hyvän pohjan suunnitella kehittämistoimenpiteitä.

Kaikkien cityconlaisten vuosikalenteriin kuuluu myös Citycon Day -tapahtuma, joka kuluneenakin vuonna järjestettiin keuhällä. Päivässä kuultiin ajankohtaisia aiheita halki Cityconin toimintamaiden. Mukaan kutsutaan tyypillisesti myös ulkopuolisia asiantuntijapuheenvuoroja. Päivä toimi hyvänä tilaisuutena uuden toimitusjohtajan esittäytymiseen ja molemminpuoliseen tutustumiseen. Yhteisiä tilaisuuksia jatkettiin pitkän vuotta webcast-lähetysinä, joissa oli myös mahdollisuus kysymyksiin ja kommentteihin.

**Tasa-arvotyö**

Cityconissa pidetään tärkeänä tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä työyhteisössä. Jokaista yksilöä tulee arvostaa riippumatta sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai vastaavasta syystä lähtökohtana yksilön oikeudenmukainen kohtelu. Cityconissa päivitetään vuosittain yhdessä henkilöstön edustajien kanssa tasa-arvosuunnitelma. Siinä tarkastellaan kunkin tasa-arvon toteutumiseksi määritellyn osa-alueen nykytilaa ja mahdollisia toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi erityisesti sukupuolten välisen tasa-arvon näkökulmasta. Näitä osa-alueita ovat mm. työtehtävien jakautuminen ja rekrytointi, palkitseminen ja edut, uralla eteneminen ja työssä-kehittyminen, työn ja perhe-elämän tasa-painottaminen sekä työympäristö ja työolot. Yhtiön tasa-arvosuunnitelma on luettavissa intranetissä ja se esitellään kaikille uusille työntekijöille osana perehdytystä. Vuoden aikana Cityconissa ei tullut esille syrjintätapauksia.

**Korruptiolle ja lahjonnalle ehdoton ei**

Citycon suhtautuu korruptioon ja lahjontaan yksiselitteisen kielteisesti. Cityconin työntekijöiden tulee välttää joutumasta eturistiriitatilanteeseen eikä työntekijöiden tule hyväksyä lahjontaa missään muodossa. Sopiva edustamiskäytäntö edustamisen ja asiakasmatkojen suhteen on määritelty koko henkilökuntaa koskevassa matkustus- ja edustamisohjesäännössä, mikä on luettavissa yhtiön sisäisessä intranetissä ja se on osa koko henkilöstön perehdytysaineistoa. Matka- ja edustuskulut hyväksytetään aina esimiehellä ja niistä jää dokumentaatio yhtiön mat-

## CITYCON HUOMIOI NUORIA MONIN TAVOIN

Kauppakeskus Triossa Lahdessa on ryhdytty yhteistyöhön kaupungin nuorisopalveluiden kanssa tarjoamalla nuorille oma tila kauppakeskuksesta. Tila on muokattu nuorten omien toiveiden mukaisesti kahvilamaiseksi, joten tilassa voi muun muassa syödä omia eväitä sekä tavata kavereita. Paikalla on myös nuorisohjaaja. Nuorille on lisäksi tarjottu mahdollisuus kehittää kauppakeskuksen toimintaa, viihtyisyyttä ja turvallisuutta yhteistyössä kauppakeskuksen yrittäjien kanssa.

Jyväskylässä sijaitsevassa kauppakeskus Forumissa nuoret ovat itse organisoineet "Young Forum"-illan, jossa he toteuttivat mm. muotinäytöksen yhteistyössä kauppakeskus Forumin ja sen liikkeiden kanssa. Tilaisuuteen osallistui lähes 400 nuorta. Niin ikään Jyväskylässä sijaitsevassa kauppakeskus Jyväskylässä annettiin tyhjillään ollut liiketi-

la maksutta paikallisten nuorisopalvelujen käyttöön siihen saakka, kunnes tilaan tulee varsinainen vuokralainen. Myös Jyväskylässä tilaa käyttävät nuoret järjestivät yhdessä Jyväskylän yrittäjien kanssa muotinäytöksen.

Helsingissä sijaitsevassa kauppakeskus Columbuksessa järjestettiin jo toista kertaa paikallisille nuorille suunnattu "DONKKA Columbukseseen" -tapahtuma. Tavoitteena oli lähestyä nuoria positiivisella ja osallistavalla tavalla ja esitellä alueen harraste- ja seuratoimintaa sekä kehittää alueen viihtyisyyttä. Tapahtuman toteutuksessa olivat mukana Helsingin kaupungin nuorisosaainkeskus, sosiaalivirasto, liikuntavirasto, kirjasto, seurakunta sekä paikallisia urheiluseuroja ja järjestöjä.

ka- ja kululaskujärjestelmään. Vuoden aikana Cityconissa ei tullut esille korruptiotapauksia.

Citycon ei osallistu poliittisten puolueiden tai ryhmittymien toiminnan tukemiseen. Kehityshankkeiden yhteydessä Cityconin edustajia on osallistunut kauppakeskustoiminnan asiantuntijan roolissa kuntien kunnallispoliittisten toimielinten kokouksiin. Citycon pyrkii rakentamaan hyvän ja avoimen keskusteluyhteyden kunkin alueen virkamiehiin ja poliittisiin päättäjiin. Tavoitteena on tarjota kehityshankkeen suunnitelmia koskevaa tietoa päättäjille ja saada tietoa siitä, miten kunnallis päättäjät haluavat aluetta kehittää.

Cityconin kauppakeskuksissa voidaan järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksia kauppakeskuksen normaalien vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Vuonna 2011 useissa Cityconin kauppakeskuksissa Suomessa järjestettiin eduskuntavaaleihin liittynyt vaalitalaisuus, johon lähetettiin kutsu suurimpien puolueiden edustajille. Tilaisuudessa puolueiden asettamat ehdokkaat saivat esitellä vaaliohjelmaansa ja osallistua vaalipaneeliin. Tilojen käytöstä ei tässä yhteydessä peritty korvausta.

### Citycon toimii osana paikallisyhteisöä

Cityconin kauppakeskukset ovat kiinteä osa paikallisyhteisöä. Jo olemassa olevat kauppakeskukset toimivat luontevasti yhteistyössä paikallisten toimijoiden ja asukkaiden kanssa. Osa Cityconin kauppakeskuksista on tarjonnut tilojaan muun muassa paikallisten harraste-seurojen lajesittelyihin ja hyväntekeväisyysjärjestöjen kampanja- ja näyttelytoimintaan. Joissakin Cityconin



Alhaalla oikealla Kauppakeskusjohtaja Aki Tuikka Jyväskyläläisten nuorten kanssa

kauppakeskuksissa on tehty yhteistyötä poliisin ja muiden turvallisuusviranomaisten, kaupungin nuorisotoimen sekä koulujen ja päiväkotien kanssa.

Citycon osallistuu paikallisyhteisöjen kehittämiseen parantamalla osaltaan lähipalveluiden saatavuutta ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. Tästä esimerkkinä toimivat uudet Ostarit Vantaan Martinlaaksossa ja Helsingin Myllypurossa, jotka on rakennettu kaupallisesti vanhentuneiden ostoskeskusten tilalle ja sijaitsevat joukkoliikenteen asemien välittömässä läheisyydessä. Pienten ja autottomien talouksien määrä on kasvussa, joten lähellä sijaitsevat palvelut ovat entistäkin tärkeämpiä.

Monipuolinen palvelutarjonta lisää alueen asukkaiden hyvinvointia ja arjen sujuvuutta. Cityconin kauppakeskusten vuokralaisina onkin myös muita kuin kaupallisia toimijoita. Tarjolla on muun muassa julkishallinnon palvelupisteitä, kirjastoja, terveysasemia, kotihoidon yksiköitä ja kappeleita.

Cityconin tavoitteena on edelleen kehittää kauppakeskusten saavutettavuuteen liittyviä liikenne- ja ratkaisuja yhteistyössä alueen viranomaisten kanssa. Tähän liittyen myös vuoden 2011 aikana on tehty tarvittaessa yhteistyötä paikallisen liikennesuunnitteluviranomaisen kanssa.

Cityconin käynnistämien kehityshankkeiden yhteydessä on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia, joissa alueen asukkaat ja muut toimijat ovat voineet tuoda esille omia näkemyksiään sekä esittää kysymyksiä. Tilaisuudet on koettu tärkeäksi ja toimivaksi välineeksi yhteydenpidossa paikallisyhteisön kanssa. Ennen hankkeen käynnistymistä eniten kysymyksiä ovat yleensä herättäneet

kehityshankkeista aiheutuvat meluhaitat ja muut rakentamiseen liittyvät häiriötekijät. Ympäristön säilymisen ohella liikenteen sujuvuus sekä esimerkiksi tilapäisiin kulkureitteihin tai pysäköintipaikkoihin liittyvät seikat ovat usein esiin nousseita aiheita. Paikalliset toimijat ja asukkaat suhtautuvat kehityshankkeisiin yleensä positiivisesti, koska ne elävöittävät paikalliseskuksia ja parantavat palvelujen saatavuutta.

### **Kuluttaja- ja vuokralaistytyväisyyttä seurataan aktiivisesti**

Citycon seuraa kuluttaja- ja vuokralaistytyväisyyttä erilaisten tutkimusten ja kyselyjen avulla. Tutkimuksista saatujen tulosten analysointi on yksi itsearvioinnin keino, jonka avulla pyritään toiminnan jatkuvaan kehittämiseen.

Citycon käyttää kuluttajatytyväisyyden seurantaan muun muassa toistuvia vaikutusalue- ja yrityskuvatutkimuksia. Vaikutusalue- ja yrityskuvatutkimusten avulla pyritään selvittämään kauppakeskusten tunnettuutta ja niissä asiointia sekä alueen kuluttajien mielipiteitä tutkitavista kauppakeskuksista.

Vuoden 2011 aikana Suomessa toteutettiin kymmenen kauppakeskuksen vaikutusalue-tutkimus. Tutkittavat keskuksat olivat Tikkuri, Lippulaiva, Myyrmanni, Espoon-tori, Koskikeskus, Trio, IsoKarhu, Jyväskeskus, Forum ja Sampokeskus. Lisäksi Citycon seuraa yrityskuvansa kehittymistä Suomessa osallistamalla säännöllisesti Pääkaupunkiseudun kauppakeskukset -imago-tutkimukseen. Ruotsissa vaikutusalue- ja yrityskuvatutkimus toteutettiin neljässä kauppakeskuksessa: Åkersberga Centrumissa,

Stenungs Torgissa, Tumba Centrumissa ja Jakobsberg Centrumissa ja Virossa kahdessa: Rocca al Maressa ja Kristiinessä.

Tutkitut kauppakeskukset koettiin Suomessa ja Ruotsissa yleensä tutuksi, turvallisiksi ja helpoiksi asioida. Virossa Cityconin kauppakeskukset koettiin trendikkäiksi, viihtyisiksi ja myönteisesti erottuviksi koko perheen ajanviettopaikoiksi. Lisäksi kauppakeskusten sijainti sopivasti päivittäisten kulkuyhteyksien ja kodin lähellä koettiin tärkeäksi vetovoimatekijäksi kuten myös pysäköinnin helppous ja sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Kauppakeskusten sijoittuminen asiakkaiden luontaisten kulkureittien varrelle on linjassa myös Cityconin ympäristötavoitteiden kanssa. Myös kauppakeskusten liikevalikoima koettiin usein hyväksi, mutta toisaalta se nousi vastauksissa myös erääksi kehittämiskohteeksi. Tämä kertoo kuluttajien erityyppisistä tarpeista ja arvostuksista. Myös hyvä päivittäistavarakauppa on kuluttajille tärkeä kauppakeskuksen valintaan vaikuttava tekijä.

Vaikutusalue- ja yrityskuvatutkimusten lisäksi kvalitatiivisten tutkimusten avulla tutkittiin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia Kämp Galleriaa, Isoa Omenaa, Lippulaivaa ja Myyrmannia sekä Jyväskylässä sijaitsevaa Forumia. Tutkimukset toteutettiin pienryhmäaastatteluina ja niiden avulla haluttiin syventää asiakasymmärrystä ja vastata näin tulevaisuudessa paremmin kuluttajien tarpeisiin.

Vuokralaisten tyytyväisyyttä on puolestaan selvitetty toistuvilla vuokralaistytyväisyyskyselyillä. Kyselyiden avulla on pyritty kartoittamaan vuokralaisten mielipiteitä muun muassa Cityconin toiminnasta ja sen tarjoamista

## KAUPPAKESKUSTEN TOIMIJOITA KOULUTETTU MONIPUOLISESTI

Kauppakeskuksissa järjestettiin vuoden 2011 aikana kauppakeskusten toimijoille muun muassa jäte-, turvallisuus- ja ensiapukoulutusta sekä asiakaspalvelukoulutusta ja hyvinvoinnin ylläpitoon liittyvää koulutusta. Myös vuokralaisten ja kauppakeskusjohdon välisen viestintäportaalin käyttöön liittyvää koulutusta on toteutettu. Koulutusten sisällöt ovat vaihdelleet toimintamaittain ja kauppakeskuksittain ja ne jatkuvat vuoden 2012 aikana.

Kauppakeskuksissa asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuudesta vastaavat ulkoistettujen palvelukumppanien vartijat ja järjestyksenvalvojat. Kaikissa yhtiön toimintamaissa vartijat käyvät läpi ammattiin oikeuttavan koulutuksen, joka pitää sisällään muun muassa erilaisten riskitilanteiden käsittelyä ja vähemmistöryhmien kohtaamista.

Cityconin Suomen kauppakeskuksissa järjestettiin vuoden 2011 aikana vuokralaisille suunnattua jätekoulutusta, johon sisältyi tietopainotteinen osuus sekä konkreettista ohjausta jätteiden lajitteluun. Koulutuksen tavoitteena oli paitsi lisätä tietoisuutta lajittelun tärkeydestä sekä kustannusten että vastuullisuuden näkökulmasta, myös tehostaa lajittelua.

Koulutuksen aikana lajittelupisteisiin lisättiin kuvalliset, selkeät lajitteluohjeet sekä tarvittaessa uusia keräysastioita. Toimijoilta kerättiin myös kehitysideoita toiminnan parantamiseksi. Osa ehdotuksista pystyttiin toteuttamaan saman tien, eli saadulla palautteella oli välitön vaikutus toimintaan.

Jätekoulutus toteutettiin 11 kauppakeskuksessa ja sen toteuttivat ISS Palvelut ja HFT Network Oy.

palveluista sekä yhteistyön sujuvuudesta. Lisäksi avoimella kysymyksillä kerättiin palautetta toiminnan kehittämisalueista. Kyselyt on toteutettu verkkokyselynä ja joissain kauppakeskuksissa erikseen valittujen asiakkaiden puhelinhaastatteluina. Vuokralaisten mielipiteitä on selvitetty säännöllisesti myös isompien markkinointi- ja hintakampanjoiden jälkeen. Tavoitteena on kehittää vuokralaispalautteen keräämisestä ja palautteen käsittelystä sujuva prosessi, ja tehostaa palautteen hyödyntämistä.

Toteutettujen vuokralaistytyväisyyskyselyjen tulosten perusteella Cityconin selkeitä vahvuuksia ovat toimivat kauppapaikat, yhteyshenkilöiden tavoitettavuus, ongelmanratkaisukyky ja aktiivisuus. Vastaavasti eniten kehitettävää löydettiin tilojen ylläpitoon liittyvissä asioissa, viestinnässä, vuokraushinnoista ja toiminnan joustavuudesta.

### **Yhteydenpito vuokralaisiin monimuotoista, asiakaspalautteen antaminen helppoa kuluttajille**

Kauppakeskusten vuokralaisten kanssa ollaan vuorovaikutuksessa monin tavoin. Useimmissa kauppakeskuksissa järjestetään säännöllisesti tapaamisia vuokralaisten kanssa, osassa vuorovaikutus tapahtuu vapaamuotoisemmin. Monissa kauppakeskuksissa on käytössä sisäinen kuukausitiedote. Cityconin kauppakeskuksissa käytössä oleva portaalijärjestelmä (extranet) mahdollistaa myös interaktiivisen viestinvaihdon kauppakeskusten vuokralaisten ja kauppakeskusjohdon välillä.

Kuluttajat voivat antaa palautetta kunkin kauppakeskuksen verkkosivulta löytyvän palautelomakkeen avulla.

Myös kauppakeskusjohdon yhteystiedot ovat verkkosivuilla. Cityconia yleisesti koskevaa palautetta voi antaa yhtiön verkkosivulta löytyvän palautelomakkeen kautta. Palautteet luetaan säännöllisesti ja palautteenantajaan ollaan yhteydessä hänen sitä halutessaan. Useissa Cityconin kauppakeskuksissa on käytössä digitaalisia infokioskeja, joiden kautta asiakkaat voivat etsiä tietoa kauppakeskuksen liikkeistä ja antaa myös palautetta.

### **Citycon on mukana sosiaalisessa mediassa**

Noin kolmasosa Cityconin kauppakeskuksista on mukana sosiaalisessa mediassa omilla Facebook-sivuillaan. Esimerkiksi Tampereella sijaitseva kauppakeskus Koskikeskus sai Facebook-sivut perustettuaan hyvin nopeasti tuhansia faneja. Kauppakeskus Iso Omena on hyödyntänyt Facebookista rekrytoitun asiakaspaneelin ideoita kauppakeskuksen viihtyvyyden ja toimivuuden parantamiseksi. Citycon on lisäksi kartoittanut sosiaalisessa mediassa käytävää keskustelua seurantatutkimuksen avulla. Tutkimusjakson aikana seurattiin, nousevatko Cityconin Suomen kauppakeskukset keskustelunaiheiksi esimerkiksi erilaisilla keskustelupalstoilla. Myös vastuullisuuden ja ympäristönäkökohtiin liittyvää keskustelua seurattiin. Seurantajakson aikana ilmeni, että kuluttajat eivät tällä hetkellä merkittävässä määrin keskustele sosiaalisessa mediassa Cityconiin ja sen kauppakeskuksiin liittyvistä aiheista. Seurantatutkimus on mahdollista toteuttaa myöhemmin uudelleen.

Cityconin markkinointiviestintä on lakien ja hyvien tapojen mukaista. Citycon kohdistaa markkinointinsa sekä vuokralais- että kuluttaja-asiakkaille.



# CORPORATE GOVERNANCE HALLITUKSEN ERITYISHUOMION KOHTEENA

Kursivoitu teksti kuvaa kyseisen asian sääntelytaustaa.

Citycon Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin arvopaperipörssissä). Yhtiön hallinnon ja päätöksenteon perustana ovat näin ollen Suomen osakeyhtiö- ja arvopaperimarkkinalaki, yhtiön yhtiöjärjestys, Helsingin arvopaperipörssin ja Finanssivalvonnan säännöt ja määräykset sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi (Corporate Governance).

Cityconin liiketoiminnasta ja hallinnosta vastaavat osakeyhtiölain mukaiset toimielimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, ja hallitus valitsee toimitusjohtajan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa. Hallituksen ja sen valiokuntien, toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa hallituksen hyväksymä hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset, ohjeet päätöksentekoaikojen välisestä työnjaosta sekä periaatteet sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Yhtiön hallitus kiinnitti vuoden aikana erityistä huomiota governance-asioihin ja niiden painoarvoa haluttiin entisestään korostaa laajentamalla nimitysvaliokunnan roolia kattamaan myös hallinnointiasiat. Samalla valiokunnan nimi muutettiin nimitys- ja hallinnointivaliokunnaksi ja sen tehtävät määriteltiin uudelleen. Myös yhtiön

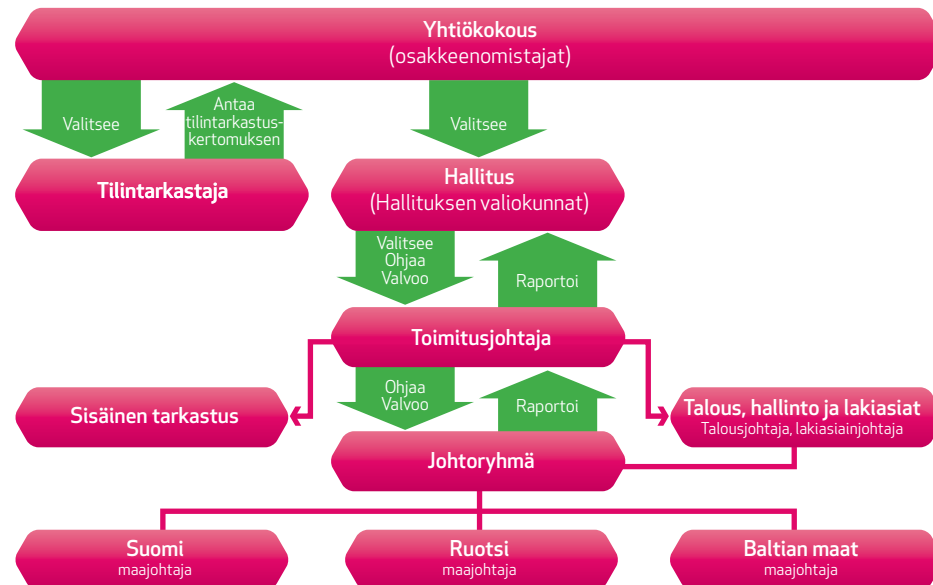
hallinnointiohjesääntöön tehtiin vastaavat muutokset ja sitä päivitettiin muiltakin tarpeellisilta osin. Lisäksi yhtiön hallitus hyväksyi heinäkuussa yhtiön tiedonantopolitiikan, jossa määritellään yhtiön pääomamarkkinoille suunnattua tiedotusta ja viestintää koskevat yleiset periaatteet sekä vastuut tiedottamiseen ja sijoittajasuhteisiin liittyvissä asioissa. Päivitetyn hallinnointiohjesäännön sekä tiedon-

antopolitiikan pääkohdat on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.

### Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua huhti-

### CITYCON-KONSERNIN HALLINNOINTIRAKENNE



## HALLITUKSEN VUOSIKELLO

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

kuun loppuun mennessä. Yhtiö julkaisee verkkosivullaan viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiökokouksutsun, joka sisältää ehdotuksen kokouksen asialistaksi, ja yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen ja sen valiokuntien päätösehdotukset yhtiökokoukselle.

Yhtiö pyrkii kansainvälisten palveluntarjoajien avulla edesauttamaan hallintarekisteröityjen osakkeenomistajiensa osallistumista yhtiökokoukseen ja järjestämään kokoukset siten, että sekä koti- että ulkomaiset osakkeenomistajat voivat mahdollisimman laajasti osallistua kokoukseen ja käyttää siellä puhe-, kysely- ja äänioikeuttaan.

Cityconin vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous pidettiin 23. maaliskuuta Helsingissä. Kutsu tähän kokoukseen julkaistiin 24.2.2011. Kokoukseen osallistui 247 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 70,9 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuivat kokoukseen. Paikalla olivat myös muut hallituksen jäsenet, yhtä lukuun ottamatta, ja hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olleet henkilöt. Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja oli myös läsnä yhtiökokouksessa. Viipymättä yhtiökokouksen jälkeen yhtiö julkisti yhtiökokouksen tekemät päätökset pörsstitiedotteena sekä verkkosivullaan. Yhtiökokouksen pöytäkirja oli saatavilla yhtiön verkkosivulla kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta.

Lisätietoja yhtiökokouksesta ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavilla osoitteesta [www.citycon.fi/yhtiokokous](http://www.citycon.fi/yhtiokokous). Verkkosivuilta löytyvät myös yhteenvedot yhtiökokousten päätöksistä kokouksittain vuodesta 2007 alkaen ja yhtiökokousten pöytäkirjat vuodesta 2009 alkaen.

## Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole muita hallituksen jäsenten valintaa rajoittavia määräyksiä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan.

Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta. Hallituksen jäsenet ovat velvollisia antamaan hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Cityconin varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jä-

senten lukumääräksi kymmenen ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Chaim Katzmanin, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin, Thomas W. Werninkin, Per-Håkan Westinin ja Ariella Zochovitzkyn. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Roger Kempe, Kirsi Komi ja Jorma Sonninen hallituksesta pois jääneiden Gideon Bolotowskyn, Raimo Korpisen ja Tuomo Lähdesmäen tilalle. Hallituksen jäsenten henkilö- ja osakeomistustiedot on esitetty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävissä yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/hallitus](http://www.citycon.fi/hallitus).

Vuonna 2011 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink 23.3.2011 alkaen.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai sopimussuhteessa yhtiöön. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Roger Kempe, Kirsi Komi, Jorma Sonninen, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman ja Dor J. Segal ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ariella Zochovitzky puolestaan toimii Gazit-Globe Ltd.:n edustajana U. Dori Group Ltd. -nimisessä yhtiössä, jonka määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. on, eikä hän siten ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Claes Ottosson ei hallituksen arvioinnin mukaan ole myöskään riippumaton merkittä-

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2011

	Tarkastusvaliokunta	Nimitys- ja hallinnointivaliokunta (*)	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
<b>Valiokuntien jäsenet 1.1.-23.3.2011</b>				
	Raimo Korpinen (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)	Tuomo Lähdesmäki (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
	Gideon Bolotowsky	Chaim Katzman	Gideon Bolotowsky	Raimo Korpinen
	Thom Wernink	Claes Ottosson	Chaim Katzman	Dori Segal
	Per-Håkan Westin	Thom Wernink	Thom Wernink	Thom Wernink
	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin
		Ariella Zochovitzky		
<b>Valiokuntien jäsenet 24.3.-31.12.2011</b>				
	Ariella Zochovitzky (pj.)	Kirsi Komi (pj.)	Chaim Katzman (pj.)	Ronen Ashkenazi (pj.)
		Ronen Ashkenazi (12.7.2011 asti)	Roger Kempe	Dori Segal
	Kirsi Komi	Chaim Katzman	Claes Ottosson	Jorma Sonninen
	Jorma Sonninen	Chaim Katzman	Claes Ottosson	Jorma Sonninen
	Thom Wernink	Roger Kempe	Per-Håkan Westin	Thom Wernink
		Claes Ottosson	Ariella Zochovitzky	Per-Håkan Westin
		Ariella Zochovitzky (13.7.2011 alkaen)		
Kokousten lukumäärä	5	5	2	3
Osallistumisprosentti	100	88,5	100	100

\*) Entinen nimitysvaliokunta

vistä osakkeenomistajista, koska hänen sisarellaan on perhesuhde Dor J. Segaliin.

### Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät Suomen osakeyhtiölain sekä yhtiön yhtiöjärjestyksen ja hallituksen hyväksymän hallinnointiohjesäännön pohjalta. Hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset ovat osa hallinnointiohjesääntöä ja ne on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Kokousaikataulun perustan muodostavat yhtiön raportointiaikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset oheisesta hallituksen vuosikellosta ilmi käyvällä tavalla. Säännönmukaisesti esiintyvien asioiden ohella kokouksissa käsitellään yleensä myös yhtiön kauppakeskusliiketoimintaan liittyviä investointi- ja divestointiehdotuksia sekä rahoitusasioita. Kokouksia voidaan pitää myös puhelimitse, mikä yhtiön hallituksen kansainvälinen kokoonpano huomioon ottaen on toisinaan myös

välttämätöntä. Hallituksen kokouksia varten laaditaan esityslista, jonka mukaisesti asiat kokouksessa käsitellään. Kokouksesta laaditaan pöytäkirja, joka tarkastetaan ja hyväksytään seuraavassa kokouksessa.

Vuonna 2011 Cityconin hallitus piti 5 alkuperäisen kokousaikataulunsa ulkopuolista kokousta ja kokoontui 12 kertaa. Ylimääräiset hallituksen kokoukset liittyivät muutoksiin yhtiön johdossa, heinäkuussa toteutettuun suunnattuun osakeantiin sekä yhtiön normaalin liiketoimintansa puitteissa käymiin neuvotteluihin mahdollisista ostokohteista. Hallitus päätti myös uudesta pitkäaikaisesta avainhenkilöiden kannustinohjelmasta, optio-ohjelmasta 2011. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 95,8.

### Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa: tarkastusvaliokunta, nimitys- ja hallinnointivaliokunta, palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntiin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin

asioihin yksityiskohtaisemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallinnointiohjesäännössä.

Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista, minkä lisäksi valiokuntien kokouksista laaditaan pöytäkirja, joka jaetaan kaikille hallituksen jäsenille.

Tiedot valiokuntien kokoonpanosta, kokousten lukumäärästä ja kokouksiin osallistumisesta vuonna 2011 käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

### Hallituksen palkitseminen

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen.

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajille 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 40 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio. Palkkiot pysyivät samana kuin kolmena edellisellä vuonna.

## CITYCON OYJ:N HALLITUS



Hallituksen puheenjohtaja  
**Chaim Katzman**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2010  
LL.B.  
Yhdysvaltojen ja Israelin  
kansalainen, s. 1949  
Riippumaton yhtiöstä  
Päätöimi: Norstar Holdings Inc. (enti-  
nen Gazit Inc.), perustaja, määräävässä  
asemassa oleva osakkeenomistaja ja  
hallituksen puheenjohtaja vuodesta  
1991; Gazit-Globe Ltd., hallituksen  
puheenjohtaja vuodesta 1998  
Cityconin osakkeita: 90 000 kpl  
(lähipiirin kautta)



Hallituksen varapuheenjohtaja  
**Thom Wernink**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2005  
M.A. (General Economics)  
Alankomaiden kansalainen, s. 1945  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
Päätöimi: Hallituksen jäsen monessa  
eurooppalaisessa kiinteistö- ja  
sijoitusyhtiössä  
Cityconin osakkeita: 57 500 kpl



**Kirsi Komi**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
OTK  
Suomen kansalainen, s. 1963  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
Päätöimi: hallitusammattilainen  
Cityconin osakkeita: -



Hallituksen varapuheenjohtaja  
**Ronen Ashkenazi**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2009  
B.Sc. (Eng.)  
Israelin kansalainen, s. 1962  
Riippumaton yhtiöstä  
Päätöimi: Gazit Globe Israel (De-  
velopment) Ltd., toimitusjohtaja ja  
vähemmistöomistaja vuodesta 2005.  
U. Dori Group Ltd., toimitusjohtaja ja  
hallituksen jäsen vuodesta 2011  
Cityconin osakkeita: -



**Roger Kempe**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
KTM  
Suomen kansalainen, s. 1959  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
Päätöimi: Oy Fincorp Ab, toimitusjoh-  
taja vuodesta 2006  
Cityconin osakkeita: 110 000 kpl  
(lähipiirin kautta)



**Claes Ottosson**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2004  
Sähköinsinööri  
Ruotsin kansalainen, s. 1961  
Riippumaton yhtiöstä  
Päätöimi: ICA Kvantum Hovås, toimi-  
tusjohtaja vuodesta 1989  
Cityconin osakkeita: 23 336 kpl

Vuonna 2011 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Palkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön

osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta yhtiön osakkeita toimikautensa aikana. Hallituksen jäsenten osakeomistustiedot vuoden 2011 lopussa on kerrottu ohessa. Ajantasaiset omistustiedot ja omistuksissa tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Hallitus nimitti 13.1.2011 Citycon Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin ja hyväksyi tämän toimitusjohtajaksi. Uusi toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 24.3.2011. Varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa on esitetty ohessa ja työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/fojtoryhma](http://www.citycon.fi/fojtoryhma).

## HALLITUKSEN PALKITSEMINEN 2011

	Vuosi- palkkio, EUR	Kokous- palkkiot, EUR	Yhteensä, EUR
Chaim Katzman	160 000	10 400	170 400
Ronen Ashkenazi	60 000	8 600	68 600
Thom Wernink	60 000	11 200	71 200
Roger Kempe	40 000	7 500	47 500
Kirsi Komi	40 000	9 800	49 800
Claes Ottosson	40 000	9 000	49 000
Dori Segal	40 000	6 000	46 000
Jorma Sonninen	40 000	8 000	48 000
Per-Håkan Westin	40 000	9 000	49 000
Ariella Zochovitzky	40 000	11 800	51 800
<b>Yhteensä, EUR</b>	<b>560 000</b>	<b>91 300</b>	<b>651 300</b>

## Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Toimitusjohtajan keskeiset tehtävät on määritelty yhtiön hallinnointiohjesäännössä ja ne on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan ehtoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajansopimuksessa.

Toimitusjohtajan toimitusjohtajansopimus on määräaikainen ja päättyy helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtavasta syystä päättämään aiemminkin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajansopimuksen päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.





**Dori Segal**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2004  
High school  
Yhdysvaltojen kansalainen, s. 1962  
Riippumaton yhtiöstä  
Päätoimi: Gazit-Globe Ltd., Executive  
Vice Chairman vuodesta 2008; First  
Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja  
hallituksen jäsen vuodesta 2000  
Cityconin osakkeita: 7 147 kpl



**Per-Håkan Westin**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2008  
Civilingeniör  
Ruotsin kansalainen, s. 1946  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
Päätoimi: hallitusammattilainen  
Cityconin osakkeita: 10 000 kpl



**Jorma Sonninen**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
Dipl. EMC (European Diploma in  
Marketing)  
Suomen kansalainen, s. 1962  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä  
osakkeenomistajista  
Päätoimi: Colliers International Oy,  
transaktio-yksikön johtaja vuodesta  
2007  
Cityconin osakkeita: 10 000 kpl (lähipiiri-  
nin kautta)



**Ariella Zochovitzky**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2009  
B.A. (Economics and Accounting), CPA  
(Israel), MBA  
Israelin kansalainen, s. 1957  
Riippumaton yhtiöstä  
Päätoimi: C.I.G. Consultants / Capital  
Investments Group Ltd., johtaja ja  
osakas vuodesta 2001; U. Dori Group  
Ltd., hallituksen puheenjohtaja  
vuodesta 2008  
Cityconin osakkeita: -

## Johtoryhmä

*Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän jäsenet nimittää yhtiön hallitus toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmän kokousten puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja, joka kutsuu johtoryhmän koolle tarvittaessa. Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.*

*Johtoryhmän keskeiset tehtävät on määritelty yhtiön hallinnointiohjesäännössä ja ne on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa ja koordinoida ja kehittää yhtiön operatiivisia toimintoja sekä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä.*

Vuoden aikana yhtiön johtoryhmässä tapahtui useita muutoksia. Toimitusjohtajan lisäksi uusina jäseninä johtoryhmässä aloittivat Suomen liiketoimintojen maajohtaja Michael Schönach 1.3., lakiasiaintohtaja Anu Tuomola 1.9. ja

Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius 21.11. Yhtiön johtoryhmästä jäivät vuoden aikana pois toimitusjohtaja Petri Olkinuora, lakiasiaintohtaja Outi Raekivi sekä Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Ulf Attebrant. Vuoden lopussa yhtiön johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja, lakiasiaintohtaja sekä yhtiön maantieteellisten liiketoimintayksiköiden johtajat. Johtoryhmä kokoontuu yleensä kerran kuukaudessa. Vuonna 2011 johtoryhmä kokoontui kuitenkin vain kuusi kertaa yhtiön johtoryhmässä tapahtuneiden useiden muutosten johdosta.

Johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä heidän osake- ja optio-omistustietonsa vuoden 2011 lopussa on esitetty seuraavalla sivulla. Johtoryhmän jäsenten työhistoria sekä mahdolliset luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma).

## Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

*Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää toimitusjohtajan esityksestä myös muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.*

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä vuosi- tai kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ovat mukana konsernin avainhenkilöille suunnatussa optio-ohjelmassa 2011, josta yhtiön hallitus päätti toukokuussa 2011. Yhtiön johtoryhmän jäsenet lukuun ottamatta vuonna 2011 aloittaneita jäseniä ovat mukana myös vuosina 2007–2010 voimassa olleessa, konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä, jonka mukaisia palkkioita on maksettu vuonna 2011 ja maksetaan vielä vuosina 2012 ja 2013.

Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen vuosittainen peruspalkka on 450 000 euroa. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää enintään hänen vuosittaista peruspalkkaansa vastaava bonuspalkkio. Vuodelta 2011 maksettavan bonuspalkkion määrä on kuitenkin vähintään 50 prosenttia toimitusjohtajan vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A-D(I). Muille johtoryhmän jäsenille on annettu 1 250 000 optio-oikeutta 2011A-D(I), 300 000 optio-oikeutta 2011A-D(II) sekä 600 000 optio-oikeutta 2011A-D(III). Yhteensä johtoryhmän jäsenillä on vuoden 2011 optio-oikeuksia 3 150 000 kappaletta, ja niillä voi merkitä yhtä monta yhtiön osaketta vuosina 2012–2018.

Citycon Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 2002 lähti-

## CITYCON OYJ:N JOHTORYHMÄ



**Marcel Kokkeel**  
Toimitusjohtaja (24.3.2011 alkaen)  
M.A. (Notary Law)  
Alankomaiden kansalainen, s. 1958  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
Cityconin osakkeita: -  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
1 000 000



**Anu Tuomola**  
Lakiasianjohtaja (1.9.2011 alkaen)  
OTK, varatuomari  
Suomen kansalainen, s. 1974  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
Cityconin osakkeita: -  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
300 000



**Harri Holmström**  
Johtaja, konsernivuokraus ja  
Baltian liiketoiminnot  
Diplomi-insinööri, AKA  
Suomen kansalainen, s. 1956  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
Cityconin osakkeita: 12 494  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
300 000



**Eero Sihvonen**  
Varatoimitus- ja talousjohtaja  
KTM  
Suomen kansalainen, s. 1957  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
Cityconin osakkeita: 28 050  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
750 000



**Johan Elfstadius**  
Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot  
(21.11.2011 alkaen)  
FM, tekn.kand.  
Ruotsin kansalainen, s. 1973  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
Cityconin osakkeita: -  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
300 000



**Michael Schönach**  
Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot  
(1.3.2011 alkaen)  
KTK, MBA  
Itävallan kansalainen, s. 1975  
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
Cityconin osakkeita: -  
Cityconin optio-oikeuksia 2011:  
500 000

en toiminut Petri Olkinuora lopetti tehtävässään vuoden 2011 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen 23.3.2011. Olkinuoran toimitusjohtajan mukaisesti hänelle maksettiin 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi sekä kuuden kuukauden rahapalkkaa vastaava ylimääräinen bonus. Liittyen yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään Olkinuoralle annettiin heinäkuussa 2011 ohjelman mukaisesti ansaitut, mutta toimitusjohtajan päättämishetkellä vielä jakamattomat 30 951 kannustinosaketta. Olkinuoran

eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Tästä vakuutuksesta ei vuoden 2010 jälkeen ole enää aiheutunut eikä aiheudu kustannuksia yhtiölle. Toimitusjohtaja Olkinuoran työsuhteen päättymisestä johtuen yhtiö on kirjannut 0,0 miljoonaa euroa kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2011 (1,2 milj. euroa vuonna 2010).

Yhtiön entiselle ja nykyiselle toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille vuonna 2011 maksetut palkat, luontoisedut ja suorituspalkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Yhtiön osakepohjaisen kannustinjärjestel-

män perusteella johtoryhmän jäsenille annettiin yhteensä 25 870 yhtiön osaketta ansaintavuosilta 2008–2010.

## Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Helsingin pörssin sisäpiiriohjetta, minkä lisäksi Cityconissa on käytössä yhtiön oma sisäpiiriläisten velvollisuuksia, ilmoitusvelvollisuutta ja sisäpiirirekistereitä koskeva sisäpiiriohje. Ohjeessa on määritelty myös yhtiön sisäpiirihallinnon menettelytavat.

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

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on ns.

## TOIMITUSJOHTAJAN JA MUIDEN JOHTORYHMÄN JÄSENTEN PALKITSEMINEN 1.1.-31.12.2011

	Vuosipalkka	Luontoisedut	Suorituspalkkio vuodelta 2010	Osakepohjaiset tulot <sup>1)</sup>	Yhteensä
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	416 876,05	32 090,67	-	-	448 966,72
Petri Olkinuora (toimitusjohtaja 23.3.2011 asti) <sup>2)</sup>	66 697,40	3 766,12	-	-	70 463,52
Muut johtoryhmän jäsenet <sup>2)</sup>	981 106,11	48 790,88	79 900,00	114 456,23	1 224 253,22
<b>Yhteensä</b>	<b>1 464 679,56</b>	<b>84 647,67</b>	<b>79 900,00</b>	<b>114 456,23</b>	<b>1 743 683,46</b>

1) Osakepohjaisilla tuloilla tarkoitetaan yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyvää rahoosuutta, joka maksetaan järjestelmään osallistujille annetuista kannustinosakkeista menevän veron kattamiseksi. Järjestelmään osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahoosuuden myös osakkeina.

2) Luvut eivät sisällä toimitusjohtaja Olkinuoralle ja niille johtoryhmän jäsenille, joiden työsuhte yhtiöön päättyi vuoden 2011 aikana, työsuhteen päättymisen vuoksi maksettuja korvauksia.

pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella on merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteeri ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen. Hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä perustetaan ja ylläpidetään tarvittaessa.

Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillään kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastava pitää kirjaa yhteydenotoista.

### Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

*Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu pääasiassa edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintaperiaatteet on määritelty*

*yhtiön hallinnointiohjesäännössä. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella.*

#### Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän lisäksi koko muu henkilökunta. Cityconin sisäisen valvonnan viitekehystenä käytetään kansainvälisesti tunnettua COSO-viitekehystä.

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

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

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

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

#### Riskienhallinta

*Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiön riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Riskienhallintaprosessi käsittää yhtiön liiketoiminnasta aiheutuvien ja siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Ohjesäännössä määritellään myös kyseisen prosessin valvonta ja riskienhallinnan organisaatio.*

Yhtiön riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Yhtiössä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi, ja tämän prosessin yhteydessä yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita ja ne esitel-

lään hallitukselle budjettikokouksessa joulukuussa. Riskikartta päivitetään myös strategiaprosessin yhteydessä.

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan sisältyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä ja antaa niistä arvionsa toimintakertomuksessa sekä osavuositarkastuksissa.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty laajemmin vuosikertomuksen sivuilla 73–74, oheisen tilinpäätöksen sivuilla 40–42 sekä yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta).

#### Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja järjestelmällisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen toimintaa ohjaa sisäisen tarkastuksen ohjesääntö. Tarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle, joiden tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastuksen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi tarkastusvaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Sisäinen tarkastus oli vuonna 2011 siirtymävaiheessa, koska yhtiö lopetti sisäistä tarkastusta koskeneen monivuotisen yhteistyönsä KPMG Oy Ab:n kanssa. Sisäistä tarkastusta jatkettiin tämän jälkeen projektiluonteisesti PricewaterhouseCoopers Oy:n ja oman henkilökunnan voimin ja tarkastuksen kohteena oli erityisesti Tukholmassa Ruotsissa valmistunut Liljeholmstorget Gallerian kehityshanke.

#### Tilintarkastaja

*Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastaja antaa yhtiön vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen. Laksäätöisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista ja että emoyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultaakin tilikaudelta.*

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastusvaliokunnan kokoukseen vuosittain tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä raportoidakseen tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Tilintarkastaja

osallistuu myös tarkastusvaliokunnan kaikkiin muihin kokouksiin tarkastusvaliokunnan tekemän päätöksen mukaisesti.

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen. Tuija Korpelainen on toiminut Cityconin päävastuullisena tilintarkastajana samasta vuodesta lukien ja sitä ennen yhtiön toisena tilintarkastajana tilikaudella 2005.

Vuonna 2011 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,7 miljoonalla eurolla.

#### Tiedottaminen

*Yhtiön tiedottamisen ja viestinnän periaatteena on tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä tasapuolisuuden ja samanaikaisuuden periaatteita noudattaen. Tiedottamisperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä tiedonantopolitiikassa, jossa on määritelty myös tiedottamisen ja viestinnän tavoitteet, toimintatavat ja vastuhenkilöt. Tiedonantopolitiikan pääkohdat on esitelty yhtiön verkkosivuilla Corporate Governance -osiossa.*



# EPÄVARMUUSTEKIJÄT LIITTYVÄT TOIMINTA-ALUEEN TALOUDELLISEEN KEHITYKSEEN

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallinta-ohjelma (Enterprise Risk Management, ERM). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen. Onnistunut riskienhallinta tunnistaa keskeiset tavoitteita uhkaavat riskit, arvioi luotettavasti niiden toteutumisen vaikutusta ennen riskin toteutumista ja käynnistää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on alentaa tunnistetun riskin toteutumisen todennäköisyyttä ja vaikutusta.

Cityconin riskienhallintaohjelma ottaa huomioon riskienhallinnan tavoitteet sekä yhtiön riskinottohalukkuuden. Sen tehtävänä on tuottaa yhtiön johdon ja hallituksen käyttöön ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa liiketoiminnan tavoitteita uhkaavista riskeistä ja niiden arvioituista vaikutuksista.

Vuosisuunnittelun yhteydessä toteutetussa ja vuotta 2012 koskeneessa riskikartoituksessa arvioitiin myös Cityconin liiketoimintaan vaikuttavia keskeisiä vastuullisuuden riskejä. Merkittävimmät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa Cityconin vuoden 2012 liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamisen, on kuvattu alla. Riskienhallintaa on alla olevan lisäksi käsitelty myös Cityconin tilinpäätöksen sivuilla 40-42.

## Hitaan talouskasvun ympäristö vaikuttaa liikelilojen kysyntään

Taluskriisin vaikutukset liikelilojen vuokratason ja vuokrausasteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla, joskin markkinatilanne on muuttunut haasteellisemmaksi verrattuna

taluskriisiä edeltäneeseen tilanteeseen. Toisaalta parhaiden kiinteistöjen osalta vuokrataso ja vuokrausasteet ovat jopa parantuneet. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat myös liikelilojen kysyntään. Paikallisilla kiinteistömarkkinoilla kiinteistöjen menestymiseen vaikuttavat muun muassa vaihtoehtoisten liikelilojen saatavuus, kilpailu vuokralaisista, kaavoituspäätökset, merkittävä uudisrakentaminen ja markkinoiden tilakysyntä. Citycon seuraa talous- ja markkinakehitystä sekä vuokratason kehitystä aktiivisesti kyetäkseen tekemään tarpeelliseksi katsomiaan toimenpiteitä. Tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liikelilojen vuokratasot laskevat ja vajaakäyttö lisääntyy, koska vähittäiskaupan kasvun hiipuminen vähentää liikelilojen kysyntää.

Muiden tekijöiden lisäksi pitkä kasvun kausi vähittäiskaupassa on johtanut Cityconin kiinteistöjen vajaakäyttöasteen pysymiseen varsin kohtuullisena viime vuosina. Cityconin painotettu keskimääräinen vuokrausaste oli yhteensä noin 95,5 prosenttia vuoden 2011 lopussa (95,1 prosenttia vuoden 2010 lopussa), jolloin vuokrausaste Suomessa oli noin 94,1 prosenttia, Ruotsissa noin 97,0 prosenttia ja Baltiassa noin 100,0 prosenttia. Kasvukustusten ulkopuolisten kohteiden sekä market- ja myymälä-kiinteistöjen vuokrausasteet ovat huomattavasti alttiimpia vaihteluille, kun taas suurimpien kaupunkien kauppakeskusten vuokrausasteet ovat tyypillisesti melko vakaita.

Cityconin kiinteistöjen keskimääräinen neliövuokra on noussut vuoden 2011 aikana taloudellisen epävarmuuden kasvusta huolimatta. Cityconin keskimääräinen neliövuokra

ra nousi ja oli noin 19,7 euroa vuoden 2011 lopussa (18,7 euroa neliöltä vuoden 2010 lopussa) ollen Suomessa noin 21,0 euroa neliöltä, Ruotsissa noin 17,2 euroa neliöltä ja Baltiassa noin 20,2 euroa neliöltä. Keskimääräisen neliövuokran kasvuun vaikuttivat valuuttakurssimuutokset, kehityshankkeiden valmistuminen ja vuokrien indeksikorotukset.

Keskeinen riski epävarman talouskasvun ympäristössä liittyy liikelilojen kysyntään, vajaakäyttöön ja markkinavuokratasoihin. Ei ole takeita siitä, että Citycon pystyy tavoitteidensa mukaisesti parantamaan tai edes säilyttämään omistamiensa kiinteistöjen nykyisen, korkean vuokrausasteen ja säilyttämään nykyisen vuokratason tulevaisuudessa. Lisäksi Cityconilla on käynnissä useita kehityshankkeita tarkoittaen, että Cityconin kauppakeskuksiin valmistuu ensi vuonna uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien liikelilojen vuokraaminen suunnitellusti on ensiarvoisen tärkeää Cityconin liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Taloudellisen epävarmuuden pitkittyminen saattaa vähentää liikelilojen kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä, rajoittaa vuokrankorotusmahdollisuuksia ja lisätä kiinteistöjen vajaakäyttöastetta.

## Luottomarginaalien nousu lisää rahoituskustannuksia

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen sekä vuokratuottojen kasvattaminen uusien hankintojen kautta ovat Cityconin kasvustrategian ydin. Tämän kasvustrategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista, jolloin rahoituksen

Tuottovaatimus	+5%	→ Käypä arvo	2 395,2 miljoonaa euroa
Markkinavuokra	+5%	→ Käypä arvo	2 688,9 miljoonaa euroa
Vajaakäyttö	2 %-yksikköä	→ Käypä arvo	2 431,1 miljoonaa euroa
Hoitokulut	+5%	→ Käypä arvo	2 459,3 miljoonaa euroa

saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Rahoituskriisin seurauksena pankkien perimät lainojen luottomarginaalit kääntyivät voimakkaaseen nousuun vuosien 2008 ja 2009 aikana. Pankkien hallukkuus lainata rahaa yrityksille lisääntyi vuonna 2010 ja vuoden 2011 alkupuolella. Vuoden 2011 loppupuolella rahoituksen saatavuus jälleen heikentyi ja luottomarginaalit kohosivat, joten luottomarginaalit ovat säilyneet korkeina verrattuna rahoituskriisiä edeltäneeseen aikaan.

Cityconin velkojen keskikorkotaso on laskenut vuodesta 2008 lähtien luottomarginaalien noususta huolimatta. Vuonna 2008 lopussa keskikorko oli noin 4,85 prosenttia, josta se oli laskenut 4,03 prosenttiin vuonna 2011. Tämä lasku selittyy pääasiassa voimakkaasti alentuneilla markkinakorkotasolla, joiden lasku on toistaiseksi enemmän kuin kompensoinut kohonneet luottomarginaalit.

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. Vuonna 2012 yhtiöllä ei ole suuria jälleenrahoitustarpeita, mutta vuoteen 2014 mennessä valtaosa Cityconin ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmimista lainasopimuksista erääntyvät, jolloin näiden lainojen jälleenrahoituksessa luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa, vaikka markkinakorkotasossa ei tapahtuisi muutoksia.

Cityconin tämänhetkinen rahoitusasema on hyvä ja se on oikeassa suhteessa sen liiketoimintaan. Yhtiöllä oli 31.12.2011 käytössään sitovia nostamattomia luottolimiittejä ja kassavaroja yhteensä 345,0 miljoonan euron edestä. Citycon pystyy suunnitellusti rahoittamaan käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tarvittaessa Cityconin käytettävissä olevat rahoituslähteet kattavat myös kaikki vuoden 2012 erääntyvät lainat. Cityconin

kasvustrategia tulee kuitenkin johtamaan lisärahoituksen tarpeeseen, jonka saatavuuteen rahoitusmarkkinakriisi on vaikuttanut. Useissa Euroopan maissa esiin nousseiden julkisen talouden velkaongelmien aiheuttama pörssikursien lasku on vaikuttanut kiinteistöyhtiöiden osakkeiden arvoon heikentäen oman pääoman ehtoisen rahoituksen houkuttelevuutta yhtiöiden kannalta. Pankkirahoituksen heikentynyt saatavuus puolestaan johtanee siihen, että yhä suurempi osa Cityconin rahoitustarpeesta pyritään kattamaan entistä enemmän joukkolainamarkkinoilta, mistä johtuen Citycon harkitsee jatkossa myös ulkoisen luottoluokituksen hankkimista. Tämän lisäksi Citycon pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä sekä harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä turvatakseen kasvustrategian edellyttämän rahoituksen saatavuuden.

#### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liitty paljon epävarmuutta talustilanteesta johtuen

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. Tällä hetkellä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liitty paljon epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta talustilanteesta. Suurinta tämä epävarmuus on liikekiinteistöissä, jotka sijaitsevat suurin kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä.

Rahoituskriisin alkamisen jälkeen liikekiinteistöjen käyvät arvot ovat laskeneet ja Citycon on kirjannut tilikausien 2008 ja 2009 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta, mutta vuoden 2010 aikana Citycon kirjasi käyvän arvon voittoa. Vuonna 2011 aikana kirjasi jälleen käyvän arvon tappioita 35,3 miljoonaa euroa johtuen pääasiassa marketit ja myymälät -kiinteistöjen arvon alenemisesta. Toisaalta parhaiden

kauppakeskusten käyvät arvot nousivat myös vuonna 2011 yhteensä 7,3 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pääsääntöisesti käytettävän kymmenen vuoden kassavirtamallissa keskeisimpiä muuttujia ovat kiinteistösijoittajien tuottovaatimus, vuokratuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä, eli riskiä, voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Yllä olevan herkkyyksanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2011, joka oli 2 515,0 miljoonaa euroa.

Tuottovaatimukseen yhtiö ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon muuttujiin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on Cityconin liiketoiminnan kulmakiviä. Kauppakeskusten kannattavuutta pyritään optimoimaan toteuttamalla koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Energiakustannusten osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista on huomattava. Energianhintoihin liittyvä hinnankorotusriski edesauttoi energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta. Toimenpiteiden toteutukseen liittyy riski säästöpotentiaalain virhearvioinnista ja toimenpiteiden vaikutusten ajoituksesta. Riskien toteutuksessa säästöt jäävät osin toteutumatta ja sillä on vaikutusta ylläpitokustannuksiin ja kannattavuuteen.

Yhtiön nettovuokra-  
tuotot kasvoivat

**13,4 %**



PERUSTIETOJA JA AVAINLUKUJA

# RAPORTOINTI ON CITYCONILLE KUNNIA-ASIA



Vuosi 2011 oli Cityconille vakaan kehityksen aikaa hankaloituneesta markkinatilanteesta huolimatta: yhtiön nettovuokratuotot kasvoivat 13,4 prosenttia ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot 3,8 prosenttia, vuokrausaste pysyi korkealla tasolla ja oli 95,5 prosenttia, kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 3,0 prosenttia ja myynnit 7,0 prosenttia. Tämä antaa hyvän pohjan tarttua kuluvan vuoden haasteisiin.

Rahoitusmarkkinat olivat viime vuonna haastavat ja myös lainarahan saatavuus on heikentynyt sekä lainamarginaalit ovat kasvaneet. Cityconin rahoituspolitiikka perustuu pitkäaikaisiin pankkisuhteisiin. Tämä politiikkamme on ollut onnistunutta ja se on varmistanut meille kilpailukykyistä rahoitusta myös vaikeina aikoina. Lainojen uusiminen ja uusien lainojen nosto onnistuivatkin hyvin koko vuoden ajan. Tulevaisuudessa Citycon monipuolistaa käyttämiään rahoituksen lähteitä.

Citycon toteutti heinäkuussa noin 99 miljoonan euron suuruisen suunnatun osakeannin, joka ylimerkittiin. Annin osakekohtainen merkintähinta, 3,02 euroa, oli toteutuspäivän päätöskurssia ylempi. Anti vahvisti Cityconin omaa pääomaa ja vakavaraisuutta, ja jälkeenpäin voi todeta, että annin ajoitus oli loistava.

Olemme keränneet tämän vuosikertomuksen ja vastuulisuusraportin taulukot ja graafit yhdeksi osioksi, jotta sinä lukijana voisit löytää etsimäsi tiedon entistä helpommin. Cityconille on kunnia-asia raportoida sijoittajille ja kaikille sidosryhmillemme mahdollisimman hyödyllistä tietoa. Pyrimme kuuntelemaan saamaamme palautetta ja vastaamaan siihen viipymättä. Raportointimme perustuu pyrkimykseen tuottaa oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä siten, että kaikilla markkinaosapuolilla ja si-

Heinäkuun osakeannin ajoitus oli loistava

dosryhmillä olisi mahdollisimman selkeä kuva yhtiöstä. Tämä on yhtiön arvopapereiden arvonmäärittelyn perusta.

Haluamme myös jatkossa olla mukana kehittämässä omaa ja toimialamme raportointia entistä vertailukelpoisemmaksi. Tästä esimerkkinä voin mainita kattavan ympäristöraportointimme: olemme olleet aktiivisesti luomassa toimialamme uusia raportointistandardeja (GRI CRESS). Vuonna 2012 kehitämme tietojärjestelmiämme liiketoimintaamme paremmin tukeviksi ja samalla vähennämme raportointiin liittyvää manuaalista työtä.

Tarkkuuden ja laajuuden lisäksi kiinnitämme raportointissamme erityistä huomiota myös tehokkuuteen ja nopeuteen: vuoden 2011 kolmas osavuositarkastuksemme julkaistiin ensimmäisenä kolmannen vuosineljänneksen välitilinpäätökseenä Suomessa.

Eero Sihvonon  
Varatoimitus- ja talousjohtaja



**C**ityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liikeilojen vuokratuotoista. Vuonna 2011 bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia. Yhtiön liikevaihto kasvoi 10,8 prosenttia ja oli 217,1 miljoonaa euroa (2010: 195,9 milj. euroa).

Vuoden aikana Suomen liiketoimintojen osuus koko Cityconin vuokratuotoista laski 68,2 prosentista 62,7 prosenttiin. Suomen suhteellisen osuuden laskun taustalla ovat erityisesti kauppakeskushankinnat Virossa ja Ruotsissa. Yhtiön tavoitteena on vähentää Suomen suhteellista osuutta edelleen. Vuoden aikana ja edellisvuonna valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoon-tori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat vuokratuottoja, ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnit Suomessa ja Ruotsissa puolestaan vähensivät niitä. Nettovuokratuotot olivat yhteensä 144,3 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa).

Vertailukelpoisten kohteiden, eli kohteiden, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (kaksi vuotta) eikä niissä ole käynnissä kehitys- tai laajennushankkeita, nettovuokratuotto kasvoi 4,0 miljoonaa euroa eli 3,8 prosenttia. Kasvu johtui Liljeholmstorget Gallerian ja muiden kauppakeskusten selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Suomessa sijaitsevien vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kehittyi negatiivisesti etenkin yhden pääkaupunkiseudulla ja yhden Porissa sijaitsevan lähes tyhjän market-kiinteistön vuoksi. Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa kehitys on ollut positiivista ja niiden nettovuokratuotto kasvoi 7,3 prosenttia.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (5,8 %).

Tilikauden liikevoitto oli 81,8 miljoonaa euroa (157,7 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta, edellisvuotta alhaisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvatti nettovuokratuoton nousu. Luottotappiot olivat edelleen vähäiset jääden 0,8 miljoonaan euroon. Määräaikaisia vuokranalennuksia myönnettiin vuoden aikana yhteensä 2,4 miljoonaa euroa, lähes kaikki Baltiassa.

Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 53,3 miljoonaa euroa (47,3 milj. euroa). Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Rahoituskustannuksia nostivat vertailukautta korkeammat korkokulut johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä.

Hallinnon kulut olivat 28,0 miljoonaa euroa (23,3 milj. euroa). Kulujen kasvu johtui pääasiassa organisaation uudelleenjärjestelykuluista (0,9 milj. euroa), alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista (0,8 milj. euroa), ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (1,5 milj. euroa) sekä korkeammasta henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan.

### Hyvä rahoitusasema ja vahva likviditeetti

Citycon omisti vuoden lopussa 80 kiinteistökohdetta: 36 kauppakeskusta, 43 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa. Vuoden aikana käyvän arvon tappiota kirjattiin -35,3 miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne säilyi hyvänä. Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 677,7 miljoonaa euroa (2 436,5 milj. euroa). Korolliset velat olivat yhteensä 1 547,9 miljoonaa euroa (1 397,7 milj. euroa). Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 345,0 miljoonaa euroa, joista 253,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia, sitovia, pitkäaikaisia luottolimiittejä ja 91,3 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti kattaa kaikki vuoden 2012 erääntyvät lainat (208,4 milj. euroa).

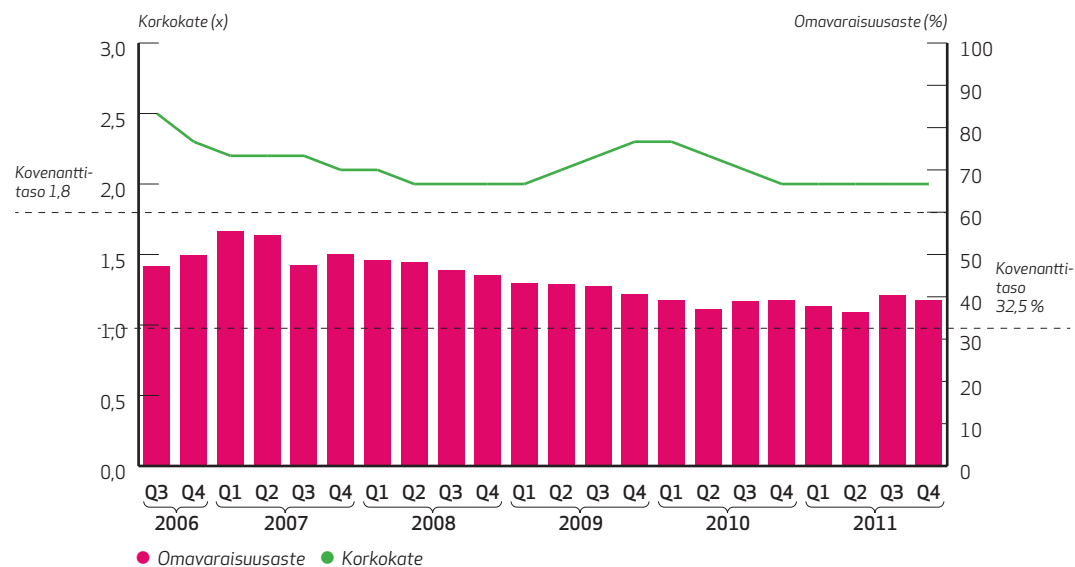
Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko oli 4,03 prosenttia (4,04 %). Yhtiön omavaraisuusaste oli 36,0 prosenttia (37,1 %) ja nettovelkaantumisaste 151,4 prosenttia (153,1 %). Nettorahoituskulut olivat 62,4 miljoonaa euroa (54,9 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta ja lisääntyneestä korollisen velan määrästä.

### Kasvua turvataan pitkäaikaisella rahoituksella

#### Suunnattu osakeanti

Yhtiö vahvisti tasettaan ja likviditeettiään ja keräsi heinäkuussa järjestetyllä suunnatulla osakeannilla noin 99 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa laskemalla liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 13.7.2011. Annissa Ilmarinen nosti omistussuosutensa lähes yhdeksään prosenttiin. Annilla hankitut varat yhtiö käytti korollisten velkojen takaisinmaksuun, pääomarakenteen vahvistamiseen sekä yhtiön

## KOVENANTTIKEHITYS, KORKOKATE JA OMAVARAISUUSASTE



investointistrategian mukaisten kauppakeskushankintojen ja kehityshankkeiden rahoittamiseen.

#### Lainasopimukset

Citycon allekirjoitti toukokuussa 330 miljoonan euron suuruisen, pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 220 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 110 miljoonan euron suuruisesta luottolimitistä. Laina-aika on viisi vuotta. Lisäksi yhtiö vahvisti likviditeettiään allekirjoittamalla elokuussa seitsemän vuoden pituisen ja 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen.

Luotot käytetään yhtiön strategian mukaisten investointien, kuten kauppakeskusten kehityshankkeiden, rahoittamiseen sekä erääntyvien lainojen jälleenrahoittamiseen.

#### Lainasitoumukset eli kovenantit

Lähes kaikki Cityconin korolliset velat ovat vakuudettomia. Näin ollen yhtiön omistamat kiinteistöt eivät pääsääntöisesti ole velkojen vakuutena. Reaalivakuuden sijaan Cityconin pankkilainojen ehdoissa vakuudeksi on annettu lainasitoumus eli nk. kovenantti, jonka mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 prosenttia ja korkokatteen

tulee olla vähintään 1,8. Lainasitoumusten määrittelemä omavaraisuusaste poikkeaa yleisesti esitettävästä omavaraisuusasteesta. Molempien kovenanttien laskentatavat on esitetty tilinpäätöksen sivulla 45.

Citycon on sekä omavaraisuusasteeltaan että korkokatteeltaan ollut aina, myös vuonna 2011, selvästi kovenanttien vaatimien tasojen yläpuolella. Yhtiö julkaisee lainasitoumuslaskelmat vuosineljänneksittäin sijoittajaesityksissään.

Yhtiön liikevaihto ylitti  
**200 miljoonaa euroa**  
 ensimmäistä kertaa yhtiön historiassa

## OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

## SJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON JAKAUTUMINEN 31.12.2011

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me *)	Osuus koko kiinteistö-kannan arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	55%	8
80-100	6%	2
60-80	8%	3
40-60	8%	4
20-40	10%	9
10-20	7%	13
5-10	4%	12
0-5	2%	27

Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo ja ulkopuolisen arvioitsijan arvioinnissa käyttämät oletukset on esitetty tällä sivulla. Vuoden 2011 aikana Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 154,4 miljoonalla eurolla 2 522,1 miljoonaan euroon lähinnä uusien kiinteistöhankintojen ja kehityshankkeisiin sitoutuneiden investointien myötä. Kiinteistömarkkinoiden eriytyminen parhaisiin ja muihin kuin parhaisiin kohteisiin jatkui vuoden aikana jonka myötä Citycon kirjasi käyvän arvon tappiota 35,3 miljoonaa euroa lähinnä market- ja myymäläkiinteistöistä. Kauppakeskuskohteista sen sijaan kirjattiin käyvän arvon voittoa 7,3 miljoonaa euroa.

## SJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2011

Koko kiinteistöomaisuus*)	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2011 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen alkutuotto, (%)	Keskimääräinen tuotto markkinavuokrilla, (%)
		31.12.2011	31.12.2010	Arvon nousu	Arvonalennus	Muutos yhteensä	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	23	1 340,1	1 293,6	27,7	-30,7	-3,0	6,0	6,1	26,0	6,5	5,8	6,4
Muut kauppapaikat	37	207,3	239,4	0,0	-37,3	-37,3	7,9	7,8	14,2	3,9	7,2	9,3
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>60</b>	<b>1 547,4</b>	<b>1 533,0</b>	<b>27,7</b>	<b>-68,1</b>	<b>-40,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,4</b>	<b>24,4</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>6,8</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	9	662,6	619,1	8,7	-1,8	6,9	5,9	6,0	24,1	7,3	5,4	6,5
Muut kauppapaikat	5	34,5	49,5	0,0	-5,2	-5,2	7,2	7,4	13,6	4,3	6,5	8,2
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>697,1</b>	<b>668,6</b>	<b>8,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>1,7</b>	<b>5,9</b>	<b>6,1</b>	<b>23,6</b>	<b>7,2</b>	<b>5,5</b>	<b>6,6</b>
<b>Baltia</b>												
Kauppakeskukset	4	277,6	166,1	3,4	0,0	3,4	8,0	8,1	20,8	3,6	8,2	8,4
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>78</b>	<b>2 522,1</b>	<b>2 367,7</b>	<b>39,8</b>	<b>-75,1</b>	<b>-35,3</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>23,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>6,9</b>

\*) Ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyjä kohteita

## SJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO 31.12.2011, VERTAILUKELPOISET KOHTEET

Vertailukelpoiset kohteet	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2011 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, eur/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen alkutuotto, (%)	Keskimääräinen tuotto markkinavuokrilla, (%)
		31.12.2011	31.12.2010	Arvon nousu	Arvonalennus	Muutos yhteensä	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	17	871,7	868,4	19,8	-27,5	-7,7	6,0	6,1	26,1	6,8	5,8	6,6
Muut kauppapaikat	35	197,0	227,2	0,0	-34,5	-34,5	7,9	7,8	14,1	3,9	7,2	9,3
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>52</b>	<b>1 068,7</b>	<b>1 095,7</b>	<b>19,8</b>	<b>-61,9</b>	<b>-42,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>23,9</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	6	537,2	531,7	7,2	-1,6	5,7	5,7	5,9	24,8	7,5	5,4	6,3
Muut kauppapaikat	5	34,5	36,6	0,0	-4,1	-4,1	7,2	7,4	13,6	4,3	6,5	8,2
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>571,6</b>	<b>568,3</b>	<b>7,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>1,6</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>	<b>24,2</b>	<b>7,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,4</b>
<b>Baltia</b>												
Kauppakeskukset	2	156,9	154,0	2,9	0,0	2,9	8,0	8,0	20,2	2,6	8,0	8,0
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>65</b>	<b>1 797,2</b>	<b>1 818,0</b>	<b>29,9</b>	<b>-67,6</b>	<b>-37,8</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>	<b>23,6</b>	<b>6,3</b>	<b>6,0</b>	<b>6,9</b>

## YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA 31.12.2011

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
				31.12.2011	31.12.2010	taloudellinen, eur	tekninen, m <sup>2</sup>
<b>Suomi</b>							
<b>Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu</b>							
Columbus	Helsinki	20 900	74	80,8	76,7	99,6	98,4
Espoonatori	Espoo	17 100	46	48,6	47,7	85,7	83,3
Heikintori	Espoo	6 300	38	7,3	8,5	89,8	76,0
Isomyyri	Vantaa	10 800	17	13,2	16,6	94,3	87,5
Iso Omena	Espoo	60 600	192	339,5	322,4	99,8	99,7
Lippulaiva	Espoo	18 500	49	65,6	68,7	97,2	96,7
Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 400	26	23,7	8,7	98,5	97,6
Myllypuuron Ostari	Helsinki	6 600	22	19,4	12,6	90,1	89,5
Myyrmani	Vantaa	39 700	114	156,2	150,1	94,7	92,3
Tikkuri	Vantaa	13 300	77	33,5	30,2	94,7	89,0
<b>Kauppakeskukset, muu Suomi</b>							
Duo	Tampere	13 500	47	33,8	31,8	97,9	96,2
Isokarhu	Pori	14 900	49	47,2	46,7	98,2	94,6
Isokristiina	Lappeenranta	19 400	58	36,9	35,8	94,6	89,6
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	61	13,7	14,4	93,0	92,1
Forum	Jyväskylä	16 500	77	76,7	74,0	99,4	97,8
Koskikara	Valkeakoski	5 800	36	4,4	5,3	96,9	96,3
Koskikeskus	Tampere	28 000	142	138,6	121,8	100,0	100,0
Linjuri	Salo	9 200	12	14,7	15,9	96,5	96,2
Galleria	Oulu	3 500	37	8,6	8,2	97,3	95,0
Sampokeskus	Rovaniemi	13 700	87	21,0	22,8	93,6	86,0
Torikeskus	Seinäjoki	11 500	60	10,3	11,7	83,4	79,3
Trio	Lahti	45 700	154	144,3	150,6	93,1	89,6
Valtari	Kouvola	7 600	19	2,0	4,6	76,5	80,1
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>396 300</b>	<b>1 494</b>	<b>1 340,1</b>	<b>1 293,6</b>	<b>96,3</b>	<b>93,0</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>181 330</b>	<b>205</b>	<b>207,3</b>	<b>239,4</b>	<b>85,0</b>	<b>78,2</b>
<b>Suomi yhteensä</b>		<b>577 630</b>	<b>1 699</b>	<b>1 547,4</b>	<b>1 533,0</b>	<b>94,1</b>	<b>88,4</b>
<b>Ruotsi</b>							
<b>Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja</b>							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 700	98	21,6	18,8	99,8	99,6
Högdalen Centrum	Tukholma	19 200	85	30,0	-	96,0	90,3
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	56 300	487	106,3	108,5	97,9	97,1
Liljeholmstorget	Tukholma	40 900	156	241,5	239,6	98,1	99,0
Strömpilen	Uumaja	26 800	39	48,0	47,1	98,6	98,0
Tumba Centrum	Tukholma	29 100	290	58,9	62,1	99,1	99,3
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	38	14,0	13,1	99,0	98,0
Åkersberga Centrum	Österåker	27 500	144	81,4	74,3	91,3	90,7
<b>Kauppakeskukset Göteborgin alue</b>							
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	311	60,9	55,5	98,4	97,4
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>259 300</b>	<b>1 648</b>	<b>662,6</b>	<b>619,1</b>	<b>97,4</b>	<b>96,8</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>44 400</b>	<b>170</b>	<b>34,5</b>	<b>49,5</b>	<b>92,6</b>	<b>89,6</b>
<b>Ruotsi yhteensä</b>		<b>303 700</b>	<b>1 818</b>	<b>697,1</b>	<b>668,6</b>	<b>97,0</b>	<b>95,7</b>
<b>Baltia</b>							
<b>Viro</b>							
Kristiine	Tallinna	42 700	182	105,9	-	100,0	100,0
Magistral	Tallinna	9 500	-	14,8	12,1	-	-
Rocca al Mare	Tallinna	53 300	196	147,0	144,4	100,0	100,0
<b>Liettua</b>							
Mandarinas	Vilna	7 900	60	9,9	9,6	100,0	100,0
<b>Baltia yhteensä</b>		<b>113 400</b>	<b>438</b>	<b>277,6</b>	<b>166,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Koko kiinteistöomaisuus yhteensä</b>		<b>994 730</b>	<b>3 955</b>	<b>2 522,1</b>	<b>2 367,7</b>	<b>95,5</b>	<b>92,0</b>



## YHTIENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖMAISUUDESTA 31.12.2011

Vertailukelpoiset kohteet	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %		
			31.12.2011	31.12.2010	taloudellinen, eur	tekniinen, m <sup>2</sup>	
<b>Suomi</b>							
Kauppakeskukset	278 200	1 035	871,7	868,4	96,6	92,8	
Muut kauppapaikat	177 330	190	197,0	227,2	84,9	78,1	
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>455 530</b>	<b>1 225</b>	<b>1 068,7</b>	<b>1 095,7</b>	<b>93,5</b>	<b>87,1</b>	
<b>Ruotsi</b>							
Kauppakeskukset	204 200	1 381	537,2	531,7	98,4	98,1	
Muut kauppapaikat	44 400	170	34,5	36,6	92,6	89,6	
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>248 600</b>	<b>1 551</b>	<b>571,6</b>	<b>568,3</b>	<b>97,7</b>	<b>96,6</b>	
<b>Baltia</b>							
Kauppakeskukset	61 200	256	156,9	154,0	100,0	100,0	
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>765 330</b>	<b>3 032</b>	<b>1 797,2</b>	<b>1 818,0</b>	<b>95,4</b>	<b>91,2</b>	

## YHTIENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA 31.12.2011

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /vuodessa	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me
	31.12.2011	31.12.2011	Vuosi 2011	Vuosi 2011
<b>Suomi</b>				
Kauppakeskukset	3,5	289	104,1	75,2
Muut kauppapaikat	3,7	157	23,2	15,2
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>251</b>	<b>127,3</b>	<b>90,5</b>
<b>Ruotsi</b>				
Kauppakeskukset	2,9	216	51,8	32,2
Muut kauppapaikat	3,3	143	5,6	3,2
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>2,9</b>	<b>206</b>	<b>57,4</b>	<b>35,4</b>
<b>Baltia yhteensä</b>	<b>4,2</b>	<b>242</b>	<b>21,2</b>	<b>18,4</b>
<b>Koko kiinteistöomaisuus yhteensä</b>	<b>3,4</b>	<b>236</b>	<b>206,0</b>	<b>144,3</b>

## YHTIENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖMAISUUDESTA 31.12.2011

Vertailukelpoiset kohteet	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /vuodessa	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me
	31.12.2011	31.12.2011	Vuosi 2011	Vuosi 2011
<b>Suomi</b>				
Kauppakeskukset	3,5	277	71,4	51,0
Muut kauppapaikat	3,7	155	22,5	14,9
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>234</b>	<b>93,9</b>	<b>65,9</b>
<b>Ruotsi</b>				
Kauppakeskukset	2,7	215	42,9	27,4
Muut kauppapaikat	3,3	143	5,6	3,2
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>2,7</b>	<b>203</b>	<b>48,6</b>	<b>30,6</b>
<b>Baltia yhteensä</b>	<b>4,0</b>	<b>235</b>	<b>13,2</b>	<b>11,7</b>
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>3,3</b>	<b>223</b>	<b>155,7</b>	<b>108,2</b>

## CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ MARKKINA-ARVOLLA MITATTUNA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /vuodessa	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Nettotuotto, %	Taloudellinen vuokrausaste, %
	31.12.2011	31.12.2011	Vuosi 2011	Vuosi 2011	31.12.2011	Vuosi 2011	31.12.2011
Iso Omena	4,9	31,6	22,7	17,5	339,5	5,4	99,8
Liljeholmstorget	3,6	27,5	13,1	8,8	241,5	3,8	98,1
Myyrmani	2,3	25,9	11,3	8,3	156,2	5,6	94,7
Rocca al Mare	4,0	20,6	12,1	10,7	147,0	7,6	100,0
Trio	1,9	23,8	10,9	8,1	144,3	5,6	93,1
<b>Viisi suurinta kohdetta yhteensä</b>	<b>3,6</b>	<b>26,1</b>	<b>70,1</b>	<b>53,4</b>	<b>1 028,5</b>	<b>5,4</b>	<b>97,6</b>

## VUOKRAUSTOIMINTA

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /kuukaudessa
Tilanne 1.1.2011	3 765	942 280	832 693	18,7
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	699	-1 400	153 924	19,1
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	83	11 900	23 082	23,7
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>782</b>	<b>10 500</b>	<b>177 006</b>	<b>19,7</b>
Ostot	285	64 270	60 851	18,9
<b>Päättyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päättyneet vuokrasopimukset	643	100	153 255	19,1
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	88		16 311	16,7
Myynnit	146	22 220	16 554	10,8
<b>Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>877</b>	<b>22 320</b>	<b>186 120</b>	<b>18,1</b>
Tilanne 31.12.2011	3 955	994 730	884 430	19,7

## VUOKRAUSTOIMINTA, RUOTSI

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /kuukaudessa
Tilanne 1.1.2011	1 784	291 500	265 501	15,9
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	266		33 748	17,7
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	10		3 258	22,5
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>276</b>		<b>37 006</b>	<b>18,2</b>
Ostot	69	19 200	16 633	17,8
<b>Päättyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päättyneet vuokrasopimukset	217		29 374	15,8
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset				
Myynnit	94	7 000	6 442	10,0
<b>Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>311</b>	<b>7 000</b>	<b>35 816</b>	<b>14,8</b>
Tilanne 31.12.2011	1 818	303 700	283 324	17,2

## VUOKRASOPIMUSKANTA LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	470	276	36	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	137 118	37 006	2 882	177 006
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,1	97,0	100,0	95,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	2,9	4,2	3,4

## VUOKRAUSTOIMINTA, SUOMI

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /kuukaudessa
Tilanne 1.1.2011	1 672	579 980	497 010	20,3
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	397	-1 400	117 294	19,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	73	11 900	19 824	23,9
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>470</b>	<b>10 500</b>	<b>137 118</b>	<b>20,2</b>
Ostot	34	2 370	1 560	12,3
<b>Päättyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päättyneet vuokrasopimukset	394		121 406	19,8
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	31		6 917	22,7
Myynnit	52	15 220	10 112	11,3
<b>Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>477</b>	<b>15 220</b>	<b>138 435</b>	<b>19,4</b>
Tilanne 31.12.2011	1 699	577 630	497 253	21,0

## VUOKRAUSTOIMINTA, BALTIA

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, eur/m <sup>2</sup> /kuukaudessa
Tilanne 1.1.2011	309	70 800	70 182	17,8
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	36		2 882	18,8
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset				
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>36</b>		<b>2 882</b>	<b>18,8</b>
Ostot	182	42 700	42 658	19,6
<b>Päättyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päättyneet vuokrasopimukset	32	100	2 475	20,4
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	57		9 394	12,3
Myynnit				
<b>Päättyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>89</b>	<b>100</b>	<b>11 869</b>	<b>14,0</b>
Tilanne 31.12.2011	438	113 400	103 853	20,2

## KIINTEISTÖOMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2011

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	577 630	303 700	113 400	994 730
Bruttovuokratuotot, Me	127,3	57,4	21,2	206,0
Nettovuokratuotot, Me	90,5	35,4	18,4	144,3
Nettotuotto-%	6,0	5,4	7,9	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	5,5	7,8	6,1

## CITYCONIN VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	17,2 %	4,5
S-ryhmä	5,6 %	8,2
ICA	3,4 %	4,4
Stockmann	3,1 %	2,5
Tokmanni	1,7 %	4,8
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>31,1 %</b>	<b>5,0</b>

## RUOTSI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
ICA	11,2 %	4,5
Coop	4,0 %	6,5
Axfood	3,9 %	2,8
Stockholms Läns Landsting	2,9 %	3,7
Systembolaget	2,7 %	3,6
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>24,6 %</b>	<b>4,4</b>

## SUOMI, AVAINLUVUT

	2011	2010
Bruttovuokratuotot, Me	127,3	122,1
Liikevaihto, Me	132,5	126,5
Nettovuokratuotot, Me	90,5	86,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-40,4	24,5
Liikevoitto, Me	42,3	107,5
Bruttoinvestoinnit, Me	62,5	76,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 547,4	1 533,0
Nettotuotto-%	6,0	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	6,4

## BALTIA, AVAINLUVUT

	2011	2010
Bruttovuokratuotot, Me	21,2	13,9
Liikevaihto, Me	24,5	16,7
Nettovuokratuotot, Me	18,4	11,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	3,4	3,5
Liikevoitto, Me	20,5	14,1
Bruttoinvestoinnit, Me	108,1	6,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	277,6	166,1
Nettotuotto-%	7,9	7,5
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,8	7,4

## SUOMI, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	28,6 %	4,5
S-ryhmä	6,8 %	7,6
Stockmann	3,6 %	2,3
Tokmanni	2,8 %	4,8
Nordea	1,9 %	2,0
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>43,6 %</b>	<b>4,7</b>

## BALTIA, VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
S-ryhmä (Prisma)	13,0 %	9,5
Kaubamaja Grupp	3,8 %	4,6
Marks & Spencer	3,3 %	11,3
Stockmann	3,0 %	2,5
LPP Retail (fashion)	2,9 %	6,1
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>26,0 %</b>	<b>7,8</b>

## RUOTSI, AVAINLUVUT

	2011	2010
Bruttovuokratuotot, Me	57,4	49,8
Liikevaihto, Me	60,1	52,8
Nettovuokratuotot, Me	35,4	28,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	1,7	22,8
Liikevoitto, Me	32,4	46,7
Bruttoinvestoinnit, Me	45,5	50,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	697,1	668,6
Nettotuotto-%	5,4	4,8
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,5	4,9

Keskimääräinen  
neliövuokra nousi 18,7  
eurosta 19,7 euroon  
valuuttakurssimuutos-  
ten, kehityshankkeiden,  
ostojen, myyntien ja in-  
deksikorotusten vuoksi.

Cityconin suurimmat  
vuokralaiset ovat alansa  
vakaista toimijoita.

## CITYCONIN OMISTAMAT KAUPPAKESKUKSET 31.12.2011

Kohde	Paikkakunta	Myynti, Me			Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja <sup>4)</sup>	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m <sup>2</sup>	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2011	2010 <sup>3)</sup>	Muutos, %	2011	2010	Muutos, %				
<b>Suomi</b>											
<b>Pääkaupunkiseutu</b>											
Columbus	Helsinki	98,3	96,2	2%	7,0	7,8	-10%	95 800	20 900	19 200	20 900
Espoonatori <sup>1)</sup>	Espoo	32,1	12,5	157%	3,5	1,6	n/a	58 000	23 600	11 900	17 100
Heikintori	Espoo	19,5	19,8	-1%	1,9	1,9	-2%	138 700	9 500	7 000	6 300
Isomyyri	Vantaa	22,2	22,6	-2%	2,0	2,0	-2%	54 100	14 700	8 800	10 800
Iso Omena	Espoo	246,9	236,8	4%	9,3	8,8	5%	148 000	60 600	48 500	60 600
Lippulaiva	Espoo	91,5	90,4	1%	4,0	4,2	-4%	45 300	18 500	16 400	18 500
Martinlaakson Ostari	Vantaa	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	22 000	7 400	7 300	7 400
Myllypuron Ostari	Helsinki	9,3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	19 000	6 600	6 400	6 600
Myyrmani	Vantaa	160,3	155,2	3%	7,9	7,6	4%	97 600	39 700	31 100	39 700
Tikkuri <sup>2)</sup>	Vantaa	31,2	30,8	1%	3,0	3,1	-3%	133 700	15 100	8 000	10 500
<b>Muu Suomi</b>											
Duo	Tampere	54,2	52,4	3%	4,1	4,0	3%	38 500	15 200	11 900	13 500
IsoKarhu	Pori	35,7	35,2	2%	3,4	3,3	3%	111 000	14 900	12 500	14 900
IsoKristiina	Lappeenranta	47,7	48,7	-2%	2,7	2,1	33%	58 000	19 800	14 100	19 400
Jyväskeskus	Jyväskylä	19,5	21,5	-9%	4,0	4,4	-9%	141 700	12 000	7 600	5 800
Forum	Jyväskylä	57,4	51,5	11%	5,9	6,0	-3%	142 200	22 000	19 000	16 500
Koskikara	Valkeakoski	33,7	33,7	0%	2,1	2,1	1%	19 900	10 400	10 000	5 800
Koskikeskus	Tampere	116,5	115,5	1%	5,8	5,8	1%	342 000	30 700	25 100	28 000
Linjuri	Salo	36,4	35,7	2%	2,9	3,0	-5%	40 200	10 500	8 100	9 200
Galleria	Oulu	7,7	6,8	14%	1,0	0,9	6%	188 300	3 500	2 600	3 500
Sampokeskus	Rovaniemi	17,1	17,1	0%	2,1	2,3	-10%	53 900	13 700	7 800	13 700
Torikeskus	Seinäjoki	19,3	18,3	5%	1,3	1,3	1%	117 600	11 500	7 200	11 500
Trio	Lahti	78,9	77,3	2%	6,7	6,4	4%	123 900	48 900	34 600	45 700
Valtari	Kouvola	3,8	4,4	-14%	0,4	0,5	-14%	31 300	7 600	6 400	7 600
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>1 239,0</b>	<b>1 182,2</b>	<b>5%</b>	<b>80,8</b>	<b>79,0</b>	<b>2%</b>	<b>-</b>	<b>437 300</b>	<b>331 500</b>	<b>393 500</b>
<b>Ruotsi</b>											
<b>Tukholman alue ja Uumaja</b>											
Fruängen Centrum	Tukholma	29,7	29,1	2%	n/a	n/a	n/a	60 700	14 700	6 600	14 700
Högdalen Centrum	Tukholma	41,6	40,2	4%	n/a	n/a	n/a	45 600	19 200	16 000	19 200
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	81,7	80,8	1%	5,3	5,3	-1%	419 000	56 300	27 200	56 300
Liljeholmsstorget	Tukholma	139,0	111,9	24%	8,3	8,1	3%	975 000	40 900	27 700	40 900
Strömpilen	Uumaja	116,4	112,9	3%	4,2	4,1	3%	91 600	26 800	23 600	26 800
Tumba Centrum	Tukholma	58,2	57,2	2%	3,7	3,6	3%	198 200	29 100	13 700	29 100
Åkermyntan Centrum	Hässelby	28,9	28,5	1%	1,6	1,6	1%	34 500	8 400	6 500	8 400
Åkersberga Centrum	Österåker	91,9	81,8	12%	5,8	4,4	32%	86 800	27 500	23 400	27 500
<b>Göteborgin alue</b>											
Stenungs Torg	Stenungsund	67,5	68,1	-1%	3,4	3,3	1%	257 900	36 400	17 600	36 400
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>654,8</b>	<b>610,4</b>	<b>7%</b>	<b>32,1</b>	<b>30,3</b>	<b>6%</b>	<b>-</b>	<b>259 300</b>	<b>162 300</b>	<b>259 300</b>
<b>Baltia</b>											
<b>Viro</b>											
Kristiine	Tallinna	102,9	72,2	43%	7,1	5,8	22%	270 000	42 700	42 700	42 700
Magistral	Tallinna	10,4	14,1	-27%	2,0	3,1	-36%	64 000	9 500	9 400	9 500
Rocca al Mare	Tallinna	122,4	112,9	8%	6,4	6,4	1%	340 000	53 300	53 000	53 300
<b>Liettua</b>											
Mandarinas	Vilna	18,8	17,1	10%	2,4	2,3	4%	50 000	7 900	7 900	7 900
<b>Baltia yhteensä</b>		<b>254,5</b>	<b>216,3</b>	<b>18%</b>	<b>18,0</b>	<b>17,6</b>	<b>2%</b>	<b>-</b>	<b>113 400</b>	<b>113 000</b>	<b>113 400</b>
<b>Kauppakeskukset, yhteensä</b>		<b>2 148,3</b>	<b>2 008,8</b>	<b>7%</b>	<b>131,0</b>	<b>126,9</b>	<b>3%</b>	<b>-</b>	<b>810 000</b>	<b>606 800</b>	<b>766 200</b>

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan ja Espoon Asematorin

2) Pinta-ala ei sisällä Asematie 3:a eikä Kassataloa

3) Myynnit on tarkistettu ja esitetty muunnettuna vuoden 2011 valuuttakurssiin

4) Arvio. Perustuu Suomessa lähinnä haastattelutkimuksiin, Ruotsissa ja Virossa ajoaika arvioihin (5-15 min).



## CITYCONIN JOHTAMAT KAUPPAKESKUKSET 31.12.2011

Kohde	Paikkakunta	Myynti, Me			Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja (*)	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskuksessa liiketiloja yhteensä, m <sup>2</sup>	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2011	2010	Muutos, %	2011	2010	Muutos, %				
<b>Suomi</b>											
Kämp Galleria	Helsinki	41,8	48,7	-14 %	n/a	n/a	n/a	130 000	11 700	9 000	-
Tullintori	Tampere	16,3	15,8	3 %	2,4	2,3	3 %	133 000	23 400	9 000	-

\*) Arvio

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2010-2011 <sup>1)</sup>

## KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina- arvo, Me 31.12.2011	Pinta-ala ennen hanketta, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu kokonais- investointi (milj. euroa) <sup>3)</sup>	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinves- toinnit tilii- kauden lopussa (milj. euroa)	Vuokraus- aste, %	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiin- nuttua <sup>4)</sup>	Lisätieto
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	81,4	20 000	27 500	52,4 <sup>5)</sup>	51,6	94,0	7,3	Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella, Tukholman koillispuolella. Erittäin hyvät julkisen liikenteen palvelut. Kauppakeskus on rakennettu 1985 ja kunnostettu/laajennettu 1995/1996. Vähemmistö-osakkaana (25%) kauppakeskuksessa on kunnan omistama kiinteistösiirtoyhtiö. Ankkurivuokralaiset: ICA, H&M, Mq, Kirjasto, Systembolaget
Espoonatori	Espoo, Suomi	48,6	16 500	17 100	25,8 <sup>5)</sup>	21,7	85,7	6,4	Citycon uudisti vuoden 2010 aikana perusteellisesti 10 400 neliometriä liiketiloja ja pysäköintihallin. Kauppakeskus sijaitsee Espoon hallinnollisessa keskuksessa, aivan vilkkaan Espoon keskuksen rautatieaseman vieressä, merkittävän työpaikka- ja asuinalueen sydämessä. Ankkurivuokralaiset: K-supermarket, Tarjoustalo, R-kioski, Hesburger, Ravintola Britannia, Nordea, Sampo Pankki, Aktia
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	23,7	3 800	7 400	22,9	22,9	98,0	7,4	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen vanhan ostoskeskuksen tilalle Martinlaakson rautatieaseman ja bussiterminaalin viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen on rakennettu myös asuntoja, jotka Citycon on myynyt. Ankkurivuokralaiset: S-market, Lidl, Sampo Pankki, HOK-ravintolat
Forum	Jyväskylä, Suomi	76,7	17 500	16 500	16,0	15,7	100,0	11,2	Vuoden mittainen kauppakeskuksen sisätilojen (12 000m <sup>2</sup> ) perusteellinen uudistushanke. Forumiin lisättiin liukuportaita ja hissejä, jotka mahdollistavat esteettömän kulun kaikkiin kerroksiin ja parkkihalliin. Erikoiskaupan, erityisesti muodin, tarjontaa lisättiin selkeästi. Myös kauppakeskuksen kahvila- ja ravintolamaailmaa monipuolistettiin. Ankkurivuokralaiset: Anttila, Alekski 13, Vero Moda/Jack&Jones, Gina Tricot, Benetton, K-supermarket, Tiimari
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	144,3 <sup>7)</sup>	11 000	11 000	8,0	6,3	71,0	7,2	Trion yhteydessä olevan Hansa-keskuksen uudistushanke, jonka tavoitteena oli liittää kiinteistö paremmin ja kaupallisemmin kauppakeskus Trioon. Ankkurivuokralaiset: Tokmanni (Robinhood), Manhattan Steakhouse
Myrmyranni	Vantaa, Suomi	156,2	8 400	8 400	6,5 <sup>8)</sup>	6,5	100,0	--	Toisen kerroksen muodin maailma. Anttilan muutettua pienempiin tiloihin siltä vapautuvat tilat uudistettiin. Samanaikaisesti ensimmäisessä kerroksessa tehdään vuokralaismuutostöitä. Ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: Stadium, Clas Ohlson, H&M, Veikon Kone, Suomalainen kirjakauppa, Anttila, Cubus
Kirkkonummen liikekeskus (Aseman Ostari)	Kirkkonummi, Suomi	6,0	5 000	4 000	4,0	3,2	89,3	--	Kirkkonummen keskustan vanha market-kiinteistö uudistettiin paikallisostariksi, joka tarjoaa erilaisia arjen asiointiin liittyviä palveluita. Ankkurivuokralaiset: Posti, Nordea, Huoneistokeskus
Torikeskus	Seinäjoke, Suomi	10,3	11 300	11 500	4,0	3,7	83,5	--	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke, uudeksi ankkuriksi H&M. Muut ankkurivuokralaiset uudistetuissa tiloissa: KappAhl, Alekski 13 ja Lindex

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta.

3) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma.

4) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajakäyttö/kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

5) Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 milj. euroa on ylittynyt 2,5 milj. eurolla. Tämän lisäksi arvioituun hankkeen kokonaisinvestointiin kuuluu suunniteltuun Espoonatorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja.

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

7) Viittaa koko Trioon.

8) Alkuperäistä investointiarviota on korotettu 1,7 milj. eurolla.

## KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo, Me 31.12.2011	Pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m <sup>2</sup>	Hankkeen kokonaisinvestointi-arvio, Me 2)	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistuminen, tavoite	Esi-vuokrausaste, % 3)	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua 4)	Lisätieto
Koskikeskus	Tampere, Suomi	138,6	27 700	28 600	37,9	12,0	11/2012	80	6,6	Tampereen keskustassa sijaitsevan kauppakeskuksen mittava uudistushanke, jossa kauppakeskuksen tarjonta monipuolistuu vahvasti. Hanke kattaa kaikki Cityconin omistamat vähittäiskaupan tilat. Kauppakeskuksen sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti. Koskikeskukseen asennetaan muun muassa ympäristöystävällinen jäähdytysjärjestelmä, joka perustuu viereisestä Tammerkoskesta saatavaan jäähdytykseen. Koskikeskus on avoinna ja palvelee asiakkaitaan koko hankkeen ajan. Ankkurivuokralaiset: Intersport Megastore, Stadium, Lindex, Gina Tricot, Seppälä, Moda Aukia
Myllypuro	Helsinki, Suomi	19,4	7 700	7 300	21,3	21,3	6/2012	71	6,7	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen vanhan ostoskeskuksen tilalle Myllypuron metroaseman viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan maanalainen pysäköintihalli. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan myös vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, jotka Citycon on myynyt. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa. Ankkurivuokralaiset: S-market, K-supermarket, Apteekki, Hesburger, Helsingin kaupungin Mediatila, HOK-ravintolat
Iso Omena	Espoo, Suomi	339,5	60 600	63 000	7,6	0,6	11/2012	63 5)	-	Kauppakeskus Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön. Hankealueen ankkurivuokralaiset: H&M, Intersport
Magistral	Tallinna, Viro	14,8	9 500	11 900	7,0	2,3	5/2012	80	8,3	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Magistralin sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan, keskusta laajennetaan ja pysäköinti uudistetaan. Kauppakeskus on kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu. Ankkurivuokralaiset: Rimi, Takko, Seppälä, Hesburger, Rademar, Kodulekstra
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	14,0	8 500	10 100	6,9	0,2	12/2012	83	6,9	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Ankkurivuokralaiset: ICA, Lidl, Apotek, Legesvisiten

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala

2) Cityconin osuus hankkeeseen sitoutuvasta uudesta pääomasta

3) Allekirjoitetut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste

4) Tuotto hankkeen valmistuttua, % = arvioidut nettovuokrat kahteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö/kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

5) Viittaa vain laajennusosaan.

Cityconin olemassa olevat kauppakeskukset tarjoavat mahdollisuuksia vahvalle orgaaniselle kasvulle. Citycon voi paikallistuntemuksensa ja vähittäiskaupan osaamisensa avulla kestävästi kehittää ja laajentaa keskuksiaan.

## SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä ja/tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo 31.12.2011, Me	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	Arvioitu investointitarve, Me 2)	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Lippulaiva	Espoo, Suomi	65,6	15 000 4)	30-40	2012	2014	Kauppakeskuksen laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Iso Omena 5)	Espoo, Suomi	339,5	28 000-30 000 4)	140	2012 3)	2015	Suunnitteluvaraus yhdessä NCC Property Developmentin kanssa koskien tulevan Länsimetron Matinkylän metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalialueita ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät laajat kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalien kesken. Tavoitteena on edetä hankkeessa samanaikaisesti vuonna 2015 valmistuva metrolinjan rakentamisen kanssa.
Myyrmanni	Vantaa, Suomi	156,2	12 000-20 000 4)	40	2013 3)	2015	Kauppakeskuksen laajennushanke keskuksen kahdelle eri puolelle. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille ja HOK-Elannolle suunnitteluvarauksen kauppakeskuksen vieressä oleville nk. terveystalon ja Paalutorin tonteille. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Myyrmannin yhteyteen on suunnitella Prisma-hypermarket sekä asuntoja.
Galleria	Oulu, Suomi	8,6	25 000	110	2013 3)	2015	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa. Toisena pääomistajana on Osuuskauppa Arina, jonka kanssa Citycon on solminut vuonna 2011 yhteistoiminta- ja maankäyttösopimukset. Koko hankkeen investointiarvio on noin 140 milj. euroa. Kaupunki on tehnyt päätöksen kalliion louhittavan pysäköintihallin toteuttamisesta omana investointinaan. Pysäköinti-hankkeen toteutus alkaa 2012.
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	36,9	20 000	65-75	2012	2015	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Yhteistoimintasopimus kaupungin kanssa on allekirjoitettu. Kaupunki on päättänyt sijoittaa kaupunginteatterin laajennusosaan mikäli Citycon investoi kauppakeskukseen. Kaupallisen konseptin suunnittelu on työn alla. Tarvittavien kaavamuutosten oletetaan olevan lainvoimaisia keväällä 2012.
Tikkuri	Vantaa, Suomi	33,5	15 000	50-60	2014 3)	2016	Laajennusta suunnitellaan. Citycon on hankkinut naapurikiinteistöjä suunniteltua laajennusta varten.
Strömpilen 5)	Uumaja, Ruotsi	48,0	10 000 4)	18-20	2012	2014	Kauppakeskuksen laajennus ja uusi kaupallinen konsepti suunnitteilla. Olemassa oleva asemakaava sisältää 45000 m <sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.
Tumba Centrum	Botkyrka, Ruotsi	58,9	6 000 - 8 000 4)	18-20	2012	2015	Kauppakeskuksen laajennushanke. Yhteistoimintasopimus Botkyrkan kaupungin kanssa ja asuntorakentamisesta yhteistyösopimus rakennusyhtiön kanssa. Kaavoitusprosessi suunnitteilla aloittaa 2012.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

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

3) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Osoomisteinen kohde.

## POTENTIAALISET KEHITYSHANKKEET

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta, maa	Markkina-arvo 31.12.2011, Me	Kohteen pinta-ala, m <sup>2</sup>	Lisätietoa
Columbus	Helsinki, Suomi	80,8	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Forum	Jyväskylä, Suomi	76,7	17 500	Viereisen, Osuuspankin omistuksessa olevan, kiinteistön parempaa kaupallista yhdistämistä kauppakeskus Forumiin selvitetään.
Espoonatori	Espoo, Suomi	48,6	17 100	Nykyisen kauppakeskuksen laajentaminen vaihteittain (liiketilaa n. 10,000 m <sup>2</sup> ) sekä tutkitaan kauppakeskuksen laajennuksen yhdistämistä viereiseen Entresse-kauppakeskukseen kauppasillalla yhdessä CapManin kanssa.
Högdalen Centrum	Tukholma, Ruotsi	30,0	5 000	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla, Ruotsi	106,3	12 000	Kauppakeskuksen laajennus ja uudistus suunnitteilla aloittaa 2012-2014. Suunnitteilla myös asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen.

## YMPÄRISTÖVASTUUN TAULUKOT

## KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

	2011		2010		2009	
	tnCO <sub>2</sub> e	%	tnCO <sub>2</sub> e	%	tnCO <sub>2</sub> e	%
Scope 1, suora	189	0,3 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Scope 2, epäsuora	68 562	98,8 %	66 980	98,7 %	62 111	99,0 %
Scope 3, epäsuora	662	0,9 %	870	1,3 %	655	1,0 %

## SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT

EN 16, EN17, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.4-3.5

	2011		2010		2009	
	tnCO <sub>2</sub> e	%	tnCO <sub>2</sub> e	%	tnCO <sub>2</sub> e	%
Kiinteistö sähkö	20 515	29,6 %	16 593	24,5 %	17 602	28,0 %
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö <sup>1)</sup>	23 224	33,5 %	18 001	26,5 %	17 705	28,2 %
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	24 951	35,9 %	32 335	47,7 %	26 754	42,6 %
Omien toimitilojen sähkö ja lämmitys	61	0,1 %	51	0,1 %	50	0,1 %
Kiinteistöjen jätevedet	238	0,3 %	210	0,3 %	202	0,3 %
Kiinteistöjen jätteet	76	0,1 %	67	0,1 %	59	0,1 %
Liikematkustaminen	267	0,4 %	473	0,7 %	286	0,5 %
Työpaikan ja kodin väliset matkat	78	0,1 %	117	0,2 %	106	0,2 %
Muut omaan toimintaan liittyvät päästöt	4	0,0 %	3	0,0 %	3	0,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>69 413</b>	<b>100,0 %</b>	<b>67 850</b>	<b>100,0 %</b>	<b>62 766</b>	<b>100,0 %</b>

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT<sup>2)</sup>  
CRE3

	2011	2010	2009
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	69,7	70,7	64,1
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2</sub> e/kävijä)	0,44	0,47	0,45

- 1) Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkön-hankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin.
- 2) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistöjä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuneita päästöjä.

## VÄLILLINEN JA VÄLITÖN ENERGIAN KULUTUS

	2011	2010	2009	GRI	EPRA Sustainability BPR
Kattavuus <sup>1)</sup>	97,4 %	96,0 %	93,8 %		
Kiinteistöjä sähkönkulutus (MWh)	110 107	104 853	108 409	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1
Kiinteistöjen omistajan ostama vuokralaisten sähkönkulutus (MWh) <sup>2)</sup>	68 951	62 200	67 123	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1
Sähkönkulutus yhteensä (MWh)	179 057	167 052	175 533	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1
Cityconin toimipisteiden ja toimistojen sähkönkulutus (MWh)	378	303	311		EPRA Sustainability BPR 3.1
Uusiutumaton sähkö (MWh)	174 101	161 085	165 989	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1
Uusiutuva sähkö (MWh)	4 956	5 967	9 544	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1
Kaukolämpö (MWh) <sup>3)</sup>	134 683	171 342	139 495	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.2
Kaukokylmä (MWh) <sup>3)</sup>	1 799	1 606	243	EN4	EPRA Sustainability BPR 3.2
<b>Välitön energian kulutus</b>					
Polttoaineet (MWh)	936	0	0	EN3	EPRA Sustainability BPR 3.3
<b>Primäärienergia (TJ)</b>	<b>1 991</b>	<b>2 035</b>	<b>1 969</b>	EN3-EN4	EPRA Sustainability BPR 3.1-3.3
<b>Ominaiskulutus<sup>4)</sup></b>					
Energian ominaiskulutus (kWh/m <sup>2</sup> )	256	321	275	CRE1	EPRA Sustainability BPR 3.4
Energian ominaiskulutus (kWh/kävijä)	1,49	1,86	1,74	CRE1	EPRA Sustainability BPR 3.4

- 1) Cityconin raportointi kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia.
- 2) Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkön-hankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin.
- 3) Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.
- 4) Ominaiskulutusten osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistöjä sähkölle, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistöjä sähkölle pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöjen teknisten järjestelmien sähkönkulutuksen.



## ENERGIANKULUTUS

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus (kiinteistö- sähkö, lämmitys ja jäähdytys)
2009	108 409	139 495	248 147
2010	104 853	171 342	277 801
2011	110 107	134 683	246 589
Muutos-% 2011/2010	5,0 %	-21,4 %	-11,2 %
Muutos-% 2011/2009	1,6 %	-3,4 %	-0,6 %

## VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN ENNERGIANKULUTUS

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian (kiinteistö- sähkö, lämmitys ja jäähdy- tys) kulutus
2009	70 264	83 082	153 542
2010	71 945	105 275	178 698
2011	66 826	81 248	149 813
Muutos-% 2011/2010	-7,1 %	-22,8 %	-16,2 %
Muutos-% 2011/2009	-4,9 %	-2,2 %	-2,4 %

Vuoden 2011 ympäristövastuun tavoitteet saavutettiin:

- Energiankulutuksen vähentämisessä.
- Jätteiden kierrätyksessä.
- Hankkeiden luokituksissa.
- Kauppapaikkojen sijainnit rakennetuissa ympäristöissä.

## ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

MWh	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus (kiinteistö- sähkö, lämmitys ja jäähdytys)	Kokonaisenergian (kiinteistö- sähkö, lämmitys ja jäähdytys) kulutus vertailukel- poisissa kauppa- keskuksissa
<b>Baltian maat</b>				
2009	5 830	5 058	10 888	8 311
2010	6 044	5 575	11 619	9 343
2011	8 783	3 912	12 695	8 513
Muutos-% 2011/2010	45,3 %	-29,8 %	9,3 %	-8,9 %
Muutos-% 2011/2009	50,7 %	-22,7 %	16,6 %	2,4 %
<b>Suomi</b>				
2009	76 854	104 797	181 652	102 210
2010	73 156	127 478	200 634	116 899
2011	79 364	99 155	178 520	98 394
Muutos-% 2011/2010	8,5 %	-22,2 %	-11,0 %	-15,8 %
Muutos-% 2011/2009	3,3 %	-5,4 %	-1,7 %	-3,7 %
<b>Ruotsi</b>				
2009	25 725	29 640	55 608	43 021
2010	25 653	38 289	65 548	52 456
2011	21 959	31 616	55 374	42 906
Muutos-% 2011/2010	-14,4 %	-17,4 %	-15,5 %	-18,1 %
Muutos-% 2011/2009	-14,6 %	6,7 %	-0,4 %	-0,3 %

## ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN

MWh	Kiinteistösähkön kulutus	Lämmön- kulutus	Kokonaisenergian (kiinteistö- sähkö, lämmitys ja jääh- dytys) kulutus
<b>2009</b>			
Kauppakeskukset	92 217	108 966	201 378
Muut kauppapaikat	16 193	30 529	46 769
<b>2010</b>			
Kauppakeskukset	91 596	136 142	229 217
Muut kauppapaikat	13 256	35 200	48 584
<b>2011</b>			
Kauppakeskukset	90 756	106 682	199 178
Muut kauppapaikat	19 350	28 002	47 411
Muutos-% Kauppakeskukset 2011/2010	-0,9 %	-21,6 %	-13,1 %
Muutos-% Muut kauppapaikat 2011/2010	46,0 %	-20,4 %	-2,4 %
Muutos-% Kauppakeskukset 2011/2009	-1,6 %	-2,1 %	-1,1 %
Muutos-% Muut kauppapaikat 2011/2009	19,5 %	-8,3 %	1,4 %

## VEDENKULUTUS

m <sup>3</sup>	Veden kokonais- kulutus	Kauppa- keskusten vedenkulutus	Vertailu- kelpoisten kauppa- keskusten vedenkulutus	Veden ominais- kulutus kauppa- keskuksissa l/kävijä
2009	541 130	484 583	371 336	4,2
2010	562 604	487 275	390 639	4,0
2011	638 851	573 288	420 979	4,3
Muutos-% 2011/2010	13,6 %	17,7 %	7,8 %	
Muutos-% 2011/2009	18,1 %	18,3 %	13,4 %	

## VEDEN KOKONAISKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

m <sup>3</sup>	Veden- kulutus	Kauppa- keskusten vedenkulutus	Vertailu- kelpoisten kauppa- keskusten vedenkulutus	Veden ominais- kulutus l/kävijä
<b>Baltian maat</b>				
2009	32 640	32 640	27 398	2,9
2010	39 582	39 582	34 451	3,4
2011	56 761	56 761	35 928	3,2
Muutos-% 2011/2010	43,4 %	43,4 %	4,3 %	
Muutos-% 2011/2009	73,9 %	73,9 %	31,1 %	
<b>Suomi</b>				
2009	264 840	223 402	153 668	2,7
2010	277 188	226 221	157 416	2,8
2011	294 730	252 763	164 344	3,0
Muutos-% 2011/2010	6,3 %	11,7 %	4,4 %	
Muutos-% 2011/2009	11,3 %	13,1 %	6,9 %	
<b>Ruotsi</b>				
2009	243 650	228 541	190 270	9,3 <sup>*)</sup>
2010	245 834	221 472	198 772	6,8 <sup>*)</sup>
2011	287 360	263 764	220 707	6,9 <sup>*)</sup>
Muutos-% 2011/2010	16,9 %	19,1 %	11,1 %	
Muutos-% 2011/2009	17,9 %	15,4 %	16,0 %	

<sup>\*)</sup> Fruängen and Högdalen Centrumin kävijämäärät eivät ole tiedossa, joten ne eivät sisälly annettuun lukuun

KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT  
EN22

	tn
2009	11 920
2010	13 644
2011	15 361
Muutos-% 2011/2010	12,6%
Muutos-% 2011/2009	28,9%

## KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	11 382
2010	12 973
2011	14 596
Muutos-% 2011/2010	12,5%
Muutos-% 2011/2009	28,2%

## VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	8 925
2010	10 402
2011	10 964
Muutos-% 2011/2010	5,4%
Muutos-% 2011/2009	22,8%

## KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	tn
<b>Suomi</b>	
2009	8 830
2010	9 314
2011	10 143
<b>Ruotsi</b>	
2009	2 598
2010	3 734
2011	4 379
<b>Baltian maat</b>	
2009	491
2010	596
2011	839

## KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	3 033	20,8 %	2 917	22,5 %	2 948	25,9 %
Energiajäte	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Paperi	671	4,6 %	440	3,4 %	446	3,9 %
Muovi	54	0,4 %	44	0,3 %	66	0,6 %
Pahvi	3 604	24,7 %	3 679	28,4 %	3 318	29,2 %
Biojäte	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Metalli	159	1,1 %	128	1,0 %	125	1,1 %
Lasi	384	2,6 %	378	2,9 %	286	2,5 %
Ongelmajäte	24	0,2 %	3	0,0 %	29	0,3 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	370	2,5 %	236	1,8 %	125	1,1 %
Muut sekalaiset jätteet	230	1,6 %	51	0,4 %	54	0,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>14 596</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12 973</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 382</b>	<b>100,0 %</b>

## VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	2 249	20,5 %	2 273	21,8 %	2 285	25,6 %
Energiajäte	3 087	28,2 %	3 058	29,4 %	2 123	23,8 %
Paperi	421	3,8 %	374	3,6 %	370	4,1 %
Muovi	44	0,4 %	40	0,4 %	55	0,6 %
Pahvi	2 548	23,2 %	2 793	26,8 %	2 433	27,3 %
Biojäte	1 727	15,8 %	1 165	11,2 %	1 097	12,3 %
Metalli	111	1,0 %	110	1,1 %	112	1,3 %
Lasi	340	3,1 %	346	3,3 %	271	3,0 %
Ongelmajäte	8	0,1 %	1	0,0 %	9	0,1 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	261	2,4 %	207	2,0 %	116	1,3 %
Muut sekalaiset jätteet	168	1,5 %	35	0,3 %	54	0,6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>10 964</b>	<b>100,0 %</b>	<b>10 402</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8 925</b>	<b>100,0 %</b>

KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT KÄSITTELYTAVOITAIN,  
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.10

	2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	3 263	22,4 %	2 968	22,9 %	3 002	26,4 %
Poltettu jäte	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Kompostoitu jäte	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Kierrätetty jäte	4 872	33,4 %	4 669	36,0 %	4 241	37,3 %
Uusiokäytetty jäte	394	2,7 %	240	1,8 %	153	1,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>14 596</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12 973</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 382</b>	<b>100,0 %</b>

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT KÄSITTELYTAVOITAIN,  
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.10

	2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	2 417	22,0 %	2 308	22,2 %	2 339	26,2 %
Poltettu jäte	3 087	28,2 %	3 058	29,4 %	2 123	23,8 %
Kompostoitu jäte	1 727	15,8 %	1 165	11,2 %	1 097	12,3 %
Kierrätetty jäte	3 464	31,6 %	3 663	35,2 %	3 241	36,3 %
Uusiokäytetty jäte	269	2,5 %	208	2,0 %	125	1,4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>10 964</b>	<b>100,0 %</b>	<b>10 402</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8 925</b>	<b>100,0 %</b>

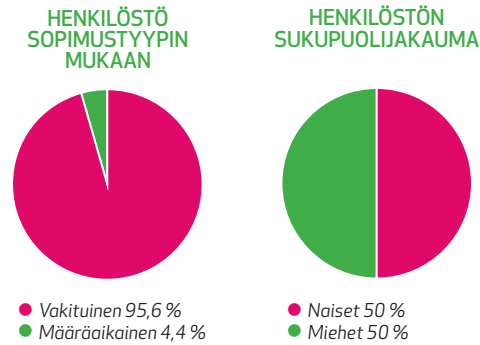
## KIERRÄTYSASTE

	%
<b>Baltian maat</b>	
2009	34,5 %
2010	34,3 %
2011	82,1 %
<b>Suomi</b>	
2009	69,4 %
2010	71,4 %
2011	69,8 %
<b>Ruotsi</b>	
2009	95,7 %
2010	98,6 %
2011	94,8 %

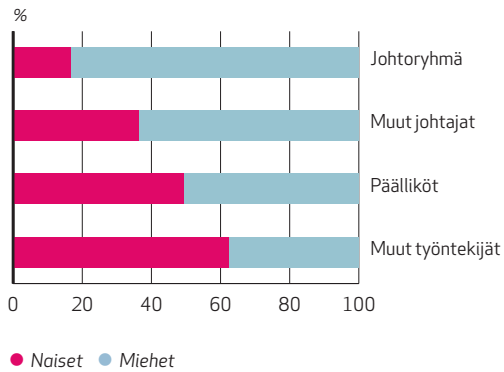
JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN,  
EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.11

	Suomi	Ruotsi	Baltian maat
Kaatopaikkajäte	30,2 %	5,2 %	17,9 %
Poltettu jäte	12,3 %	58,0 %	33,6 %
Kompostoitu jäte	18,3 %	9,8 %	3,2 %
Kierrätetty jäte	35,8 %	25,4 %	45,3 %
Uusiokäytetty jäte	3,4 %	1,6 %	0,0 %

## SOSIAALISEN VASTUUN TUNNUSLUVUT



## HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA SUKUPUOLEN MUKAAN



Sosiaalisen vastuun osiossa on käytetty seuraavia laskukaavoja:

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

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

## TALOUDELLINEN VASTUU

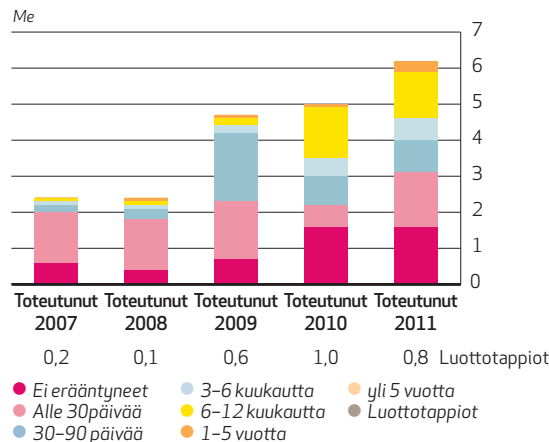
### TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN ARVO (EC1)

	2011	2010
<b>Tuotettu suora taloudellinen arvo</b>		
<b>a) Tulot</b>		
Liikevaihto	217,1	195,9
Tulot sijoituskiinteistöjen myynneistä *)	18,6	66,3
<b>Jaettu taloudellinen arvo</b>		
<b>b) Liiketoiminnan kulut</b>		
Kiinteistön hoitokuluihin liittyvät ostot	-62,8	-58,8
Investoinnit	-216,7	-133,7
<b>c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot</b>		
Palkat ja palkkiot	-10,5	-8,0
Henkilöstön koulutukseen käytetyt varat	-0,1	-0,2
<b>d) Maksut rahoittajille *)</b>		
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-34,3	-31,2
Lainojen nostot	143,4	10,7
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-61,4	-78,1
<b>e) Maksut valtiolle</b>		
Tuloverot (valtiolta/valtiolle) *)	7,2	-9,9
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-6,4	-6,3

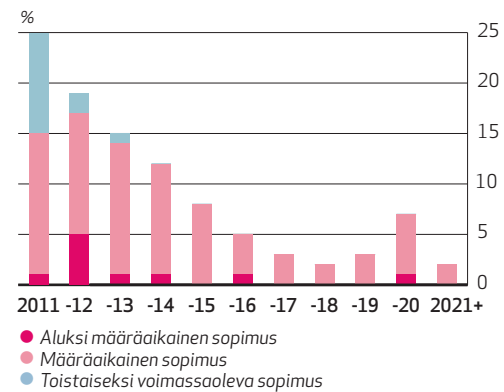
\*) Erät rahavirtalaskelmasta.

## VUOKRAUSTOIMINNAN TUNNUSLUVUT

### MYYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA



### VUOKRASOPIMUSTEN ENSIMMÄINEN MAHDOLLINEN PÄÄTTÄMISVUOSI SOPIMUSTYYPIN MUKAAN





# RAPORTOINTI- JA LASKENTAPERIAATTEET SEKÄ RAJAUKSET

## Raportointiperiaatteet

Tämä on Cityconin kolmas yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportin tavoitteena on kuvata toimintaympäristön ja taloudellisen, sosiaalisen sekä ympäristövastuun osa-alueet kattavasti.

Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikissa toimintamaissa. Citycon soveltaa ensimmäistä kertaa raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Ympäristövastuun raportointi noudattaa myös EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemia ohjeistuksia. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu myös takautuvasti. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3.1-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 94-96. Cityconin tekemän itsearvioinnin perusteella raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa B.

Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.-31.12. Seuraava raportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2013. Esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat tilintarkastettuun kirjanpitoon ja hyväksytyyn tilinpäätökseen.

## Laskentaperiaatteet ja rajaukset

Ympäristövastuun tunnuslukujen raportointi sisältää kaikki Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 % ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Tämä vastaa 97,4% Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta alasta.

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

## Energia

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuksissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömittarit ja –sopimukset eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten kulutusta. Seitsemässätoista (17/36) kauppakeskuksessa vuokralaisten sähkönkulutus jälleenlaskutetaan osittain tai kokonaan. Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukupöytäiden sekä kiinteistötekniikan järjestelmien sähkönkulutuksen. Tehtyjen vertailulaskelmien perusteella kiinteistösähkön osuus on 25 – 70 prosenttia kokonaiskulutuksesta riippuen lämmitys- ja valaistus- ym. teknisistä ratkaisuista sekä järjestelmien ohjattavuuden tasosta. Ominaiskulutuksen laskennassa (kWh/m<sup>2</sup>) nimittäjänä käytetään vuokrattavaa pinta-alaa, vaikka se ei ole täysin yhteensopiva energiankulutuksen kanssa mutta on kuitenkin vertailu- ja toteutuskelpoisin jakaja eri vaihtoehtoista. Ominaiskulutus lasketaan myös kävijämäärille.

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

## Kasviuonekaasupäästöt

Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudatetaan Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiön (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol -ohjeistusta. Päästökertoimina energialle käytetään IEA:n tilastoimia maakohtaisia sähkön- ja lämmöntuotannon ominaispäästöjä (viiden vuoden keskiarvo 2005–2009).

Kiinteistöjen kasviuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa noudetaan samaa laskentaperiaatetta kuin energian ominaiskulutuksessakin.

Ydinpolttoaineen ominaiskertymän laskennassa on suhteutettu ydinpolttoaineen käyttö Ruotsin ja Suomen ydinvoimaloissa sähkön kokonaistuotantoon Pohjoismaissa. Ydinpolttoaineen määrät on saatu Energiategollisuus ry:ltä ja sähkön kokonaistuotantotiedot Nord Pool Spot AS:ltä.

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

## Vesi

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

## Jäte

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusiokäyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjättemäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin.

Kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jättemäärätietojen puuttuessa.

## RAPORTIN VERTAILU GRI:N MUKAISEEN SISÄLTÖÖN

✓ = raportoitu ○ = osittain raportoitu — = ei raportoitu pääindikaattori

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Strategia ja analyysi</b>			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	✓ 1, 16-17, 42, 44-47	
<b>Organisaatio</b>			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	✓ 3, 7, 12-14, 16-25, 28-33, 65-72	
2.10	Saadut palkinnot	✓ 2-3 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Raportointiperiaatteet</b>			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	✓ 44-46, 93	
3.12	GRI sisältöindeksin esittäminen	✓ 94-96	
<b>Hallintotapa, sitoumukset ja vuorovaikutus</b>			
<b>Hallintotapa</b>			
4.1-4.10	Hallintotapa	✓ 4-7, 43, 65-72	
<b>Ulkopuoliset sitoumukset</b>			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	✓ 73-74	
4.12	Sitoutuminen ulkoiisiin aloitteisiin ja periaatteisiin	✓ <i>Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimus Suomessa</i>	
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	✓ <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Sidosryhmätöiminta</b>			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätöiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat teemat	✓ 44-46 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Johtamistavat ja menetelmät</b>			
	Taloudellinen vastuu	✓ 4-6, 54-55 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
	Ympäristövastuu	✓ 43, 48 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
	Sosiaalinen vastuu	✓ 58 <a href="http://www.citycon.fi/Vastuullisuus">www.citycon.fi/Vastuullisuus</a>	
<b>Taloudellisen toiminnan indikaattorit</b>			
<b>Taloudellinen toiminta</b>			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	✓ 92 <i>Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.</i>	
EC2	Ilmastonmuutoksen ja muiden kestävä kehityksen tekijöiden aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä niistä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	✓ 47, 73-74	
EC3	Eläkesitoumusten kattavuus organisaatiossa	✓ <i>Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.</i>	
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	✓ 92 <i>Citycon ei ole saanut taloudellista avustusta valtiolta.</i>	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Markkina-asema</b>			
EC5	Alku- ja paikallisen minimipalkkojen suhde organisaation keskeisissä toimipaikoissa	—	
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	✓ 54-55	
EC7	Menettelytavat ja suhteelliset osuudet paikallisen työvoiman käytössä	—	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Epäsuorat taloudelliset vaikutukset</b>			
EC8	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit (infra, pro-bono, luontaisuuritukset)	—	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset	—	
<b>Ympäristövastuun indikaattorit</b>			
<b>Materiaalit</b>			
EN1-EN2	Käytetty materiaali painon, arvon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn ja uudelleen käytetyn materiaalin käyttö	—	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Energia</b>			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	✓ 50-51, 88-89	
CRE1	Rakennusten energian ominaiskulutus	✓ 50-51, 88-89	
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatua energiansäästöä	—	
EN6	Energiatehokkaisuun tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuvat tuotteet ja palvelut ja näiden vaikutukset energiankäyttöön	○ 47, 51, 88-89	
EN7	Toimenpiteet epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavutetut säästöt	—	
<b>Vesi</b>			
EN8	Veden kokonaiskulutus	✓ 51-52, 90	
EN9	Vesilähteet, joihin organisaation vedenotolla on merkittävä vaikutus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>
EN10	Kierrätetyn ja uudelleen käytetyn veden kokonaismäärä ja prosenttiosuus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottoista.</i>
CRE2	Vedenkäytön ominaiskulutus	✓ 51, 90	
<b>Luonnon monimuotoisuus</b>			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	✓ 53	
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	✓ 53	
EN13	Suojellut tai entisöidyt elinympäristöt	—	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EN14	Biodiversiteettiin kohdistuvien vaikutusten hallintastrategiat, nykyiset toimenpiteet ja -suunnitelmat	—	
EN15	Uhanalaiset lajit organisaation vaikutus-alueella	—	
<b>Päästöt ja jätteet</b>			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	✓	49-50, 88
CRE3	Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	✓	49, 88
CRE4	Kiinteistökehityshankkeista aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	○	48
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt	—	
EN20	Typpi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	✓	50
EN21	Kokonaispäästöt veteen	✓	Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	✓	52, 91
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön	✓	Ei raportoituja vuotoja 2011.
<b>Maaperän puhtauteen liittyvät toiminnot</b>			
CRE5	Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	—	
<b>Tuotteet ja palvelut</b>			
EN26	Toimenpiteet tehokkuuden parantamiseksi ja tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	○	43, 48-53
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalinen suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoterhmittäin	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
EN28	Ympäristömääräysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä	✓	Ei rikkomuksia vuoden 2011 aikana.
<b>Liikenne</b>			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	✓	88 Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustuksen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.
<b>Yleiset</b>			
EN30	Ympäristönsuojelun kokonaiskustannukset ja investoinnit tyypeittäin	—	
<b>Sosiaalisen vastuun indikaattorit</b>			
<b>Työllistäminen</b>			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	✓	58-61, 91
LA3	Kokopäiväisille työntekijöille tarjotut merkittävät edut, joita ei ole tarjottu määrä- tai osa-aikaisille työntekijöille	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
LA15	Työhönpaluuste vanheimpainvapaalta	—	
<b>Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet</b>			
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus	✓	60
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle	✓	60 Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti.
<b>Työterveys ja -turvallisuus</b>			
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselimityksessä	✓	60
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	✓	60-61
CRE6	Kansainvälisten työterveys ja -turvallisuusjärjestelmien noudattaminen	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA9	Ammattiliittojen kanssa solmittujen sopimusten sisältämät terveys- ja turvallisuusteemat	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
<b>Koulutus ja osaamisen kehittäminen</b>			
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	✓	60
LA11	Elämänikäisen oppimisen ohjelmat työkyvön tueksi ja uran päättymisen hallitsemiseksi	—	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	✓	60 Periaatteena on, että työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
<b>Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet</b>			
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupuolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	✓	58-61 ja 91
<b>Tasavertainen palkitseminen</b>			
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin	—	
<b>Hankintapolitiikka</b>			
HR1-HR2	Keskeisten alihankkijoiden ja toimittajien prosenttiosuus ja kokonaislukumäärä, joiden osalta on tehty ihmisoikeusarviointi, sekä tästä seuranneet toimenpiteet	○	43 Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
HR3	Työntekijöille tarjottu ihmisoikeuskoulutus	—	
<b>Syrjinnän torjunta</b>			
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet	✓	61 Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Yhdistymisvapaus ja työehtosopimukset</b>			
HR5	Yhdistymisvapauden ja työehtosopimusten riskit ja uhat sekä toimenpiteet niiden estämiseksi	✓	Ei tunnistettuja riskejä toimintalueella. Citycon Code of Conduct.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Lapsityövoima</b>			
HR6	Toiminnot, joihin liittyy lapsityövoiman riski sekä toimenpiteet lapsityövoiman estämiseksi	✓ 43, 58	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Pakkotyövoima</b>			
HR7	Toiminnot, joihin liittyy pakkotyövoiman riski sekä toimenpiteet pakkotyövoiman estämiseksi	✓ 43, 58	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Turvallisuuskäytännöt</b>			
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	—	Cityconin palkkalistoilla ei ole turvallisuushenkilöitä.
<b>Alkuperäiskansojen oikeudet</b>			
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset	—	Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
<b>Ihmisoikeusarviointi</b>			
HR10	Ihmisoikeusarvioinnin laajuus	—	
<b>Epäkohtien korjaaminen</b>			
HR11	Käsiteltyjen ihmisoikeusloukkauksien määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Yhteisöt</b>			
S01	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	○ 62-63	
S09	Toimintojen vaikutukset paikallisyhteisöihin	○ 62-63	
S010	Paikallisyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten ehkäisy- ja vähentämistoimenpiteet	○ 62-63	
CRE7	Hankkeiden vuoksi uudelleensijoitettujen henkilöiden määrä	—	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
<b>Korruptio</b>			
S02	Korruptioriskin hallinta	✓ 43, 61-62	Citycon Code of Conduct.
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	✓ 43, 61-62	Citycon Code of Conduct.
S04	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet	✓ 43, 61-62	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Poliittinen vaikuttaminen</b>			
S05	Organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen	✓ 61-62	
S06	Poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille annettu taloudellinen tuki ja luontaisuuritukset	✓ 61-62	
<b>Kilpailunrajoitukset</b>			
S07	Kilpailun rajoittamiseen ja monopoliase- man väärinkäyttöön liittyvien oikeudenkäyntien määrä sekä niihin liittyvät toimenpiteet	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
S08	Merkittäviin laki- ja sääntörikkomuksiin liittyvien sakkujen ja muiden sanktioiden määrä ja muut seuraamukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</b>			
PR1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset	—	
PR2	Tuotteita ja palveluita koskevien terveys- ja turvallisuusmääräysten ja sääntöjen rikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Tuote- ja palvelutiedot</b>			
PR3	Tuotteiden ja palveluiden pakollinen informaatio	—	
CRE8	Kestävän kehityksen sertifiointit ja luokitukset	✓ 53	
PR4	Tuote- ja palvelutietojen merkintöjä koskevien määräysten ja sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
PR5	Asiakastyytyväisyyteen liittyvät käytännöt	✓ 63-64	
<b>Markkinointiviestintä</b>			
PR6	Markkinointiviestintään liittyvien lakien, normien ja vapaaehtoisten sääntöjen noudattamista tukevat toiminnot	✓ 64	
PR7	Markkinointiviestintää koskevien määräysten ja vapaaehtoisten sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Asiakkaiden yksityisyyden suoja</b>			
PR8	Asiakkaan yksityisyyttä loukkaavien rikkomusten ja valitusten määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästösten rikkomisesta aiheutuneiden sakkujen määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2011.



# SANASTO/TERMIT

## Tunnuslukuja

**Alkutuotto:** Kiinteistön annualisoitu nettovuokratuotto arvo-päivänä jaettuna kohteen markkina-arvolla.

**Bruttovuokratuotto:** Kokonaisvuokratuotto, pääomavuokra-tuotto, ylläpitokorvaus sekä muut mahdolliset vuokratuotot.

**Käyvän arvon muutos:** Kiinteistökannan markkina-arvojen muutos investoinneilla vähennettynä ja valuuttakurssierot poislukien.

**NAV:** EPRA:n suosituksen mukaan laskettu yhtiön osakekoh-tainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 16.

**Nettotuottovaatimus:** Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta ja kiin-teistökohtaisesta sekä markkinaehtoisesta riskistä. Netto-tuottovaatimus on alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäi-nen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita.

**Nettotuotto%:** Netto(vuokra)tuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon: nettotuotto prosentti lasketaan 12 edeltä-vän kuukauden nettotuotoista ja laskennallisesta markkina-arvosta siten, että kuukausituotoista ja kuukausittaisista markkina-arvoista muodostetaan indeksi, ja indeksistä las-ketaan vuosituotto.

**Nettovuokratuotto:** Bruttovuokratuotto, johon on lisätty käyttökorvaukset ja palvelutuotot sekä josta on vähennetty kiinteistön hoitokulut ja vuokraoiminnan muut kulut.

**NNNAV:** EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osake-kohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 16.

**Tuotto markkinavuokrilla:** Kiinteistön arvioitu markkinavuokra-tuotto, josta vähennetään kiinteistön hoitokulut ilmaistuna prosenttina kohteen markkina-arvosta.

## Vuokrausmääritelmää

**Ankkurivuokralainen:** Liike- tai kauppakeskuksen merkittävä vuokralainen, usein liikeketju, jolla on vahva taloudellinen asema ja jonka vuokraama liikepinta-ala on huomattava. Ankkurivuokralaisten kanssa tehdään yleensä pitkät vuokrasopimukset.

**Investoinnit/Bruttoinvestoinnit:** Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestoinneilla tarkoi-tetaan sijoituskiinteistöjen ja aineellisten sekä aineettomien hyödykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankinta-meno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transaktiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varain-siirtoverosta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin ja kiinteistöjen perusparannukset sekä vuokratilan muutostyöt.

**Kauppakeskuksen vaikutusalue:** Suomessa Taloustutkimuk-sen kauppakeskusten kävijä- ja ajoaikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kaup-pakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsissa ja Vi-rossa vaikutusalueen väestö on määritelty 5-15 minuutin ajo-ajan perusteella. Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon.

**Kiinteistön hoitokulut tai käytön ja ylläpidon kustannukset:** Kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut, esi-merkiksi lämmityksestä, sähköstä, vartiointista ja yleisten alueiden siivouksesta.

**Liikevaihtoperusteinen vuokra tai liikevaihtosidonnainen vuokra:** Vuokra, joka on jaettu liikevaihtoon sidottuun pää-omavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Liikevaihtosidonnai-sessa pääomavuokrassa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos minimivuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimi-alan ja arvioidun myynnin mukaan.

**Taloudellinen vuokrausaste:** Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto jaettuna vapaiden tilojen markkinahintaisella arviovuokralla, johon on lisätty vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto. Vuosikertomuksessa vuokrausasteella viita-taan taloudelliseen vuokrausasteeseen.

**Vertailukelpoinen kohde:** Kohde, joka on ollut yhtiön omis-tuksessa koko vertailukauden (24kk). Vertailukelpoisiin koh-teisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

**Vuokrausaste (m<sup>2</sup>):** Vuokratun pinta-alan osuus vuokratta-vasta pinta-alasta.

**Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta (Occupancy cost ratio, OCR):** Vuokralaisen Cityconille maksaman vuotuisen bruttovuokran osuus vuokralaisen vuotuisesta arvonlisäve-rottomasta myynnistä. Arvonlisäveron osuus on arvio. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

**Vuokrattavissa oleva pinta-ala:** Pinta-ala, jonka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa, ja josta vuokralai-nen on valmis maksamaan vuokraa.

## Ympäristövastuutermejä

**Brownfield-alue:** Hylätty tai vajaakäytöllä oleva entinen teol-lisuus- tms. alue, ei kuitenkaan välttämättä pilaantunut maa-alue, vastakohta "greenfield".

**CO<sub>2</sub>e:** Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihu-onekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmion voimistumi-seen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaiku-tus muutetaan vastaamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

**Ekosysteemi:** Toiminnallinen kokonaisuus, johon sisältyvät niin luonnon elolliset kuin elottomatkin kohteet tietyllä raja-tulla alueella.

**G3.1-ohjeisto:** GRI-raportointiin liittyvä raportointiohjeiston päivitys, joka on julkaistu vuonna 2011.

**GHG:** Greenhouse gas, kasvihuonekaasu (ks. tarkemmin Kasvihuonekaasut).

**GHG-protokolla:** Kasvihuonekaasuprotokolla; laskentamenetelmä, jonka avulla lasketaan hiilijalanjäljen kokoa.

**Greenfield-alue:** Rakentamaton alue. Vastakohta brownfield-alueelle.

**Hiilidioksidi, CO<sub>2</sub>:** Kasvihuonekaasu, jota syntyy orgaanisen aineen palaessa (esim. fossiilisia polttoaineita käyttävissä voimaloissa, auton moottoreissa jne.). Hiilidioksidi lämmitää merkittävästi ilmastoa, koska sitä on ilmakehässä yli sata kertaa enemmän kuin muita kasvihuonekaasuja yhteensä.

**Hiilijalanjälki:** Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan yksittäisen ihmisen, organisaation, tapahtuman tai tuotteen vaikutusta ilmaston lämpenemiseen. Lähes kaikella ihmisen toiminnalla on hiilijalanjälki, joka kertoo kuinka paljon kasvihuonekaasupäästöjä kustakin toiminnosta syntyy. Ilmoitetaan massana (g, kg, tn).

**Ilmastonmuutos:** Maapallon keskilämpötilan kohoaminen, merenpinnan nouseminen ja jää- sekä lumipeitteiden kaventuminen. Myös sadannassa tapahtuu muutoksia. Lämpeneminen johtuu hyvin todennäköisesti pääosin maapallon kasvihuoneilmion voimistumisesta. Kasvihuoneilmiö on voimistunut, koska ihmisen toiminta on lisännyt hiilidioksidin ja muiden kasvihuonekaasujen määrää ilmakehässä.

**Kasvihuonekaasut:** Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka lämmittävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasvihuonetta. Kasvihuonekaasut päästävät lävitseen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pidättävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaaltoista lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasvihuoneilmiötä ylläpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksidi, metaani, osoni, typpioksiduuli (ilokaasu) ja freonit.

**Kestävä kehitys:** Kestävä kehitys on jatkuvaa, ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestävä kehitys voidaan jakaa kolmeen ulottuvuuteen: taloudelliseen, ekologiseen ja sosiaaliseen.

**Ongelmajäte:** Ongelmajätteitä ovat jätelain mukaan sellaiset jätteet, jotka kemiallisen tai muun ominaisuutensa vuoksi voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Esimerkiksi erilaiset liuottimet, maalit, raskasmetalliparistot, loisteputket, kylmälaitteet, TV- ja ATK-näytöt sekä jäteöljy luokitellaan ongelmajätteiksi.

**Primäärienergia:** Primäärienergia on luonnossa esiintyvää jalostamatonta energiaa, joka jaetaan uusiutuvaan (esim. vesivoima) ja uusiutumattomaan (esim. öljy) energiaan.

**Sekundäärienergia:** Primäärienergiasta tuotettua energiaa, esim. sähkö tai kaukolämpö. Muuntoprosessissa katoaa osa alkuperäisestä (primääri)energiasta.

**Ympäristövaikutus:** Mikä tahansa muutos ympäristössä, joka on kokonaan tai osittain organisaation toimintojen, tuotteiden tai palvelujen seurausta. Muutos voi olla haitallinen tai hyödyllinen.

### Järjestöjä ja ohjelmia

**CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement):** GRI:n julkaisema raportointiohjeistus, jonka tavoitteena on luoda yhtenäinen ja läpinäkyvä vastuullisuuden raportointikäytäntö rakennus- ja kiinteistöalalle.

**EPRA:** Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö ("The European Public Real Estate Association"), joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.

**GRESB (The Global Real Estate Sustainability Benchmark):** Globaali tutkimus kiinteistörahastojen ja -sijoitusyhtiöiden ympäristöjohtamisen tavoitteista ja saavutuksista. Tutkimuksen aloite on lähtöisin institutionaalisten sijoittajien yhteenliittymältä. Tutkimuksen on toteuttanut CRESB Foundation.

**GRI, Global Reporting Initiative:** Kansainvälinen aloite luoda tilinpäätösraportointia vastaava toimintamalli yritysten ja organisaatioiden yhteiskuntavastuun raportointiin.

**ICSC:** Kansainvälinen kauppakeskusyhdystys.

**IEA:** Kansainvälinen energiajärjestö.

**NCSC:** Pohjoismainen kauppakeskusyhdystys.

**RAKLI ry:** Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.

**SIPA:** Scandinavian International Property Association, Pohjoismaisten kiinteistönomistajien järjestö.

**UNEP:** United Nations Environment Programme, YK:n ympäristöohjelma, joka seuraa maailman ympäristön tilaa ja käynnistää toimia ympäristöuhkien torjumiseksi sekä haittojen lieventämiseksi tai poistamiseksi.

**UNEP SBCI Sustainable Buildings and Climate Initiative:** YK:n ympäristöohjelman kestävää rakentamista koskeva aloite.

**WBCSD:** World Business Council for Sustainable Development, Kestävän kehityksen yritysneuvosto.

**WRI:** World Resources Institute, Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiö.

### Lyhenteitä:

**kWh** = kilowattitunti

**MWh** = megawattitunti

**MJ** = megajoule

**TJ** = terajoule

**t** = tonni

**m<sup>3</sup>** = kuutiometri



# SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus .....	3	18. Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä .....	35	7. Rahoituskulut (netto) .....	53
EPRA:n tunnusluvut .....	15	19. Aineettomat hyödykkeet .....	35	8. Tuloverot .....	54
<b>CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS</b>		20. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	35	9. Aineettomat hyödykkeet .....	54
<b>1.1.-31.12.2011 .....</b>	<b>20</b>	21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat .....	35	10. Aineelliset hyödykkeet .....	54
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS .....	20	22. Rahoitusinstrumenttien luokittelu .....	36	11. Tytäryhtiöosakkeet .....	54
Konsernitase, IFRS .....	21	23. Johdannaissopimukset .....	37	12. Osakkuusyhtiöosakkeet .....	54
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	22	24. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt .....	37	13. Muut sijoitukset .....	54
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS .....	23	25. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	38	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset .....	54
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	24	26. Rahavarat .....	38	15. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset .....	54
1. Yrityksen perustiedot .....	24	27. Oma pääoma .....	38	16. Oma pääoma .....	55
2. Tilinpäätöksen laatimisperusta .....	24	28. Lainat .....	39	17. Vieras pääoma .....	55
3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa .....	24	29. Ostovelat ja muut velat .....	42	18. Vastuusitoumukset .....	55
4. Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista .....	24	30. Työsuhde-etuudet .....	43	<b>Osakkeet ja osakkeenomistajat .....</b>	<b>56</b>
5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet .....	28	31. Liiketoiminnan rahavirta .....	44	<b>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....</b>	<b>57</b>
6. Bruttovuokratuotto .....	30	32. Vastuusitoumukset .....	44	<b>Tilinpäätöksen allekirjoitukset .....</b>	<b>58</b>
7. Segmentti-informaatio .....	30	33. Lähipiiritapahtumat .....	45	<b>Tilintarkastuskertomus .....</b>	<b>59</b>
8. Hoitokulut .....	32	34. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2011 .....	47	<b>Kiinteistölista .....</b>	<b>60</b>
9. Vuokraustoiminnan muut kulut .....	32	<b>Tunnusluvut .....</b>	<b>48</b>	<b>Arviointilausunto .....</b>	<b>64</b>
10. Hallinnon kulut .....	32	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut .....	48		
11. Henkilöstökulut .....	32	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio .....	49		
12. Poistot .....	32	<b>Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....</b>	<b>50</b>		
13. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	32	<b>Emoyhtiön tase, FAS .....</b>	<b>51</b>		
14. Rahoituskulut (netto) .....	33	<b>Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....</b>	<b>52</b>		
15. Tuloverot .....	33	<b>Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS .....</b>	<b>53</b>		
16. Osakekohtainen tulos .....	33	1. Laadintaperiaatteet .....	53		
17. Sijoituskiinteistöt .....	34	2. Liikevaihto .....	53		
		3. Vuokraustoiminnan muut kulut .....	53		
		4. Henkilöstökulut .....	53		
		5. Poistot ja arvonalentumiset .....	53		
		6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	53		



## Yhteenveto vuodesta 2011 verrattuna vuoteen 2010

Citycon saavutti julkistamansa vuoden 2011 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö tarkensi vuoden 2011 kolmannen osavuositarkistuksensa yhteydessä tavoitteitaan ja ilmoitti odottavansa vuoden 2011 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2010 verrattuna 18–23 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) 10–15 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 4–8 miljoonalla eurolla. Vuonna 2011 liikevaihto kasvoi vuoteen 2010 verrattuna 21,1 miljoonalla eurolla, operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) 12,4 miljoonalla eurolla sekä operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 6,0 miljoonalla eurolla.

Citycon vaihtoi ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijansa vuonna 2011. Kiinteistöjen arvon vuoden lopussa on ensimmäistä kertaa arvioinut Jones Lang LaSalle Finland Oy. Citycon on vaihtanut puoleetonta ulkopuolista arvioitsijaa tasaisin väliajoin. Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistöarvioinneista vastasi Realia Management Oy, joka toimi arvioitsijana yli neljää vuotta.

- Liikevaihto kasvoi 217,1 miljoonaan euroon (2010: 195,9 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 17,1 miljoonaa euroa eli 13,4 prosenttia ja olivat 144,3 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotot kasvoivat 15,5 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia. Kehityshankkeiden, kuten Espoontorin, Jyväskylän Forumin ja Åkersberga Centrumin valmistuminen, kasvattivat nettovuokratuottoja 5,3 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus Kristiinen ja Högdalen Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 4,0 miljoonaa euroa eli 3,8 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto kasvoi 6,2 miljoonaa euroa, tai 7,3 prosenttia, kun taas vertailukelpoisten market- ja myymäläkohteiden nettovuokratuotto laski 2,2 miljoonaa euroa, tai 10,7 prosenttia.
- Tulos/osake oli 0,05 euroa (0,34 euroa). Lasku johtui lähinnä negatiivisesta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta etenkin market- ja myymäläkohteissa. Lisäksi heinäkuussa 2011 toteutetut osakeannit nostivat osakemäärää.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja oli 0,21 euroa (0,21 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,25 euroon (0,09 euroa) kasvaneen operatiivisen liikevoiton, positiivisen käyttöpääoman muutoksen, saatujen veronpalautusten, kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.
- Citycon osti Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Kristiinen 105 miljoonalla eurolla ja Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Högdalen Centrumin 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 miljoonalla eurolla).
- Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke aloitettiin Tampereella, hankkeen investointiarvio on 37,9 miljoonaa euroa.
- Citycon allekirjoitti toukokuussa 330 miljoonan euron suuruisen, pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 220 miljoonan euron suuruudesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 110 miljoonan euron suuruudesta luottolimitistä. Laina-aika on viisi vuotta.
- Yhtiö vahvisti tasettaan ja likviditeettiään ja keräsi heinäkuussa järjestetyllä suunnatulla osakeannilla noin 99 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa laskemalla liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta. Elokuussa yhtiö allekirjoitti seitsemän vuoden pituisen 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen.
- Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti tehtävässään 24.3.2011 ja yhtiön Suomen liiketoimintojen uusi maajohtaja Michael Schönach maaliskuun alussa. Yhtiön uutena Ruotsin liiketoimintojen maajohtajana aloitti Johan Elfstadius 21.11.2011.

## AVAINLUVUT

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	56,0	49,9	55,0	217,1	195,9	10,8%
Nettovuokratuotto, Me	37,3	31,8	38,3	144,3	127,2	13,4%
Liikevoitto, Me	10,7	35,4	17,0	81,8	157,7	-48,1%
% liikevaihdosta	19,1%	70,9%	-	37,7%	80,5%	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-5,3	22,0	1,0	19,7	102,8	-80,9%
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-5,4	14,4	-0,7	13,0	78,3	-83,5%
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	28,9	24,3	31,3	117,4	105,0	11,8%
% liikevaihdosta	51,6%	48,8%	56,8%	54,1%	53,6%	0,9%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	12,5	13,5	14,9	53,3	47,3	12,7%
Ei-operatiivinen tulos, Me	-17,9	0,9	-15,6	-40,3	31,1	-
Tulos/osake, euroa	-0,02	0,06	0,00	0,05	0,34	-85,5%
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,02	0,06	0,00	0,05	0,34	-85,5%
Operatiivinen tulos/osake, (EPRA EPS), EUR <sup>2)</sup>	0,05	0,06	0,05	0,21	0,21	-1,1%
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,04	0,00	0,14	0,25	0,09	190,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 512,6	2 522,1	2 367,7	6,5%
Oma pääoma/osake, euroa			3,29	3,25	3,47	-6,5%
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa			3,64	3,62	3,79	-4,6%
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa			3,31	3,29	3,49	-5,7%
Omavaraisuusaste, %			37,7	36,0	37,1	-2,9%
Nettovelkaantumisaste, %			148,3	151,4	153,1	-1,1%
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 445,2	1 463,5	1 386,0	5,6%
Nettotuotto-%			5,9	6,0	5,8	3,4%
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,0	6,1	6,0	1,7%
Taloudellinen vuokrausaste, %			95,4	95,5	95,1	0,5%
Henkilöstö katsauskauden lopussa			129	136	129	5,4%
Osinko/osake, euroa				0,04 <sup>3)</sup>	0,04	0,0%
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa				0,11 <sup>3)</sup>	0,10	10,0%
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,15 <sup>3)</sup>	0,14	7,1%

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2011 ja 2010 väliseen muutokseen.

2) Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennettua osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja raportoi tulevaisuudessa ainoastaan laimentamattoma osakekohtaisen operatiivista tulosta (EPRA Earnings, basic) EPRA:n suosituksen mukaisesti. Vuoden 2011 tilinpäätöksestä kohdasta EPRA:n tunnusluvut löytyy lisätietoja laimentamattomasta ja laimennetusta operatiivisesta tuloksesta (EPRA EPS).

3) Hallituksen ehdotus.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 48.

Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2011 (Corporate Governance Statement) on julkaistu samanaikaisesti yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen kanssa ja se on saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

### Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oy:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi vuotta 2011:

”Vuonna 2011 kehitys oli vakaata: yhtiön nettovuokratuotot kasvoivat 13,4 prosenttia ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot 3,8 prosenttia, vuokrausaste pysyi korkeana 95,5 prosentissa, kokonaisuudessaan kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 3 prosenttia ja kauppakeskusten myynti kasvoi 7 prosenttia. Erityisesti Ruotsissa sijaitseva Liljeholmstorget Galleria paransi tulostaan vuoden aikana.

Ero laadultaan erilaisten kiinteistöluokkien välillä korostui vuonna 2011. Tämä ero heijastui Cityconin vuokraustoimintaan ja kiinteistöjen arvoihin. Parhaissa kohteissa kysyntä on yleisesti ottaen jatkunut hyvänä ja kohteiden käyvät arvot ovat pysyneet vakaina, kun taas muissa kohteissa kehitys on ollut päinvastaista.

Yhtiön johto priorisoi kassavirran parantamista ja sen vuoksi meidän täytyy parantaa kiinteistökantamme laatua. Työskentelemme aktiivisesti nopeuttaaksemme kiinteistökehityshankkeita, myyntejä ja valikoituja hankintoja. Olemme myös järjestäneet esimerkiksi työpajoja löytääksemme uutta vuokrattavaa pinta-alaa kauppakeskustamme. Lisäksi olemme sitoutuneet lisäämään tuottoja vuokraamalla tiloja väliaikaisesti ja hyödyntämällä specialty leasingia.

Vuosi 2011 oli Cityconille siirtymävaihe. Päivitimme strategiaamme, ja sen mukaisesti keskitymme ainoastaan korkealaatuisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa, sekä keskitymme liiketoiminnan parantamiseen. Vuoden aikana aloitimme myös sisäisen liiketoiminnan parantamis- ja kulunsäästöohjelman, ”Project Now’n”. Tavoitteena on tehostaa toimintoja, päästä lähelle kuluttajia, vuokralaisia sekä markkinapaikkoja ja tulla proaktiivisemmaksi kumppaniksi. Lisäksi yrityksen johdossa on tapahtunut muutoksia. Kertaluontoiset hallinnolliset kulut, kuten erorahat, johtuvat pääasiassa näistä muutoksista. Valtaosa muutoksista on kuitenkin toteutettu vuoden 2012 alkaessa, joten kulujen nousupaineen tulisi helpottaa vuoden edetessä.

Vuoden aikana yhtiö on vahvistanut kiinteistökantaansa sekä hankinnoin että kehityshankkein. Citycon osti toukokuussa kaksi uutta kauppakeskusta: Tallinnassa sijaitsevan Kristiinen ja Tukholmassa sijaitsevan Högdalen Centrumin. Olemme tyytyväisiä molempiin hankintoihin ja erityisesti Kristiine on ylittänyt odotuksemme. Merkittävimmät kiinteistökehityskohteet ovat Suomessa käynnissä olevat hankkeet Tampereen Koskikeskuksessa ja Myllypurossa Helsingissä, lisäksi Isossa Omenassa Espoossa on käynnissä pienehkö laajennusprojekti. Tallinnassa sijaitsevasa Magistralissa on myös käynnissä kehitys- ja laajennushanke. Myös joitain ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita on myyty, ja myyntejä pyritään nopeuttamaan.

Cityconin rahoitusasema on hyvä. Yhtiön heinäkuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti. Vuoden lo-

pussa yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 345,0 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 36,0 prosenttia.”

### Toimintaympäristön kehitys

Alkuvuosi 2011 oli Cityconin toimintamaissa yleisesti ottaen positiivinen, kuluttajaluottamus oli vahvalla tasolla ja vähittäiskauppa oli kasvussa. Yleinen taloudellinen ilmapiiri muuttui kesän jälkeen negatiiviseksi erityisesti euroalueen valtioiden velkaongelmien takia. Reaalitalouden suhdannemuutokset ovat heijastuneet vuoden aikana myös vähittäiskauppaan. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kuitenkin kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi vuonna 2011 Suomessa 5,3 prosenttia, Ruotsissa 1,2 prosenttia, Virossa 4,0 prosenttia ja Liettuassa 8,8 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli vahva kesään saakka, mutta heikentyi merkittävästi vuoden viimeisten kuukausien aikana kaikissa yhtiön toimintamaissa. Suomessa ja Ruotsissa kuluttajien luottamusindikaattori on edelleen positiivinen päinvastoin kuin Virossa ja Liettuassa. (Eurostat)

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Kaikissa Cityconin toimintamaissa kuluttajhinat jatkoivat nousuaan vuoden aikana. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 2,9 prosenttia, Ruotsissa 2,3 prosenttia, Virossa 5,0 prosenttia ja Liettuassa 3,4 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania)

Työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan Unionin keskiarvoa matalampi: joulukuun lopussa työttömyysaste oli Suomessa 7,4 prosenttia ja Ruotsissa 7,1 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyys on edelleen korkea, ja oli Virossa syyskuun lopussa 10,9 prosenttia ja Liettuassa 15,3 prosenttia. Euron käyttöönotolla on kuitenkin ollut piristävä vaikutus Viron talouteen turismin ja ulkomaisten investointien myötä. (ibid.)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus lisääntyi vuoden loppua kohden ja se vaikuttaa heikentävästi rahoituksen hintaan ja saatavuuteen.

### Kiinteistömarkkinat

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiovolyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoitusksyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt volyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi alle 400 miljoonaa euroon vuonna 2011. Vahvasta kysynnästä johtuen sekä kauppakeskusten että tilaa vievän kaupan prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Myös markkinoiden polarisaatio näyttäisi jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahva.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi kasvoi vuoden 2010 ensimmäisen puoliskon 3,22 miljardista kruunusta yli viisi miljardia kruunua 8,54 miljardiin kruunuun vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla. Kysyntä on kuitenkin heikompaa kakkosluokan kohteille.

Virossa kauppakeskustilojen kysyntä on jatkanut kasvuaan asiakkaiden ostotottumusten muuttuessa yhä enemmän kauppakeskuksia suosiviksi ja ketjujen laajentaessa verkostoaan. Yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Viron vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta ja yleisesti ottaen kauppakeskusten laajentamissuunnitelmia on pidetty voimassa.

Liettuassa Vilnassa ei ole yhtään uutta kauppakeskushanketta vireillä, mutta muutamia super- ja hypermarketteja on rakenteilla. (Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

### Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa vuoden aikana kasvoi 7 prosenttia ja kävijämäärät 3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 5 prosenttia, Ruotsissa 7 prosenttia ja Baltian maissa 18 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 2 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia ja Baltiassa 2 prosenttia. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijämäärissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti (myynti ilman kehityshankkeiden vaikutusta ja ilman hankittuja kohteita) kasvoi 4 prosenttia ja oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa. Vertailukelpoinen kävijämäärä oli edellisvuoden tasolla.

### 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 markkinavuokratasoihin, minkä lisäksi keskeisiä lähiajan riskejä ovat myös luottomarginaalien nousu, heikentynyt velkarahoituksen saatavuus sekä kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä.

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja 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 2011 loppupuolella euroalueen valtioiden velkakriisin kärjistyminen johti epävarmuuden lisääntymiseen rahoitusmarkkinoilla, minkä seurauksena lähiaikojen talouskasvunesteita on korjattu alaspäin. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis selvästi lisääntyneet ja tyyppillisesti 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. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille lisääntyi vuonna 2010 ja vuoden 2011 alkupuolella, mutta vuoden 2011 loppupuolella velkarahoituksen saatavuus kuitenkin jälleen heikentyi ja luottomarginaalit kohosivat selvästi, koska pankkien oma varainhankinta vaikeutui. 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. Vuonna 2012 yhtiöllä ei ole suuria jälleenrahoitustarpeita. Sitä vastoin 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.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy tällä hetkellä paljon epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä, koska sijoittajien kysyntä ei juuri nyt kohdistu tällaisiin kiinteistöihin ja myöskään pankit eivät ole erityisen halukkaita rahoittamaan tämän kaltaisia kohteita. Toisaalta parhaiden kauppakeskusten, joihin sijoittajien kysyntä on epävarmuuden keskellä ohjautunut, käyvät arvot ovat myös vuonna 2011 pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta), vuoden 2011 tilinpäätöksen sivuilla 40–42 sekä viikolla seitsemän ilmestyvän vuoden 2011 vuosikertomuksen sivuilla 73–74.

### **Hallituksen osingonjakoa ja varojen jakamista sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus**

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 11,5 miljoonaa euroa, johon on lisätty tilikauden voitto 7,6 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilikauden päättymispäivänä olivat 277,2 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 21.3.2012 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2011 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,11 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 26.3.2012 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 4.4.2012.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että tilikauden voitto kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Ehdotettu voitonjako ja pääoman palautus eivät hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

### **Tulevaisuuden näkymät**

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

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

Vuonna 2012 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kasvavien tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 7–16 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 8–16 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 4–11 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan 0,21–0,23 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunuvaluuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

### **Kiinteistöomaisuus**

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

Vuoden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa (2 367,7 milj. euroa) ja yhtiö omisti 36 (33) kauppakeskusta ja 44 (50) muuta kohdetta. Kauppakeskuksesta sijaitti Suomessa 23 (22), Ruotsissa 9 (8) ja Baltiassa 4 (3).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 216,7 miljoonaa euroa (133,7 milj.

euroa). Investoinneista 138,9 miljoonaa euroa (4,2 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 1,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöihankintojen sopimusten mukaisesti kaupparehinnan tarkistuksiin, 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 75,0 miljoonaa euroa (125,3 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 62,5 miljoonaa euroa (76,3 milj. euroa), Ruotsissa 45,5 miljoonaa euroa (50,6 milj. euroa) ja Baltiassa 108,1 miljoonaa euroa (6,0 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 18,1 miljoonaa euroa (67,9 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,6 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa) myyntivoittoa verovaiikutuksineen.

### **Ostot**

Vuoden aikana

- Ostettiin kauppakeskus Kristiine 105 miljoonalla eurolla Tallinnassa, Virossa. Kristiine on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin myös omistaman Rocca al Maren jälkeen ja sen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 42 700 neliometriä. Kauppakeskus Kristiine sijaitsee yhden Tallinnan keskustan pääväylän varrella ja sillä on laaja, noin 270 000 asukkaan vaikutusalue. Kristiinen hankinta on vahvistanut Cityconin asemaa Tallinnan kauppakeskusmarkkinoilla. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.3.2011 julkaisemasta pörsstitiedotteesta.
- Ostettiin kauppakeskus Högdalen Centrum Tukholmasta 207,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 23,1 milj. eurolla). Högdalen Centrum sijaitsee Tukholman eteläosassa, noin viiden kilometrin päässä ydinkeskustasta. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 100 neliometriä, josta liiketilat osuus on noin 11 000 neliometriä. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 31.5.2011 julkaisemasta pörsstitiedotteesta. Heinäkuussa Citycon osti Kungsleden Imröret AB:n koko osakekannan noin 48,7 miljoonalla Ruotsin kruunulla (n. 5,4 milj. eurolla). Yhtiö omistaa Högdalen Centrumin viereisen liikekiinteistön, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 5 200 neliometriä.
- Ostettiin 50 prosentin osuus Espagalleria Oy:n osakkeista 0,3 miljoonalla eurolla. Yhtiö hallinnoi, vuokraa ja markkinoi Helsingin keskustassa sijaitsevaa Kämp Galleria-kauppakeskusta.
- Ostettiin lisää osakkeita kolmesta yhtiön ennestään omistamasta kohteesta: Hervannan Liikekeskus Oy:n osakkeita 1,2 miljoonalla eurolla, Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeita 2,6 miljoonalla eurolla ja Heikintori Oy:n osakkeita 0,5 miljoonalla eurolla. Cityconin omistusosuus näistä kohteista oli vuoden lopussa vastaavasti 79,4 prosenttia, 59,7 prosenttia ja 68,7 prosenttia.

## Myynnit

Vuoden aikana

- Myytiin 57,4 prosentin osuus Kiinteistö Oy Tullintorin osakeista noin 6,1 miljoonalla eurolla. Kaupan seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski noin 10 000 neliömetrillä. Citycon jatkaa kauppakeskus Tullintorin kaupallista johtamista.
- Myytiin kauppakeskus Jakobsberg Centrumin yhteydessä sijaitsevat 57 asuntoa noin 51,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,6 milj. eurolla). Kaupan seurauksena Cityconin vuokrattava pinta-ala laski noin 4 600 neliömetrillä.
- Myytiin kauppakeskus Tumba Centrumin yhteydessä olevat 41 asuntoa noin 48 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5 milj. eurolla). Kaupan seurauksena vuokrattava pinta-ala laski noin 2 300 neliömetrillä.
- Myytiin neljä yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumatonta liikekiinteistöä Suomessa yhteensä 2,3 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Hakarinne, Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi ja Otaniemen Liikekeskus Oy. Kauppojen seurauksena vuokrattava pinta-ala laski noin 5 300 neliömetrillä.
- Sovittiin Härrydan kunnassa sijaitsevan liikekiinteistö Landvetterin myynnistä noin 50,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,5 milj. eurolla). Kauppa toteutui tammikuussa 2012. Kaupan seurauksena vuokrattava pinta-ala laski noin 4 800 neliömetrillä.
- Sovittiin lähellä Göteborgia sijaitsevan liikekiinteistö Flodan myynnistä noin 84,2 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,4 milj. eurolla). Liikekiinteistö Flodan vuokrattava pinta-ala on noin 11 200 neliömetriä. Kaupan arvioidaan toteutuvan maaliskuussa 2012.

Konsernirakenteessa vuoden 2011 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 47.

## 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 liiketiloi-  
loista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

## Käynnissä oleva kehityshankkeet

Vuoden aikana

- Tampereella käynnistettiin Koskikeskuksen mittava uudistus-hanke, jossa vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 500 neliö-

metrillä. Hankkeen jälkeen Koskikeskuksen vuokrattava vähit-  
täiskaupan pinta-ala on noin 28 600 neliömetriä. Kokonaan  
uudistettu Koskikeskus avataan marraskuussa 2012. Koski-  
keskus on avoinna ja palvelee asiakkaitaan koko hankkeen ajan.  
Hankkeeseen investoidaan yhteensä 37,9 miljoonaa euroa.

- Aloitettiin kauppakeskus Ison Omenan laajennushanke, josta kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue otetaan liiketilakäyttöön. Hankkeessa Isoon Omenaan saadaan noin 2 400 neliömetriä lisää vuokrattavaa liiketilaa. Laajennus-  
osan tiloista on vuokrattu yli puolet. Uudistetut tilat valmistuvat marraskuussa 2012. Citycon investoi hankkeeseen 7,6 miljoonaa euroa.
- Aloitettiin kauppakeskus Magistralin kehitys- ja laajennushanke Tallinnassa syyskuussa. Kauppakeskuksen sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan ja keskusta laajennetaan noin 2 400 neliömetrillä. Hankkeen investointiarvio on 7,0 miljoonaa euroa ja sen odotetaan valmistuvan keväällä 2012. Kauppakeskus on kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu.
- Aloitettiin kauppakeskus Åkermyntan Centrumin uudistustyöt Tukholmassa. Hankkeessa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 600 neliömetrillä. Hankkeeseen investoidaan noin 6,9 miljoonaa euroa ja se valmistuu loppuvuodesta 2012.

- Käynnistettiin kolme pienempää uudistushanketta Ruotsissa: Fruängen Centrumin, Lindomen ja Liljeholmstorgetin toimituspuolen uudistushankkeet. Näiden hankkeiden yhteenlaskettu investointitarve on noin 7,5 miljoonaa euroa ja kaikki hankkeet valmistuvat vuoden 2012 aikana.
- Yhtiöllä oli käynnissä yhdeksän kehityshanketta, joiden vuoksi noin 17 600 neliömetriä liiketilaa oli pois kaupallisesta käytöstä. Porin Asema-aukion ja Isolinnankadun kehityshankkeet on toistaiseksi keskeytetty ja niitä jatketaan vuokrauksen edetessä.

## Valmistuneet kehityshankkeet

Vuoden aikana

- Kauppakeskus Åkersberga Centrumin vanhan osan saneeraus valmistui aikataulussaan huhtikuussa. Uudistetussa kauppakeskuksessa on nyt yhteensä noin 70 liikettä ja palvelua.
- Kauppakeskus Myllypuron Ostarin rakennushankkeen ensimmäinen osa valmistui ja siellä pidettiin avajaiset 9.6.2011. Kauppakeskus rakennetaan vaiheittain ja vuoden aikana myös toinen ja kolmas osa valmistuivat. Myllypuron Ostarin on määrä valmistua kokonaisuudessaan toukokuussa 2012.
- Avattiin kauppakeskus Martinlaakson Ostari joulukuussa 2011 entisen ostoskeskuksen tilalle. Martinlaakson Ostarin vuokrattava pinta-ala on 7 300 neliömetriä. Hanke käynnistyi toukokuussa 2010 ja valmistui suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa.

## VUOSINA 2010 JA 2011 VALMISTUNEET JA 31.12.2011 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET <sup>1)</sup>

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> ennen	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> jälkeen	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2011 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistusvuosi
Forum	Jyväskylä, Suomi	12 000	12 000	16,0	16,0	valmis
Espoonatori	Espoo, Suomi	10 400	10 400	25,8 <sup>2)</sup>	21,7	valmis
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000	27 500	52,4 <sup>3)</sup>	51,6	valmis
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800	7 300	22,9	22,9	valmis
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000	11 000	8,0	6,3	valmis
Myrmyrni	Vantaa, Suomi	8 400	8 400	6,5 <sup>4)</sup>	6,5	valmis
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000	5 000	4,0	3,2	valmis
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700	28 600	37,9	12,0	2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700	7 300	21,3	21,3 <sup>5)</sup>	2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600	63 000	7,6	0,6	2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500	11 900	7,0	2,3	2012
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500	10 100	6,9	0,2	2012

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

2) Kauppakeskuksen uudistamisen alkuperäinen investointiarvio 18 milj. euroa on ylittynyt 2,5 milj. eurolla. Tämän lisäksi arvioituun hankkeen kokonaisinvestointiin kuuluu suunniteltuun Espoonatorin laajentamiseen viereiselle Asemakujan tontille liittyviä kustannuksia, kuten kaavoitus- ja maankäyttömaksuja.

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

4) Alkuperäistä investointiarviota on korotettu 1,7 milj. eurolla.

5) Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus verovaihtokurssin vähenemistä bruttoinvestoinneista.



- Vuoden aikana valmistui useampia pieniä hankkeita Suomessa kuten Kirkkonummen liikekeskus, Trion yhteydessä sijaitseva Hansa sekä Seinäjoen Torikeskuksen uudistus.

#### Merkittävimmät suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Vuoden aikana suunniteltiin muun muassa seuraavia hankkeita, jotka käynnistyäkseen vaativat vielä Cityconin hallituksen hyväksynnän:

- Kauppakeskus Ison Omenan laajennussuunnitelmat Espoossa etenivät vuoden 2011 aikana. Cityconilla on yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa suunnitteluvaraus koskien tulevan metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalialia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Tarkoituksena on laajentaa Ison Omenan liiketiloihin noin 28 000–30 000 neliömetrillä. Hankkeen liiketilojen kokonaisinvestointin arvioidaan olevan 140 miljoonaa euroa. Tavoitteena on edetä hankkeessa samanaikaisesti vuonna 2015 valmistuvan metrolinjan rakentamisen kanssa.
- Citycon suunnittelee käynnistävänsä Lappeenrannassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajennus- ja kehityshankkeen vuonna 2013. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 25 000 neliometriä, ja uutta liiketilaa rakennettaisiin noin 7 000 neliometriä. Kehityshankkeen kokonaisinvestointiarvio on 60–65 miljoonaa euroa. Suunnitelmissa on sijoittaa kauppakeskuksen laajennusosaan myös Lappeenrannan uusi kaupunginteatteri.
- Solmittiin Osuuskauppa Arinan kanssa yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus koskien Oulun ydinkeskustassa sijaitsevaa Galleria-korttelia. Hankeen tarkoituksena on kehittää Galleria-korttelista kauppakeskus yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 25 000 neliometriä ja Cityconin investointiarvio 110 miljoonaa euroa. Edellä mainittuja sopimuksia käsitellään tarkemmin 14.6.2011 ja 9.11.2011 julkaistuissa lehdistötiedotteissa.

Meneillään olevat sekä vuosien 2010 ja 2011 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä viikolla seitsemän ilmestyvän vuoden 2011 vuosikertomuksen sivuilta 85–87.

#### Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat vuoden 2011 lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2010 lukuja ellei toisin mainita.

#### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista.

Liikevaihto oli 217,1 miljoonaa euroa (195,9 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 21,1 miljoonaa euroa eli 10,8 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna liikevaihto kasvoi 18,2 miljoonaa euroa eli 9,3 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 6,5 miljoonalla eurolla ja hankinnat 10,3 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2011 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2010 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 3,2 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökatkohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi kauppakeskuskohteissa korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrasasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihdon kasvuun vaikutti myös väliaikaisten vuokranalennusten vähentyminen 3,0 miljoonasta eurosta 2,4 miljoonaan euroon.

Vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 955 (3 765) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 5,6 prosenttia 994 730 neliometriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan muutos johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien kauppakeskus Tullintorin ja marketkohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika piteni ja oli

3,4 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen neliövokra nousi 18,7 eurosta 19,7 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrasaste nousi 95,5 prosenttiin (95,1 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdesta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,9 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

#### Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 4,2 miljoonaa euroa 67,4 miljoonasta eurosta 71,6 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 2,8 miljoonaa euroa eli 4,1 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,5 miljoonaa euroa johtuen mm. alhaisemmista markkinointikuluista. Toisaalta vertailukelpoisia hoitokuluja kasvattivat sähkö- ja lämmityskulujen nousu sähkön ympäristöveron ja kylmän talven johdosta (ks. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, liitetieto 8: Hoitokulut). Lumenluontikulut alenivat viime vuodesta.

#### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista. Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 1,2 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa Suomen liiketoimintojen alhaisemmista luottotappioista.

#### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			82	80	83	-3,6
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			999 270	994 730	942 280	5,6
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			226,0	228,5	205,2	11,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,5	19,7	18,7	5,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	228	245	188	782	789	-0,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	49 370	47 621	64 777	177 006	160 215	10,5
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	19,8	18,3	21,9	19,7	17,9	10,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	284	294	208	877	1 279	-31,4
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	53 143	25 114	62 713	186 120	190 489	-2,3
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	17,2	20,0	21,2	18,1	16,2	11,7
Taloudellinen vuokrasaste kauden lopussa, %			95,4	95,5	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,4	3,2	6,3

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

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



**Nettovuokratuotto**

Cityconin nettovuokratuotot olivat 144,3 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 17,1 miljoonaa euroa eli 13,4 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla lasketuna nettovuokratuotto kasvoi 15,5 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 5,3 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 4,0 miljoonaa euroa eli 3,8 prosenttia johtuen Liljeholmstorget Gallerian ja muiden kauppakeskusten selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (5,8 %).

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 60,9 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella lasketuna.

**Hallinnon kulut**

Hallinnon kulut olivat 28,0 miljoonaa euroa (23,3 milj. euroa). Kulujen kasvu 4,7 miljoonalla eurolla eli 20,4 prosentilla johtui pääasiassa organisaation uudelleenjärjestelykuluista (0,9 mil-

joonaa euroa), alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoimisesta (0,8 miljoonaa euroa), ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (1,5 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta keskimääräisestä henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kehityshankkeiden henkilöstökuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan.

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

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 11,2 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 10,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

**YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta**

	2011	2010	2009
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	131	123	117
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	11,2	8,7	8,2

**Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon**

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat -35,3 miljoonaa euroa (voittoa 50,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta -42,6 miljoonalla eurolla, jota tasoitti kauppakeskuskohteiden arvon nousu 7,3 miljoonalla eurolla. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 39,8 miljoonaa euroa

**NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI**

Nettovuokratuotot segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti	
	Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>2009</b>		<b>92,4</b>	<b>23,2</b>	<b>9,8</b>	<b>0,0</b>	<b>125,4</b>	<b>186,3</b>
Kehityshankkeet		-4,6	3,5	2,2	-	1,0	6,1
Divestoinnit		-0,3	-1,2	-	-	-1,6	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet		-0,6	0,6	-0,2	-	-0,2	1,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)		0,0	2,6	0,0	0,0	2,5	4,5
<b>2010</b>		<b>86,7</b>	<b>28,7</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>127,2</b>	<b>195,9</b>
Hankinnat		0,1	0,8	6,0	-	7,0	10,3
Kehityshankkeet		4,2	1,4	-0,3	-	5,3	6,5
Divestoinnit		0,1	-0,9	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet		-0,7	3,8	0,9	-	4,0	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)		-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6	3,0
<b>2011</b>		<b>90,5</b>	<b>35,4</b>	<b>18,4</b>	<b>0,0</b>	<b>144,3</b>	<b>217,1</b>

(95,7 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 75,1 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökanan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2011 oli 6,4 prosenttia (30.9.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden nettotuottovaatimus nousi ja joidenkin näiden kiinteistöjen kohdalla arvio tulevasta markkinavuokrista laski hieman sekä arvioidut kulut kasvoivat.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 23,8 euroon/neliometri 23,6 eurosta/neliometri (ks. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, liitetieto 17: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

**Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,6 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus). Vuoden 2010 vertailulukua sisältää myyntivoittoa 0,5 miljoonaa euroa Jakobsbergs Centrumin ja Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien asuntojen myynnistä ja 2,2 miljoonaa euroa Myllypuron Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeuksien myynnistä.

**Liikevoitto**

Liikevoitto oli 81,8 miljoonaa euroa (157,7 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta, alhaisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvatti nettovuokratuoton nousu.

**Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) nousivat 7,5 miljoonaa euroa 62,4 miljoonaa euroon (54,9 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä ja vahvistuneesta Ruotsin kruunun valuuttakurssista. Korollinen velka kasvoi investointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,03 prosenttia (4,04 %) yleisen markkinakorkotason pysytellessä edelleen erittäin alhaisena. Korollisten velkojen painotettu keskikorko kauden lopussa koronvaihotosopimukset huomioon ottaen nousi 4,07 prosenttiin (3,91 %). Vuoden lopun keskikorko nousi johtuen vuonna 2011 solmittujen uusien lainojen korkeammista lainamarginaaleista.

**Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista**

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

### Tuloverot

Tuloverotuotot olivat 1,6 miljoonaa euroa (tuloverokulua 12,5 milj. euroa). Tuloverotuottojen kasvu johtui lähinnä laskennallisista verotuotosta 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2011 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista verrattuna 11,8 miljoonan euron laskennallisiin verokuluun vuonna 2010 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitosta.

### Tilikauden voitto

Tilikauden voitto oli 21,3 miljoonaa euroa (90,4 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta liikevoitosta, mikä oli seurausta negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista rahoituskuluista.

### Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 53,3 miljoonaa euroa (47,3 milj. euroa). Operatiivinen tulos kasvoi 6,0 miljoonaa euroa eli 12,7 prosenttia (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1: Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)). Operatiivisen tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta nettovuokratuoton kasvusta. Nettovuokratuoton kasvun syyt on kerrottu kohdassa Nettovuokratuotto. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvun syyt on kerrottu kohdassa Hallinnon kulut. Rahoituskustannuksia vuonna 2011 ovat nostaneet vertailukautta korkeammat korkokulut johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä. Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen veroaikautuksineen oli -40,3 miljoonaa euroa (31,1 milj. euroa). Näillä erillä ei ole vaikutusta operatiiviseen tulokseen.

### Tase ja rahoitus

#### Sijoituskiinteistöt

Tilikauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa (2 367,7 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,4 prosenttia (64,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,6 prosenttia (28,2 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,0 prosenttia (7,0 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 154,4 miljoonalla eurolla 214,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 16,6 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 12,7 miljoonalla eurolla johtuen Flodan ja Landvetterin siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa laskivat 35,3 miljoonan euron nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 4,0 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 902,6 miljoonaa euroa (849,5 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi vuoden 2010 lopusta heinäkuussa 2011 toteutetun 98,9 miljoonan euron osakeannin (transaktiokulujen jälkeen) johdosta. Lisäksi emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa. Toisaalta, osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaissopimusten käyvän arvon muutos laskivat omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu -26,8 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 3,8 milj. euroa) (ks. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, liitetieto 23: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen nettovarallisuus laski 3,62 euroon (3,79 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 3,29 euroon (3,49 euroa). Omavaraisuusaste oli 36,0 prosenttia (37,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 39,0 prosenttiin (39,4 %) nettotappioista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

### Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 715,9 miljoonaa euroa (1 536,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 262,2 miljoonaa euroa (242,2 milj. euroa). Tilikauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 345,0 miljoonaa euroa, joista 253,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 91,3 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 296,3 miljoonaa euroa (30.9.2011: 267,1 milj. euroa). Likviditeettiä lisäsivät heinäkuussa toteutettu noin 99 miljoonan euron osakeanti sekä elokuussa solmittu uusi 75 miljoonan euron lainasopimus.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 150,3 miljoonaa euroa ja olivat 1 547,9 miljoonaa euroa (1 397,7 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 554,8 miljoonaa euroa (1 405,5 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 91,3 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 463,5 miljoonaa euroa (1 386,0 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,9 vuotta (3,1 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika pysyi ennallaan ja oli 3,6 vuotta (3,6 vuotta).

Cityconin korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,0 (Q3/2011: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,3 %). Suojausaste nousi, koska Citycon solmi uusia

korkosuojuuksia ja maksoi osakeantivaroilla pois vaihtuvakorkoisia lainoja. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Citycon laski 2.8.2006 liikkeeseen 110 miljoonan euron pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Vaihtovelkakirjalainan ehdot, jäljellä oleva lainamäärä ja lainalle kertynyt korko löytyvät konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 28 Lainat.

### Rahavirtalaskelma

#### Liiketoiminnan nettorahavirta

Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa (20,0 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi parantuneen operatiivisen liikevoiton, saatujen veronpalautusten takia sekä kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.

#### Investointien nettorahavirta

Cityconin investointien nettorahavirta oli -203,0 miljoonaa euroa (-67,5 milj. euroa). Hankinnat olivat 139,2 miljoonaa euroa (6,7 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 82,4 miljoonaa euroa (127,0 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 18,6 miljoonan euron (66,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

#### Rahoituksen nettorahavirta

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli 208,5 miljoonaa euroa (45,2 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui osakeannista heinäkuussa 2011, lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääoman palautuksen maksusta. Nostetuilla lainoilla ja osakeannilla rahoitettiin yhtiön kehityshankkeita, hankinnat Virossa, Ruotsissa ja Suomessa sekä osinkojen ja pääoman palautusten maksu.

#### Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Elokuussa SRV Rakennus Oy käynnisti välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,6 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

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

#### Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia. Suomen yksikkö on jaettu viiteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen

johtaminen), Vuokraus, Markkinointi, Kiinteistökehitys sekä Talous ja hallinto. Ruotsin yksikkö on jaettu kolmeen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen, Vuokraus ja kaupallinen suunnittelu ja Kiinteistökehitys. Baltian yksikkö on jaettu kahteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen ja Kiinteistökehitys.

## Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 577 630 neliometriä (579 980 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 139,3 miljoonaa euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 137 118 neliometriä (107 970 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen pääosin uusista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alhaisemmat. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 138 435 neliometriä (122 680 m<sup>2</sup>). Päättyneiden

vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään hieman koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa myydyistä kohteista (kuten Tullintori) ja päättyneistä toimistovuokrasopimuksista (noin 8 600 m<sup>2</sup>) johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,3 eurosta/neliometri 21,0 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden, divestointien ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,1 prosenttiin (94,0 %) vapaiden tilojen määrän pienennyttyä kauppakeskuskohteissa ja arvioitujen tulevien markkinavuokrien laskettua joissain market- ja myymäläkohteiden vapaisissa tiloissa. Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 96,3 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,1 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat tilikaudella 90,5 miljoonaa euroa (86,7 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 3,7 miljoonalla eurolla eli 4,3 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Kirkkonummen liikekeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 4,2 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,7 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa market- ja myymäläkohteiden kasvaneesta vajaakäytöstä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 62,7 prosenttia (68,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (6,0 %).

## AVAINLUVUT, SUOMI

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			62	60	65	-7,7
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			577 570	577 630	579 980	-0,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			137,8	139,3	135,5	2,8
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,9	21,0	20,3	3,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	130	133	107	470	429	9,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	39 033	27 790	54 114	137 118	107 970	27,0
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,9	19,2	22,8	20,2	19,6	3,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	139	82	111	477	458	4,1
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	39 227	13 790	49 032	138 435	122 680	12,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	17,1	21,0	22,8	19,4	18,2	6,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,4	94,1	94,0	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,5	3,0	16,7
Bruttovuokratuotot, Me	32,2	30,9	31,9	127,3	122,1	4,2
Liikevaihto, Me	33,5	32,0	33,3	132,5	126,5	4,7
Nettovuokratuotot, Me	23,2	22,0	23,4	90,5	86,7	4,3
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			6,0	6,0	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,2	6,2	6,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 557,3	1 547,4	1 533,0	0,9

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## AVAINLUVUT, RUOTSI

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			16	16	15	6,7
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			308 200	303 700	291 500	4,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			63,2	62,7	54,7	14,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			17,3	17,2	15,9	8,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	91	85	71	276	316	-12,7
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	9 719	17 069	10 154	37 006	46 879	-21,1
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	23,6	17,8	16,9	18,2	14,3	27,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	139	184	31	311	777	-60,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	13 560	8 508	4 787	35 816	62 584	-42,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	17,1	21,7	19,1	14,8	11,9	24,4
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,9	97,0	96,4	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9	3,1	-6,5
Bruttovuokratuotot, Me	14,6	12,9	14,4	57,4	49,8	15,3
Liikevaihto, Me	15,4	13,8	14,5	60,1	52,8	13,9
Nettovuokratuotot, Me	8,6	6,6	9,5	35,4	28,7	23,3
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,1	5,4	4,8	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,2	5,5	4,9	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			681,9	697,1	668,6	4,3

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppa-paikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 303 700 neliometriä (291 500 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala kasvoi kaup-pakeskus Högdalen Centrumin hankinnan myötä ja laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 62,7 miljoonaan euroon pääosin edellä mainitun kiinteistöhan-kinnan ja valuuttakurssimuutoksen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 37 006 neliometriä (46 879 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi uusista kauppakeskusten liiketilavuokrasopimuksista johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 35 816 neliometriä (62 584 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi asuntodivestointien sekä market- ja myymäläkohteissa päättyneiden vuokrasopimusten vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 15,9 eurosta/neliometri 17,2 euroon/neliometri pääosin valuut-takurssimuutosten sekä kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (kuten asuntodives-

toinnit). Vuokrausaste nousi 97,0 prosenttiin (96,4 %) sekä kauppakeskuskohteiden että market- ja myymäläkohteiden pienentyneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 6,7 miljoonaa euroa eli 23,3 prosenttia 35,4 miljoonaan euroon (28,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,1 miljoonaa euroa eli 16,7 prosenttia. Net-tovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Ver-tailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Lilje-holmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuo-tot olivat 24,5 prosenttia (22,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,4 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,6 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

## Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnas-sa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti kauppakeskus Kristiinen 2.5.2011. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 400 neliometriä (70 800 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 26,5 miljoonaan euroon pääasiassa kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 17,8 eurosta/neliometri 20,2 euroon/neliometri kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja kauppakeskus Magistralin sulkemisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 882 neliometriä (5 366 m<sup>2</sup>). Alka-neiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusien toimistovuokrasopimusten vuoksi. Päättyneiden vuokrasopimus-ten pinta-ala oli 11 869 neliometriä (5 225 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi sillä Magistralin kauppakeskuksen vuokrasopimukset päätettiin kehityshankkeen aloittamisen vuoksi.

Vuokrausaste nousi 100,0 prosenttiin (99,7 %), kun kaikki tyhjänä olleet tilat saatiin vuokrattua.

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 6,6 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 18,4 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Lisäksi Baltian vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 0,9 miljoonalla eurolla nosti netto-vuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 12,8 prosenttia (9,3 %) Cityconin kai-kista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 7,9 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

## Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ensimmäistä kertaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Ini-tiatiiven kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkai-semaa ohjeistusta, joiden laatimiseen se on myös osallistunut. Uusien ja tarkennettujen ohjeistus-ten pohjalta laskentatapoja on muutettu takautuvasti lähinnä sähkönkulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Vuoden 2011 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään viikolla seitsemän ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 48-53.

Vuoden 2011 aikana kaikki yhtiön kauppakeskukset auditoitiin Green Shopping Centre Mana-gement -ohjelman mukaisesti. Green Shopping Centre Management -ohjelma on yhtiön sisäinen työkalu kestävästä kehityksen edistämiseen kaikissa kauppakeskuksissa. Tulosten arviointia var-ten kehitetty Green Indeksi nousi 11,1 prosenttia edellisen vuoteen verrattuna. Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähen-

## AVAINLUVUT, BALTIA

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			4	4	3	33,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			113 500	113 400	70 800	-0,1
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			25,0	26,5	15,0	76,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,0	20,2	17,8	13,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	7	27	10	36	44	-18,2
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	618	2 762	509	2 882	5 366	-46,3
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	16,5	12,5	15,5	18,8	12,9	45,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	6	28	66	89	44	102,3
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	356	2 816	8 894	11 869	5 225	127,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	29,3	9,5	13,4	14,0	13,2	6,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	100,0	99,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,3	4,2	4,6	-8,7
Bruttovuokratuotot, Me	6,2	3,5	6,1	21,2	13,9	52,3
Liikevaihto, Me	7,1	4,1	7,2	24,5	16,7	46,8
Nettovuokratuotot, Me	5,5	3,1	5,3	18,4	11,8	56,5
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			7,8	7,9	7,5	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,6	7,8	7,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			273,5	277,6	166,1	67,1

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.



tämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistuksen uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi.

### **Ympäristövastuun tulokset 2011 verrattuna vuoteen 2009**

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiayöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävä kehityksen mukaiselle rakentamiselle ja niiden toteutumista verrataan vuoden 2009 perustasoon. Vuoden 2011 ympäristövastuun tavoitteissa yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,8 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetettua pitkän tähtäimen tavoitetta muutettiin alkuperäisten tavoitteiden toteututtua jo ensimmäisenä seurantavuotena. Uusi pitkän tähtäimen tavoite keskimääräiselle jätteenkierrätysasteelle on 80 prosenttia vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite oli 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite oli 22 prosenttia.

### **Energia**

Cityconin vuonna 2011 ostama sähkön määrä oli 181,1 gigawattituntia. Kulutus nousi 3,2 prosenttia vuoden 2009 määrään verrattuna. Syynä nousuun olivat muutokset kiinteistökannassa ja vuokralaisten sähkönkulutuksen kasvu. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonais-sähkönkulutus (ml. vuokralaiskulutukset) laski 2,5 prosenttia vuoteen 2009 verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,6 gigawattituntia ja nousi kaksi prosenttia vuoteen 2009 verrattuna johtuen kiinteistökannan muutoksista mutta myös market- ja myymäläkiinteistöjen kulutuksen noususta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkönkulutus laski 4,9 prosenttia.

Lämmitysenergiankulutus oli 136,2 gigawattituntia. Poikkeuksellisen kylmän alkuvuoden mutta lauhnan syksyn ja loppuvuoden johdosta lämmönkulutus laski 2,4 prosenttia verrattuna vuoteen 2009. Säänormeerattu lämmönkulutus 142,1 gigawattituntia nousi yhden prosentin. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 2,2 prosenttia.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 246,6 gigawattituntia. Kokonaisenergiankulutus laski 0,6 prosenttia vuoden 2009 kulutukseen nähden. Kauppakeskuksissa energiankulutus laski kävijämääriin suh-

teutettuna 14,4 prosenttia ja myyntiin nähden 21,2 prosenttia. Kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus myös vuokrattaviin neliöihin nähden laski 6,7 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 2,4 prosenttia, joten energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu 2–3 prosentin vuositavoite toteutui.

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

### **Hiilijalanjälki**

Vuoden 2011 hiilijalanjälki oli 69 413 hiilidioksidiekvivalentttonnia. Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 98,8 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki on noussut vuoden 2009 tasosta 10,6 prosenttia. Kasvu johtuu pääsääntöisesti kiinteistökannan muutoksista eli uusien kauppakeskusten Kristiinen ja Högdalen Centrumin aiheuttamista päästöistä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 0,8 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki pieneni 11,6 prosenttia. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2–3 prosentin vuositavoite ei toteutunut.

### **Vesi**

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2011 oli 638 851 kuutiometriä. Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus nousi vuoden 2011 aikana runsaasti, jopa 18,1 prosenttia. Kulutuksen kasvun syinä ovat muutokset kiinteistökannassa Virossa ja Ruotsissa sekä päivittäistavarakaupan ja kahviloiden ja ravintoloiden positiivinen myynnin kehitys. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus nousi 13,4 prosenttia. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 5,8 prosenttia verrattuna vuoden 2009 tasoon. Ympäristövastuun pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuonna 2011 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 4,6 litraa. Vuodelle 2011 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle ei toteutunut.

### **Jätteet**

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 15 361 tonnia, josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 3 263 tonnia eli 22,4 prosenttia (22,9 %). Jättemäärät ovat nousseet kaikissa toimintamaisissa edellisiin vuosiin verrattuna myös vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta. Jättemäärien kasvu vuonna 2011 oli 14,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös myyntiin suhteutettuna jättemäärä oli nousussa. Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani hieman ja oli 77,6 prosenttia. Suurin muutos tapahtui Baltian maissa, jossa kierrätysaste oli 82,1 prosenttia verrattuna edellisen vuoden 34,3 prosenttiin. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuositavoitteet toteutuivat.

### **Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen**

Yhtiö on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövastuun strategisia linjauksia, joiden mukaan kiinteistöt sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla. Näistä ovat esimerkkeinä vuonna 2011 hankitut kauppakeskus Kristiine Tallinnassa ja Högdalen Centrum Tukholmassa.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushankkeelle Martinlaakson Ostarille Vantaalla on haettu LEED-luokitusta. Sertifioinnissa tavoitellaan kultatason ja sen odotetaan vahvistuvan kevään 2012 aikana.

### **Hallinto**

#### **Varsinainen yhtiökokous 2011**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2011 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja, varatuomari Ari Keinänen. Kokoukseen osallistui 247 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 70,9 prosenttia.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2010. Tilikauden 2010 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 28.3.2011 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 34,2 miljoonaa euroa, maksettiin 8.4.2011.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internet-sivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2011](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2011). Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internet-sivulla.

### **Hallitus**

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi

kerrallaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetusta äänistä.

Vuonna 2011 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsenä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Roger Kempe (23.3.2011 alkaen), Kirsi Komi (23.3.2011 alkaen), Claes Ottosson, Dor J. Segal, Jorma Sonninen (23.3.2011 alkaen), Thomas W. Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäivät 23.3.2011 pois Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen ja Tuomo Lähdesmäki.

Vuonna 2011 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink 23.3.2011 alkaen.

#### Tilintarkastaja

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

#### Toimitusjohtaja

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja vaihtui vuonna 2011, kun yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora lopetti tehtävässään 23.3.2011. Hallitus nimitti 13.1.2011 Citycon Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958) ja hyväksyi tämän toimitusjohtajan ehdot. Uusi toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 46.

#### Muut muutokset yhtiön johdossa

Yhtiön johdossa tapahtui vuoden aikana myös useita muita merkittäviä muutoksia. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmän uusina jäseninä aloittivat Suomen liiketoimintojen maajohtaja Michael Schönach 1.3., lakiasiaintoiminnan johtaja Anu Tuomola 1.9. ja Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius 21.11. Yhtiön johtoryhmästä jäivät vuoden aikana toimitusjohtaja Petri Olkinuoran lisäksi pois lakiasiaintoiminnan johtaja Outi Raekivi sekä Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Ulf Attebrant. Vuoden lopussa yhtiön johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Toimitusjohtaja Marcel Kokkeelin lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja Eero Sihvonen, lakiasiaintoiminnan johtaja Anu Tuomola sekä yhtiön maantieteellisten liiketoimintayksiköiden johtajat Johan Elfstadius, Harri Holmström ja Michael Schönach.

#### Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä (NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin kesisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu eurois-

sa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

#### Omistus

Cityconilla oli joulukuun lopussa 4 276 (4 409) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 230,4 miljoonaa (209,6 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 82,9 prosenttia (85,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 56.

#### Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 33,2 miljoonalla osakkeella heinäkuussa järjestettyjen suunnattujen osakeantien seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

#### TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

	2011	2010
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>		
Alin kurssi	2,02	2,29
Ylin kurssi	3,41	3,31
Keskikurssi	2,77	2,84
Päättökurssi	2,31	3,08
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	641,7	753,3
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	97,5	115,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	270,7	326,4
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>		
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl	244,6	221,1
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	277,8	244,6

#### Suunnatut osakeannit 2011

Citycon laski heinäkuussa liikkeeseen 246 325 uutta osaketta osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.7.2011 ja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 18.7.2011. Rekisteröinnin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 244 811 297 osakkeeseen.

Citycon järjesti heinäkuussa myös suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007

antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 13.7.2011.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostopöytäkirjojen perusteella yhtiön hallitus päätti 13.7.2011 laskea liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta 3,02 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta, 99 miljoonaa euroa, kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 18.7.2011 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi seuraavana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2011. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 277 811 297 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat 13,5 prosenttia Cityconin osakkeiden lukumäärästä ennen osakeantia ja 11,9 prosenttia sen jälkeen.

#### Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuutus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 9 537 087 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 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta ja 12.7.2011 päättäessään suunnatuista maksuttomista osakeannista yhtiön pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään liittyen sekä 13.7.2011 päättäessään suunnatusta osakeannista suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2011 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei vuoden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa oli 145 000 omaa osaketta, jotka yhtiö oli suunnannut itselleen maksuttomalla osakeannilla heinäkuussa yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen. Yhtiön hallussa olleet omat osakkeet myytiin NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä osakkeiden myyntihetken markkinahintaan 20.-22.7.2011 osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Vuoden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

#### Kannustinjärjestelmät Optio-ohjelma 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 A/B/C-optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Tämä optio-ohjelma päättyi maaliskuun 2011 lopussa, kun osakkeiden merkintäaika ohjelmaan liittyvillä C-optio-oikeuksilla päättyi. C-optioilla ei merkitty yhtään osaketta.

**Optio-ohjelma 2011**

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

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken.

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

**Osakkeen merkintähinnat**

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskikurssin pohjalta NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön tilinpäätöksen 2010, osavuositarkastuksen Q1/2011 ja osavuositarkastuksen Q3/2011 julkistamispäivää seuranneina kahtenäkymmenenä (20) pörssipäivänä seuraavasti:

Optiolaji	Merkintähinnan määräytymisaika	Merkintähinta, euroa
2011A-D(I)	10.2.-9.3.2011	3,17
2011A-D(II)	5.5.-1.6.2011	3,31
2011A-D(III)	13.10.-9.11.2011	2,63

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

**Osakkeiden merkintäaika**

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta:

	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

**Jaetut optio-oikeudet**

Vuoden loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli myönnetty 24 konsernin avainhenkilölle yhteensä 6 320 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä yhtä monta osaketta vuosina 2012-2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

**JOHTORYHMÄN JÄSENEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2011**

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	537 500	537 500	537 500	537 500	2 150 000

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

Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 43-44.

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

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

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2011 yhteensä 348 554 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,1 prosenttia.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 150 000 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

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

Helsinki, 7. helmikuuta 2012

Citycon Oyj  
Hallitus

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösihtousyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

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

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

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

Vuonna 2011, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 6,0 miljoonaa euroa 53,3 miljoonaan euroon 47,3 miljoonasta eurosta vuonna 2010. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuon kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuon kasvun seurauksena. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvu oli seurausta yhtiön muutosprosessista, mikä johti kertaluonteisiin kulueriin 2,4 miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja se oli 0,21 euroa vuonna 2011 verrattuna 0,21 euroon vuonna 2010.

### EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Viite	2011	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	53,3	47,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,21	0,21
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR	1	0,21	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	3,62	3,79
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), EUR	2	3,29	3,49
EPRA:n alkunettotuotto-%	3	6,2	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	3	6,3	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4	4,5	4,9

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

### 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösihtousyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita eikä muita ei-operatiivisia eriä. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin toistuvat tulot tukevat osingonmaksua. Cityconin maksama osakekohtainen osinko ja oman pääoman tuotto on ollut 0,14 euroa jo useita vuosia. Vuoden 2011 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,15 euroa/osake.

Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja tulee tulevaisuudessa raportoimaan ainoastaan laimentamatonta osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA Earnings, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti.

	2011			2010		
	Me	Keskimääräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/osake, euroa	Me	Keskimääräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/osake, euroa
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>13,0</b>	<b>259 778,3</b>	<b>0,05</b>	<b>78,3</b>	<b>228 148,2</b>	<b>0,34</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	35,3	259 778,3	0,14	-50,8	228 148,2	-0,22
-/+ Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	259 778,3	0,00	-2,6	228 148,2	-0,01
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	1,0	259 778,3	0,00	0,8	228 148,2	0,00
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	259 778,3	0,00	-0,2	228 148,2	0,00
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,3	259 778,3	0,00	-	228 148,2	0,00
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	259 778,3	0,00	0,0	228 148,2	0,00
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,2	259 778,3	-0,01	11,6	228 148,2	0,05
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	6,7	259 778,3	0,03	10,3	228 148,2	0,05
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>53,3</b>	<b>259 778,3</b>	<b>0,21</b>	<b>47,3</b>	<b>228 148,2</b>	<b>0,21</b>
<b>Operatiivinen tulos, laimennettu (EPRA Earnings, diluted)</b>	<b>57,4</b>	<b>276 871,4</b>	<b>0,21</b>	<b>51,4</b>	<b>245 806,3</b>	<b>0,21</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 16. Osakekohtainen tulos.



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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,17 euroa 3,62 euroon (3,79 euroa) johtuen korkeammasta osakelukumäärästä heinäkuussa 2011 toteutetun osakeannin seurauksena ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,20 euroa 3,29 euroon (3,49 euroa). Edellä esitettyjen EPRA NAV-tunnusluvun laskun syiden lisäksi, oikaistua osakekohtaista nettovarallisuutta laski 0,09 euroa negatiivinen korkosuojausten arvostus, joka oli seurausta alhaisemmasta korkotasosta.

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo oli 2,31 euroa 31.12.2011.

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

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

	2011			2010		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	902,6	277 811,3	3,25	849,5	244 565,0	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	57,5	277 811,3	0,21	59,7	244 565,0	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	45,7	277 811,3	0,16	18,8	244 565,0	0,08
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 005,9</b>	<b>277 811,3</b>	<b>3,62</b>	<b>928,1</b>	<b>244 565,0</b>	<b>3,79</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-57,5	277 811,3	-0,21	-59,7	244 565,0	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	11,4	277 811,3	0,04	3,6	244 565,0	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-45,7	277 811,3	-0,16	-18,8	244 565,0	-0,08
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>914,1</b>	<b>277 811,3</b>	<b>3,29</b>	<b>853,1</b>	<b>244 565,0</b>	<b>3,49</b>

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 vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ja joukkolainan 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 82,90 % (95,50 %) ja joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 101,85 % (99,00 %) per 31.12.2011. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2011 oli 11,4 miljoonaa euroa (3,6 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioitua transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämätöntä rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Citycon julkaisee myös nettotuotto-%:n. Nettotuotto-% lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

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

Me	2011	2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 515,0	2 361,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-559,6	-487,4
Valmis kiinteistökanta	1 955,4	1 873,7
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	36,8	37,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 992,2	1 910,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	179,5	170,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-56,6	-50,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	122,9	120,6
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,5	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	125,4	123,0
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,4</b>

### 4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

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

Me	2011	2010
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,8	9,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	219,4	196,5
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,5</b>	<b>4,9</b>

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

EPRA alkunettotuotot laskivat pääasiassa korkeamman hoitokuluoletuksen vuoksi liittyen yleiseen kulujen nousuun sekä korkeampiin korjauskuluvaramuihin. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosille 2011 ja 2010 eivät kuitenkaan ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

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

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui pääasiassa kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

## 5) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2011	2010	2009	2008	2007
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	53,3	47,3	50,9	43,8	38,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	3,62	3,79	3,64	3,96	4,80
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR	3,29	3,49	3,35	3,80	4,42
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,3	6,9	N/A	N/A
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,4	7,1	N/A	N/A
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,5	4,9	5,0	4,0	4,3

## 6) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) JA EI-OPERATIIVINEN VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>	<b>-124,1</b>	<b>200,3</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	35,3	-50,8	97,4	216,1	-211,4
-/+ Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	-2,6	-0,1	-0,1	0,1
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	1,0	0,8	0,1	0,4	0,0
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-6,0	0,0
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-0,2	0,1	3,1	0,6
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,3	-	-	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	-	0,3	1,8	0,0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,2	11,6	-7,3	-29,7	46,0
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	6,7	10,3	-5,3	-17,6	2,7
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>	<b>43,8</b>	<b>38,3</b>
Keskimmääinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2	221 035,1	220 991,5	199 403,7
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share), euroa</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>

Aiemmin Citycon on raportoinut operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen. Operatiivinen tulos vastaa EPRA Earnings -lukua, mutta Citycon muutti esitystapaa ja nimesi operatiivisen tuloksen EPRA Earnings-tunnusluvuksi noudattaakseen paremmin EPRA:n suosituksia.

Me	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Operatiivinen tulos</b>					
Nettovuokratuotto	144,3	127,2	125,4	121,8	103,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-27,1	-22,5	-17,7	-16,5	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,3	0,0	0,1	0,5
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>	<b>105,3</b>	<b>87,4</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-62,4	-55,1	-47,7	-54,2	-44,7
Operatiivinen osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista	0,0	-	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-0,6	-6,2	-4,8	-3,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	-0,3	-0,2	0,2	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,7	-1,8	-2,8	-2,8	-0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>	<b>43,8</b>	<b>38,3</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>					
Nettotappiot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-35,3	50,8	-97,4	-216,1	211,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,6	2,6	0,1	0,1	-0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-1,0	-0,8	-0,1	-0,4	0,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	6,0	0,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,0	0,2	-0,1	-3,1	-0,6
Ei-operatiivinen osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista	0,3	-	-	-	-
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	0,5	-	-0,3	-1,8	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	2,2	-11,6	7,3	29,7	-46,0
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-6,7	-10,3	5,3	17,6	-2,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-40,3</b>	<b>31,1</b>	<b>-85,2</b>	<b>-167,9</b>	<b>162,1</b>
<b>Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,13</b>	<b>-0,39</b>	<b>-0,76</b>	<b>0,71</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>	<b>-124,1</b>	<b>200,3</b>



# CITYCON OYJ:N KONSERNI- TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2011

Y-tunnus 0699505-3

## LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto	6	206,0	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		11,1	10,0
<b>Liikevaihto</b>	7	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>
Hoitokulut	8, 11	71,6	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	9	1,2	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>144,3</b>	<b>127,2</b>
Hallinnon kulut	10, 11, 12	28,0	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	13	0,2	0,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	-35,3	50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 23	0,6	2,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>81,8</b>	<b>157,7</b>
Rahoitustuotot		54,4	73,7
Rahoituskulut		-116,8	-128,6
Rahoituskulut (netto)	14	-62,4	-54,9
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/ tappioista	18	0,3	-
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>19,7</b>	<b>102,8</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,9	-0,6
Laskennalliset verot		2,5	-11,8
Tuloverot	15, 21	1,6	-12,5
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>21,3</b>	<b>90,4</b>
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		13,0	78,3
Määräysvallattomille omistajille		8,3	12,0
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	16	0,05	0,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	16	0,05	0,34
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	14	-35,9	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	15, 21	9,0	-1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,6	3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-26,2</b>	<b>6,9</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-4,9</b>	<b>97,3</b>
Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-13,4	83,4
Määräysvallattomille omistajille		8,5	13,9

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	17	2 522,1	2 367,7
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä	18	0,6	-
Aineettomat hyödykkeet	19	1,9	1,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	20	1,0	1,0
Laskennalliset verosaamiset	21	14,5	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	22, 23	0,0	2,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 540,1</b>	<b>2 378,1</b>
<b>Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt</b>	24	<b>12,7</b>	<b>1,5</b>
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22, 25	33,2	37,4
Johdannaissopimukset	22, 23	0,5	-
Rahavarat	22, 26	91,3	19,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>125,0</b>	<b>56,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 677,7</b>	<b>2 436,5</b>

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	27	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-45,7	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		273,7	198,8
Muuntoerot		-7,8	-8,2
Kertyneet voittovarot		291,7	287,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>902,6</b>	<b>849,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		59,2	50,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>961,8</b>	<b>900,2</b>
<b>VELAT</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	22, 28	1 339,5	1 212,4
Johdannaissopimukset	22, 23	53,9	18,7
Laskennalliset verovelat	21	59,8	62,6
Muut velat	22	0,4	0,5
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 453,7</b>	<b>1 294,2</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	22, 28	208,4	185,3
Johdannaissopimukset	22, 23	0,6	1,6
Ostovelat ja muut velat	22, 29	53,2	55,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>262,2</b>	<b>242,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 715,9</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 677,7</b>	<b>2 436,5</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Lite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>19,7</b>	<b>102,8</b>
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	12, 31	1,0	0,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17, 31	35,3	-50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 24, 31	-0,6	-2,6
Rahoitustuotot	14, 31	-54,4	-73,7
Rahoituskulut	14, 31	116,8	128,6
Muut oikaisut	31	0,8	0,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		118,6	105,1
Käyttöpääoman muutos	31	1,6	2,9
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>120,2</b>	<b>108,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut			
		-60,1	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot			
		0,6	0,5
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot			
		-1,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot			
		7,2	-9,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>66,0</b>	<b>20,0</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	17	-33,7	-6,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	17	-105,5	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	17	-81,1	-126,0
Investoinnit yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18, 19, 20	-1,4	-1,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	17, 24	18,6	66,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-203,0</b>	<b>-67,5</b>
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti	27	0,4	0,2
Maksullinen osakeanti	27	98,9	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	27	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	28	160,9	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-100,2	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	28	594,6	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-511,8	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	27	-34,3	-31,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>208,5</b>	<b>45,2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
		<b>71,6</b>	<b>-2,3</b>
Rahavarat tilikauden alussa	26	19,5	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,2	2,0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>26</b>	<b>91,3</b>	<b>19,5</b>

# KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat			
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-22,7</b>	<b>155,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>217,3</b>	<b>731,1</b>	<b>36,8</b>	<b>767,9</b>
<b>Tilikauden voitto</b>						<b>78,3</b>	<b>78,3</b>	<b>12,0</b>	<b>90,4</b>
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			3,8				3,8		3,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					1,2		1,2	1,9	3,1
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			<b>3,8</b>		<b>1,2</b>		<b>5,0</b>	<b>1,9</b>	<b>6,9</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio yhteensä</b>			<b>3,8</b>		<b>1,2</b>	<b>78,3</b>	<b>83,4</b>	<b>13,9</b>	<b>97,3</b>
Osakeanti (liite 27)				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla (liitteet 27 ja 30)				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 28)						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti (liite 27)				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						0,3	0,3		0,3
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-18,8</b>	<b>198,770</b>	<b>-8,2</b>	<b>287,0</b>	<b>849,5</b>	<b>50,7</b>	<b>900,2</b>
<b>Tilikauden voitto</b>						<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>8,3</b>	<b>21,3</b>
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			-26,8				-26,8		-26,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					0,4		0,4	0,2	0,6
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			<b>-26,8</b>		<b>0,4</b>		<b>-26,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-26,2</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>			<b>-26,8</b>		<b>0,4</b>	<b>13,0</b>	<b>-13,4</b>	<b>8,5</b>	<b>-4,9</b>
Osakeanti (liite 27)				98,9			98,9		98,9
Omien osakkeiden myynti (liite 26 '7)				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						1,5	1,5		1,5
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-45,7</b>	<b>273,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>291,7</b>	<b>902,6</b>	<b>59,2</b>	<b>961,8</b>

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liikeloihin erikoistunut kiinteistösi-joitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 7.2.2012. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

## 2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2011 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

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

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

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja oletam-

ten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatomperiaatteiden kohdassa ”5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatomperiaatteet”.

## 3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

### 3.1 Vuonna 2011 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2011. Uusilla standardeilla ja muutoksilla ei ollut merkitystä Cityconille, sillä ne eivät aiheuttaneet merkittäviä muutoksia Cityconin laskentaperiaatteisiin.

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) käyttöönotto: IFRS 7:n mukaisia vertailutietoja koskeva rajoitettu helpotus ensilaatijoille,
- IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä (muutos),
- IAS 32 Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu (muutos),
- IFRIC 14 Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut (muutos),
- IFRIC 19 Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehdoilla instrumenteilla,
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (toukokuu 2010).

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

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2012 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan.

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen,
- IAS 12 Tuloverot (muutos),
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011),
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu 2011),
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit,
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös,
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt,
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä, ja
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen.

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2012 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Niillä ei ole merkitystä Cityconille, sillä yrityksen tämänhetkisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto (muutos),
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos),
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: taseesta pois kirjattavia eriiä koskeva laajennettu ilmoitusvelvollisuus

## 4. YHTENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEISTA

### 4.1 Konsernitilinpäätöksen laatomperiaatteet

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

#### 4.1.1 Tytäryhtiöt

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

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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

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

#### 4.1.2 Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omistuserinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät



yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistelyllä. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistelyä sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

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

#### 4.1.3 Yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt

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

#### 4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

#### 4.3 Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuosina 2011 ja 2010 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

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

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

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyyysiä tai erillistä kassavirta-analyyysiin perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2011 käyvän arvon määrittämisessä 5 kiinteistöä (7 kiinteistöä 31.12.2010) arvioitiin kehityshankkeeksi.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

#### 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistö, jota ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt" -erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myyntiä katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseesta erään "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt". Myyntiä katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi,
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevien sijoituskiinteistöjen arvo oli 12,7 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,5 milj. euroa 31.12.2010).

#### 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempana nettorealisointiarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2

Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo ”Vaihto-omaisuus kiinteistöt” -erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2011 ja 31.12.2010.

#### 4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingosimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.
- Rahoitusleasingosimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

#### 4.7 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koiuu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

#### 4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

#### 4.9 Rahoitusvarat ja -velat

##### 4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatua luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2011 ja 31.12.2010 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät ”Muut pitkävaikutteiset varat”, ”Myyntisaamiset ja muut saamiset” ja ”Rahavarat ja pankkisaamiset”.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluvia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaisosimuksia pelkästään suojaus-tarkoituksessa. Sellaiset johdannaisosimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi. Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 johdannaisosimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusvaroiksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2011 ja 31.12.2010 jaksotettuun hankintameno kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät ”Lainat”, ”Muut velat” ja ”Ostovelat ja muut velat”.

Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 johdannaisosimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusveloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

##### 4.9.2 Johdannaisosimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvomuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvomuutokset on kirjattu muihin rahoitusvelkoihin tai -tuottoihin, koska suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

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

##### 4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

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

##### 4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva

rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosaikavaihtelusta. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

#### 4.10 Rahavarat

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

#### 4.11 Oma pääoma

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

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

#### 4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

#### 4.13 Tulouttaminen

##### 4.13.1 Vuokratuotot

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

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokratuotot jaksotettuna tai vuokratuotot jaksotettuna. Tällaiset vuokrasopimukset – kannustimet -tulokinnon mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle, vaikka vuokramaksuja ei suoriteta saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokratuotot, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokratuotosta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokratuotot kirjataan tulokseen sille kaudelle, jolle vuokratuotot on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokratuotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokratuotot jaksotetaan vuokratuotoksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokratuotot ja vuokratilan muutostöistä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

##### 4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

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

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

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

##### 4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

##### 4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, pitkäaikaishanke tuloutetaan valmistumisasteen mukaan rakentamisen edistytessä, jos keskenraisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

#### 4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

#### 4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluerot kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroinen Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

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

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ul-

komailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroaamuksia.

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

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

#### 4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

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

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

#### 4.17 Eläke-etuudet

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

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

#### 4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen

kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

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

#### 4.19 Osingonjako

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

### 5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDellyttävät LAATIMISPERIAATTEET

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

#### 5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

##### 5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (2 367,7 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyy starkastelu keskeisimmille muuttujille.

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

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

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

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

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen, joko tavalisella kassavirta-analyyysillä tai erillisellä projektimallilla, vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

##### 5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat

epävarmoja ja lopullisen veron määrää voi poiketa alun perin kirjatuista. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2011 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,9 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2010).

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

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeutavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyvä laskennallinen verovelka oli 57,5 miljoonaa euroa 31.12.2011 (59,7 milj. euroa 31.12.2010).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjattu laskennallista verosaamista 1,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,3 milj. euroa 31.12.2010).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2011 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 19,4 miljoonaa euroa (16,6 milj. euroa vuonna 2010) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

## 5.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

### 5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

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

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 522,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (2 367,7 milj. euroa 31.12.2010).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöiksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2011 ja 31.12.2010.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 12,7 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,5 milj. euroa 31.12.2010).

### 5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä

hankittuja toimintoja, harkintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2011 ja 2010.

### 5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

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

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoiminta-segmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillä laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2011 ja 31.12.2010.



**6. BRUTTOVUOKRATUOTTO****A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen**

Me	2011	2010
Jaksotetut vuokratannustimet	0,3	0,6
Määräaikaiset vuokran alennukset	-2,4	-3,0
Lisävuokra liikevaihtosisidonnaisista vuokrasopimuksista	3,8	2,4
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	204,3	185,9
<b>Yhteensä</b>	<b>206,0</b>	<b>185,9</b>

**B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista**

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2011 3 955 vuokrasopimusta (3 765 sopimusta 31.12.2010). Vuokrasopimusten lukumäärän kasvu johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien kauppakeskus ja marketkohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2010) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosisidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosisidonnaisen sopimusten osuus oli noin 49 prosenttia (43 prosenttia 31.12.2010) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta 31.12.2011. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

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

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2011	31.12.2010
Suomi	1 699	1 672
Ruotsi	1 818	1 784
Baltia	438	309
<b>Yhteensä</b>	<b>3 955</b>	<b>3 765</b>

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,4 vuotta 31.12.2011 (3,2 vuotta 31.12.2010). Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähitökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin

kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 78 prosenttia 31.12.2011 (75 prosenttia 31.12.2010), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 10 prosenttia 31.12.2011 (11 prosenttia 31.12.2010), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia (noin 12 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2011 ja 14 prosenttia 31.12.2010).

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

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12.2011	31.12.2010
Suomi	3,5	3,0
Ruotsi	2,9	3,1
Baltia	4,2	4,6
<b>Keskimäärin</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>

**C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat**

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

Me	31.12.2011	31.12.2010
Yhden vuoden kuluessa	50,7	54,8
1-5 vuoden kuluessa	112,6	109,7
Yli viiden vuoden kuluttua	46,2	24,8
<b>Yhteensä</b>	<b>209,5</b>	<b>189,3</b>

**7. SEGMENTTI-INFORMAATIO**

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

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eräiä, joihin segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järjestyksessä

perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eräiä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

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

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011 ja 31.12.2010.

**A) Segmentti-informaatio**

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

**Suomi**

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kauppaikkua. Suomen kiinteistöistä 29 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 31 muualla Suomessa.

**Ruotsi**

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

**Baltian maat**

Citycon omistaa Baltian maissa neljä kauppakeskusta, kolme Virossa ja yhden Liettuassa

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

Me 1.1.-31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,1	49,8	13,9	-	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	2,9	2,7	-	10,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>126,5</b>	<b>52,8</b>	<b>16,7</b>	<b>-</b>	<b>195,9</b>
Hoitokulut	39,3	23,3	4,8	0,0	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,7	0,1	0,0	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>86,7</b>	<b>28,7</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>127,2</b>
Hallinnon kulut	6,1	4,6	1,2	10,5	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-	0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>80,9</b>	<b>24,1</b>	<b>10,6</b>	<b>-10,5</b>	<b>105,0</b>
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	0,7	-	-	0,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	24,5	22,8	3,5	-	50,8
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,2	0,5	0,0	-	2,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>107,5</b>	<b>46,7</b>	<b>14,1</b>	<b>-10,5</b>	<b>157,7</b>
Rahoituskulut (netto)				-54,9	-54,9
Tuloverot				-12,5	-12,5
<b>Tilikauden voitto</b>					<b>90,4</b>
<b>Kohdistetut varat</b>					
Sijoituskiinteistöt	1 533,0	668,6	166,1	-	2 367,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,5	-	-	-	1,5
Muut kohdistetut varat	6,2	20,1	0,7	32,4	59,4
<b>Kohdistamattomat varat</b>					
Laskennalliset verosaamiset				5,6	5,6
Johdannaissopimukset				2,2	2,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 540,6</b>	<b>688,8</b>	<b>166,8</b>	<b>40,3</b>	<b>2 436,5</b>
<b>Kohdistetut velat</b>					
Ostovelat ja muut velat	18,3	19,9	2,3	14,8	55,3
<b>Kohdistamattomat velat</b>					
Korolliset velat				1 397,7	1 397,7
Laskennalliset verovelat				62,6	62,6
Johdannaissopimukset				20,3	20,3
Muut kohdistamattomat velat				0,5	0,5
<b>Velat yhteensä</b>	<b>18,3</b>	<b>19,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1 495,9</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>76,3</b>	<b>50,6</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	<b>133,7</b>

**B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin**

Me	2011	2010
Kauppakeskukset	187,9	165,8
Marketit ja myymälät	29,2	30,2
<b>Yhteensä</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>

**C) Pääasialliset vuokralaiset**

2011	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti 2011
Kesko	17,2	Suomi
S-ryhmä	5,6	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,4	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,1	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,7	Suomi
<b>Yhteensä</b>	<b>31,1</b>	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011.

2010	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti 2010
Kesko	19,9	Suomi
S-ryhmä	4,9	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,6	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,3	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,8	Suomi
<b>Yhteensä</b>	<b>33,5</b>	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2010.

**8. HOITOKULUT**

Me	2011	2010
Lämmitys ja sähkö	24,2	22,0
Ylläpito	23,3	23,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,3	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	2,3	2,3
Markkinointikulut	5,6	5,0
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,5
Kiinteistöverot	6,4	6,3
Korjauskulut	7,5	6,5
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>71,6</b>	<b>67,4</b>

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuonna 2011 (kaksi kiinteistöä vuonna 2010), mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj euroa).

**9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT**

Me	2011	2010
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,4	0,3
Luottotappiot	0,8	1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

Merkitsevät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

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

**10. HALLINNON KULUT**

Me	2011	2010
Henkilöstökulut	15,1	11,0
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	1,7	1,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	4,8	5,6
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	5,4	4,4
Poistot	1,0	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>28,0</b>	<b>23,3</b>

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 11 henkilön (2 henkilön vuonna 2010) irtisanomista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuihin.

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

Me	2011	2010
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,7	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>

**11. HENKILÖSTÖKULUT**

Me	2011	2010
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,4
Johtoryhmä	1,2	1,0
Hallitus	0,7	0,7
Muut palkat ja palkkiot	8,8	6,6
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,6	1,2
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-0,1	0,0
Sosiaalikulut	1,3	1,1
Kulut osakeperusteista maksuista	1,7	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>15,7</b>	<b>11,6</b>

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 15,1 miljoonaa euroa (11,0 milj. euroa).

Cityconilla oli etuuspohjainen eläkejärjestelmä liittyen entisen toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkeohjelmaan. Koska Petri Olkinuora jätti tehtävänsä, Citycon suoritti veloitteensa Olkinuoran eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen Cityconilla ei ollut taseessaan 31.12.2011 ja 31.12.2010 etuuspohjaisesta eläkejärjestelystä syntyneitä velkaa. Etuuspohjaisen järjestelyn eläketuotto 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2011 laajassa tuloslaskelmassa on seurausta erosta vuonna 2010 jaksotetun eläkevelvoitteen ja lopullisten vakuutusmateriaalisten laskelmien välillä.

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

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

Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2011	2010
Suomi	55	52
Ruotsi	35	34
Baltian maat	11	11
Pääkonttori	30	26
<b>Yhteensä</b>	<b>131</b>	<b>123</b>

**12. POISTOT**

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 1,0 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

**13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT**

Me	2011	2010
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

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

Me	2011	2010
Korkotuotot	0,6	0,5
Valuuttakurssivoitot	53,8	73,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	0,2
Muut rahoitusuotot	0,0	0,1
Rahoitusuotot yhteensä	54,4	73,7
Korkokulut	61,0	55,4
Valuuttakurssitappiot	53,7	72,8
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-2,5	-3,3
Muut rahoituskulut	4,6	3,8
Rahoituskulut yhteensä	116,8	128,6
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>62,4</b>	<b>54,9</b>
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	48,0	20,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	14,1	34,2
Muut saamiset ja velat	0,2	0,1
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>62,4</b>	<b>54,9</b>

Vuonna 2011 valuuttajohdannaisista on kirjattu 0,1 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (-8,9 milj. euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2011 oli 4,31 % (31.12.2010 4,32 %).

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

**B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut**

Me	2011	2010
Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista	-50,1	-17,7
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	14,2	22,9
<b>Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista</b>	<b>-35,9</b>	<b>5,1</b>

**15. TULOVEROT**

Me	2011	2010
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,9	0,6
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot	-2,5	11,8
<b>Tuloverot</b>	<b>-1,6</b>	<b>12,5</b>

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2011	2010
Voitto/tappio ennen veroja	19,7	102,8
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	5,1	26,8
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-4,9	-12,0
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,3	-1,6
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	2,1	4,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,2	-4,8
Muut	-0,5	0,0
<b>Tuloverot</b>	<b>-1,6</b>	<b>12,5</b>
Efekttiivinen verokanta	-8,3 %	12,1 %

**16. OSAKEKOHTAINEN TULOS**

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

Me	2011	2010
<b>Osakekohtainen tulos</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	78,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2
<b>Osakekohtainen tulos (euroa)</b>	<b>0,05</b>	<b>0,34</b>

Me	2011	2010
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella (Me) <sup>1)</sup>	-	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	82,5
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2
VVK:n laimennusvaikutus (1 000) <sup>1)</sup>	-	17 519,6
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	-	1,8
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	128,8	136,8
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	259 907,1	245 806,3
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)</b>	<b>0,05</b>	<b>0,34</b>

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

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kolmenlaisia laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina, osakeoptioita ja osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi, vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna olisi noin 17,0 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella vähennettynä).
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajakso on päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa, lasketaan järjestelmään kuuluvalle jäljellä olevalle työmäärälle osakekohtainen arvo, jota verrataan osak-

keen käypään arvoon. Kun jäljellä olevan työmäärän arvo on alempi kuin osakkeen käypä arvo, on osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä laimentava vaikutus. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden täyden jaetun määrän lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt jäljellä olevan työmäärän arvolla saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä	päiviä	osakemäärä
1.1.2011	195	244 564 972
15.7.2011	3	244 811 297
18.7.2011	167	277 811 297
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	259 778 329

## 17. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermyntan Ruotsissa ja Magistral Virossa. 31.12.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myrmani Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa. Rakenteilla olevat kiinteistöt -kategoria sisältää kiinteistön koko käyvän arvon, vaikka vain osa kiinteistöstä olisi rakenteilla.

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

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

Me 31.12.2010	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myyntit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssierot	5,8	73,0	78,7
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä	-7,8	6,3	-1,5
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</b>

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2011 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Vuoden 2010 sekä vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistöarvioinneista vastasi Realia Management Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2011 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2010).

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

Me	31.12.2011	31.12.2010
<b>Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. 1)</b>	<b>2 515,0</b>	<b>2 361,1</b>
Kehitysprojekti-investoinnit	7,1	5,6
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-1,5
Uusien kohteiden hankintameno	-	2,5
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.</b>	<b>2 522,1</b>	<b>2 367,7</b>

1) Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (12,7 miljoonaa euroa) eivät sisälly ulkopuolisen arvioitsijan käypiin arvoihin 31.12.2011.

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2011 ja 31.12.2010 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa. Keskimääräinen tuottovaade laski kaikissa maissa muun muassa kiinteistöihankintojen ja myyntien vuoksi. Ruotsissa keskimääräinen tuottovaade laski myös markkinaehtoisesti parhaiden kohteiden virinnee kysynnän myötä. Keskimääräinen tuottovaade koko kiinteistökannalle säilyi kuitenkin 6,4 prosentissa koska Baltian kiinteistökannan osuus koko kiinteistökannasta kasvoi kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Markkinavuokrat nousivat hieman ollen 23,8€/m<sup>2</sup> (23,6 €/m<sup>2</sup> 31.12.2010). Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus kasvoi 0,3 prosenttiyksikköä tasolle 4,7 prosenttia (4,4% 31.12.2010).

Me 31.12.2011	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,3	5,9	8,0	6,4
Alkutuotto (%)	6,0	5,5	8,2	6,1
Tuotto markkinavuokralle (%)	6,8	6,6	8,4	6,9
Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	24,4	23,6	20,8	23,8
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,9	5,5	2,0	4,7
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,05	2,71	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,00	2,05	3,00	-

Me 31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,4	6,1	8,1	6,4
Alkutuotto (%)	6,1	6,0	7,9	6,2
Tuotto markkinavuokralle (%)	6,9	6,8	8,3	6,9
Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	23,6	24,1	21,4	23,6
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,6	4,1	3,6	4,4
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	2,50	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,25	2,25	2,75	-



**Herkkyyksianalyysi**

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttajia kymmenen vuoden kassavirta-analyyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2011 eli 2 515,0 miljoonaa euroa. Herkkyyksianalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	2 794,4	2 647,3	2 515,0	2 395,2	2 286,3
Markkinavuokrat	2 167,0	2 341,0	2 515,0	2 688,9	2 862,9
Hoitokulut	2 626,2	2 570,6	2 515,0	2 459,3	2 403,7
<b>Muutos, prosenttiyksikköä</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>±0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Vajaakäyttö	2 598,8	2 556,9	2 515,0	2 473,0	2 431,1

**18. OSUDET YHTEISESSÄ MÄÄRÄYSVALLOSSA OLEVISSA YKSIKÖISSÄ**

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

Me	2011	2010
Varat yhteensä	0,8	-
Velat yhteensä	0,2	-
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>
Liikevaihto	6,1	-
Nettovuokratuotto	0,3	-
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-0,3	-
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	0,3	-
Liikevoitto/-tappio	0,3	-
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>

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

**19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Me	2011	2010
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>2,9</b>	<b>1,9</b>
Lisäykset	1,0	1,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,9</b>	<b>2,9</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>
Poistot	0,5	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>2,0</b>	<b>1,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

**20. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET**

Me	2011	2010
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>
Lisäykset	0,4	0,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>
Poistot	0,5	0,4
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsopimuksilla, olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa).

**21. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT**

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2011 aikana:

Me	1.1.2011	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu muuhin laajan tuloksen eriin	31.12.2011
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,3	-0,2	-	1,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	4,4	-	9,0	13,3
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>5,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>9,0</b>	<b>14,5</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	59,7	-2,2	-	57,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,8	-0,5	-	2,3
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>62,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-</b>	<b>59,8</b>

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2010 aikana:

Me	1.1.2010	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2010
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,0	1,3	-	1,3
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	0,0	0,0	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	8,6	-0,6	-3,6	4,4
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>8,6</b>	<b>0,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>5,6</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	48,7	11,0	-	59,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,3	1,5	-	2,8
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>50,0</b>	<b>12,5</b>	<b>-</b>	<b>62,6</b>

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2011 Citycon kirjasi 2,2 miljoonaa euroa (-11,0 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut noin -4,9 miljoonaa euroa vuonna 2011 (-12,0 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyvät veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjä käyvän arvon muutoksista. Osakeyhtiön verotus Suomessa alenee vuonna 2012 aikaisemmasta 26 prosentista 24,5 prosenttiin. Laskennalliset verot ovat laskettu 2012 prosentin mukaan. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

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

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

Konserniyrityksillä oli 31.12.2011 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 19,4 miljoonaa euroa (16,6 milj. euroa vuonna 2010) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Cityconilla oli verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuksia EUR 6,6 miljoonaa euroa 31.12.2011 (0,0 milj. euroa).

## 22. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

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

Me	Liite	Tasearvo 2011	Käypä arvo 2011	Tasearvo 2010	Käypä arvo 2010
<b>Rahoitusvarat</b>					
<b>I Lainat ja muut saamiset</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	25	33,2	33,2	37,4	37,4
Rahavarat	26	91,3	91,3	19,5	19,5
<b>II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	23	0,5	0,5	2,2	2,2
<b>Rahoitusvelat</b>					
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>					
<b>I.I Lainat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	28	1 439,5	1 442,9	1 291,3	1 293,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	28	68,1	71,3	66,3	71,3
Joukkolaina 1/2009	28	39,6	40,0	39,5	40,0
Rahoitusleasingvelat	28	0,7	0,7	0,6	0,6
<b>I.II Muut velat</b>					
Muut velat		0,4	0,4	0,5	0,5
Ostovelat ja muut velat	29	53,2	53,2	55,3	55,3
<b>II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	23	54,5	54,5	20,3	20,3

### B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

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

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

#### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimuutoksen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonnäytysmenetelmiä. Korkojohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittelysuunnitelma on 2. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

**Lainat rahoituslaitoksilta**

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

**Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006**

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

**Joukkolaina 1/2009**

Joukkolaina 1/2009 on kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

**Rahoitusleasingvelat**

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

**23. JOHDANNAISSOPIMUKSET****A) Johdannaisosimusten nimellisarvot ja käyvät arvot**

Me	Nimellisarvo 2011	Käypä arvo 2011	Nimellisarvo 2010	Käypä arvo 2010
<b>Korkojohdannaisosimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	30,0	-0,5	40,0	-1,6
1-2 vuotta	28,2	-1,3	30,0	-0,8
2-3 vuotta	152,5	-5,7	161,2	-10,2
3-4 vuotta	173,9	-6,6	202,0	-6,6
4-5 vuotta	257,1	-15,0	123,6	0,5
yli 5 vuotta	363,8	-25,4	313,1	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 005,4</b>	<b>-54,4</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>
<b>Valuuttajohdannaisosimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	20,8	0,3	-	-
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1 026,3</b>	<b>-54,1</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2011 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,3 miljoonaa euroa (tappio 1,5 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1005,4 miljoonaa euroa (869,8 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,16 % (3,48 %).

**B) Rahavirran suojaaminen johdannaisosimuksilla**

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2011	Velat 2011	Varat 2010	Velat 2010
Käypä arvo	-	-54,4	2,2	-18,8

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuutanvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan oikeissa jälleenaohittava eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehtoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisosimusten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojaamiseksi määritetyt johdannaisosimukset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2011 sekä 31.12.2010. Kyseisten johdannaisosimusten käypä arvo verovaikutuksineen oli -41,1 miljoonaa euroa (-12,3 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -26,8 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

**24. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SUIJOTUSKIINTEISTÖT**

Myytävisissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2011 kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöstä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan ensimmäisen 3 kuukauden aikana vuonna 2012. Landvetter myydään Torstadenille ja kaupasta arvioidaan kirjattavan myyntivoittoa noin 0,2 miljoonaa euroa. Floda myydään Floda Torg Fastighets AB:lle ja tästä kaupasta arvioidaan kirjattavan noin 2,5 miljoonaa euroa myyntivoittoa. Vuonna 2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui tammikuussa 2011.

Me	2011	2010
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>1,5</b>	<b>26,0</b>
Investoinnit	-	-
Myyntit	-1,5	-28,5
Valuuttakurssierot	-	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,7	1,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>12,7</b>	<b>1,5</b>

**25. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

Me	2011	2010
Myyntisaamiset	6,2	4,9
Luottotappiovaraukset	-1,2	-1,3
Myyntisaamiset (netto)	5,1	3,7
Siirtosaamiset	5,2	5,3
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	18,6	27,0
Muut saamiset	4,3	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>33,2</b>	<b>37,4</b>

## Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2011	2010
Ei erääntyneet	1,6	1,6
alle kuukusi	1,5	0,6
1-3 kuukautta	0,9	0,8
3-6 kuukautta	0,6	0,5
6-12 kuukautta	1,3	1,4
1-5 vuotta	0,4	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>6,2</b>	<b>4,9</b>

## Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2011	2010
Alkusaldo	-1,3	-0,3
Valuuttakurssiero	0,0	0,0
Lisäys	-0,1	-1,0
Käytetty	0,2	0,1
Peruttu tarpeettomana	0,0	0,0
<b>Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,3</b>

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

**26. RAHAVARAT**

Me	2011	2010
Käteinen raha ja pankkitilit	91,3	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>91,3</b>	<b>19,5</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

**27. OMA PÄÄOMA****A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl <sup>1)</sup>	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssirahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
<b>1.1.2010</b>	<b>221 059 735</b>	<b>-</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>155,2</b>	<b>545,9</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	124 020	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	80 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	80 000	-80 000	-	-	0,2	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	-	-	-	-	-
Osakeanti	22 000 000	-	-	-	62,2	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1 301 217	-	-	-	3,3	3,3
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
<b>31.12.2010</b>	<b>244 564 972</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>198,8</b>	<b>589,4</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	101 325	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	145 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	145 000	-145 000	-	-	0,4	0,4
Osakeanti	33 000 000	-	-	-	98,9	98,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-24,5	-24,5
<b>31.12.2011</b>	<b>277 811 297</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>273,7</b>	<b>664,3</b>

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2011 ja 31.12.2010.

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

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

**Ylikurssirahasto**

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

**Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2011 ja 2010 karttunut osakeantien sekä omien osakkeiden myynnin kautta. Lisäksi vuonna 2010 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa kasvattivat optio-ohjelmien osakemerkinnät.

**Arvonmuutosrahasto**

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojausena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

**Muuntoerot**

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

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

Cityconin hallitus ehdottaa 21.3.2012 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2011 osingon olevan 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2010) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,11 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2010). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2011.

**28. LAINAT**

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2011 ja 31.12.2010. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

**A) Korollisten velkojen erittelyt**

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2011	Tasearvot 2010
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>			
Joukkolainat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,6	39,5
Syndikoidut lainat			
435 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 0,675	332,6	352,0
220 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 1,400	221,3	-
200 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 0,675	199,7	204,5
Luottolimiitit			
150 M€ luottolimiitti	STIBOR + 0,550	-	84,8
50 M€ luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	-	43,0
Kahdenväliset pankkilainat			
75 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,550	71,0	-
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	56,1	55,8
50 M€ pankkilaina	Viitekorko + 1,500	50,9	50,6
50 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,525	49,9	49,9
50 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,500	49,9	49,9
30 M€ pankkilaina	EURIBOR + 0,750	27,5	30,0
470 MEEK pankkilaina	5,599	-	25,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,4	0,3
Muut korolliset velat	-	172,5	160,6
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>1 339,5</b>	<b>1 212,4</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>			
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	133,5	152,0
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	25,9	21,0
Yritystodistukset	-	48,7	11,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>208,4</b>	<b>185,3</b>

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

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

**Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen**

Me	2011	2010
1-2 vuotta	453,8	132,3
2-3 vuotta	315,1	491,4
3-4 vuotta	161,8	312,3
4-5 vuotta	238,1	157,7
ylti 5 vuotta	170,7	118,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 339,5</b>	<b>1 212,4</b>

**Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me**

	2011	2010
EUR	800,3	740,1
EEK	-	43,1
SEK	530,2	429,2
LTL	9,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 339,5</b>	<b>1 212,4</b>

**Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me**

	2011	2010
EUR	91,5	48,4
EEK	-	1,2
SEK	116,7	125,8
LTL	0,2	9,8
<b>Yhteensä</b>	<b>208,4</b>	<b>185,3</b>

**B) Pääomalaajojen ehdot****Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006**

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008, 2009 ja 2010 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissio-hinta oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erään-tyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakovottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2011 oli 1,3 miljoonaa euroa.



- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron.
- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,20 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009 ja 2010 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 38,8 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 58,1 % keskimurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 35,2 % lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjattun 0,1 miljoonan euron kertaluonteisen voiton vuonna 2010.

### C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2011	2010
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

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

### D) Riskienhallinta

#### Tavoitteet

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

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

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

#### Prosessi

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

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistö-hankinnat, kiinteistökehitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden

vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuisen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysejä, jossa pyritään tunnistamaan keskeiset riskikeskeyttymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantarayhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

#### Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantarayhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämänsä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

#### Rahoitusriskien hallinta

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

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

**Korkoriski**

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

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2011 lopun lainasalkun korkoherkkyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2012 korkokustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2012.

**Korkoherkkyys**

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

**Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena**

Me	2011	2010
Euro	1,1	0,6
Ruotsin kruunu	1,3	1,8
Muut valuutat	0,1	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>

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

**Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena**

Me	2011	2010
Euro	14,9	11,5
Ruotsin kruunu	15,7	12,2
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	<b>23,7</b>

**Varainhankintariski**

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

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara ylläpitäviä maksuja varten ja yrittödistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2011 oli 253,7 miljoonaa euroa.

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

Me 31.12.2011	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	18,4	236,7	1 162,8	181,7	1599,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	74,5	-	77,7
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	44,1	-	46,1
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,4	-	0,7
Johdannaissopimukset	0,1	10,4	40,5	1,5	52,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	36,6	2,9	6,3	-	45,8

Me 31.12.2010	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	7,1	209,9	1 065,3	132,7	1415,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	77,7	-	80,9
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	46,1	-	48,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3	-	0,6
Johdannaissopimukset	0,1	13,6	7,3	-3,6	17,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	33,6	10,2	4,5	-	48,3

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

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

Me 31.12.2010	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	24,9	150,6	50,0	225,5

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

**Luottoriski**

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

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

**Valuuttakurssiriski**

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

**Valuuttakurssierkkyys**

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2011	2010
Ruotsin kruunu	0,1	-0,2
Muut valuutat	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla ja Viro on ottanut euron käyttöön 1.1.2011 alkaen.

**E) Pääomarakenteen hallinta**

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

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 36,0 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 39,0 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumistasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumistasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 53.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2011	2010
Oma pääoma yhteensä (A)	961,8	900,2
Taseen loppusumma	2 677,7	2 436,5
Vähennetään saadut ennakot	9,6	12,7
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 668,2	2 423,8
Omavaraisuusaste, % (A/B)	36,0 %	37,1 %

Nettovelkaantumistaste:

Me	2011	2010
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 28)	1 547,9	1 397,7
Vähennetään rahavarat (liitetieto 26)	91,3	19,5
Korolliset nettovelat (A)	1 456,6	1 378,2
Oma pääoma yhteensä (B)	961,8	900,2
Nettovelkaantumistaste (A/B)	151,4 %	153,1 %

Omavaraisuusaste laski vuonna 2011 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten käyvän arvon alentumisesta, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan aleni. Nettovelkaantumistasteen lasku vuonna 2011 johtui pääasiassa vuonna 2011 toteutetusta osakeannista, jonka seurauksena oman pääoman suhde korolliseen nettovelkaan parani.

**29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT**

Ostovelat ja muut velat

Me	2011	2010
Ostovelat	18,5	18,0
Lyhytaikaiset saadut ennakot	9,6	12,2
Korkovelat	7,3	6,9
Muut velat	13,5	12,6
Siirtovelat yhteensä	20,8	19,6
ALV-velat	4,4	5,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	-0,1	0,5
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	4,3	5,5
<b>Yhteensä</b>	<b>53,2</b>	<b>55,3</b>
Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:		
alle 30 päivää	37,8	34,7
30-90 päivää	2,8	6,3
3-6 kuukautta	5,4	5,7
6-12 kuukautta	0,8	4,1
1-2 vuotta	6,3	4,5
2-5 vuotta	-	-
yli 5 vuotta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>53,2</b>	<b>55,3</b>

## 30. TYÖSUHDE-ETUUEDT

## A) Optiojärjestelyt

## Optio-ohjelma 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 A/B/C-optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Tämä optio-ohjelma päättyi maaliskuun 2011 lopussa, kun osakkeiden merkintäaika ohjelmaan liittyvillä C-optio-oikeuksilla päättyi. C-optioilla ei merkitty yhtään osaketta. Käyttämättä jääneet optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvotomina.

## Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkittävään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määriteltyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimituksen päättämispäivänä ole alkanut. Hallitus saattaa kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Hallitus päättää myös yhtiölle palautuneiden optio-oikeuksien uudelleen jakamisesta.

Vuoden 2011 loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli myönnetty 24 konsernin avainhenkilölle yhteensä 6 320 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä yhtä monta osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2011 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 1,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2010). Odotettavissa oleva volatilititeetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilititeetti.

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskimääräisen NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön tilinpäätöksen 2010, osavuositarkastuksen Q1/2011 ja osavuositarkastuksen Q3/2011 julkistamispäivää seuranneina kahtenakymmenenä (20) pörssipäivänä seuraavasti:

Optiolaji	Merkintähinnan määräytymisaika	Merkintähinta, EUR
2011A-D(I)	10.2.-9.3.2011	3,17
2011A-D(II)	5.5.-1.6.2011	3,31
2011A-D(III)	13.10.-9.11.2011	2,63

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

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

Erittely optio-oikeuksista 2011 (31.12.2011):

Optio-ohjelma 2011	Optiot 2011A-D(I)	Optiot 2011A-D(II)	Optiot 2011A-D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	2 350 000	1 720 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, EUR	3,17	3,31	2,63
Osakkeen merkintähinta, EUR	3,17	3,31	2,63
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) <sup>1)</sup>	332-1 427	332-1 427	172-1 267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatilititeetti, %	35,00	33,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) <sup>1)</sup>	1 095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,87	1,73
Odotettu osinko/osake, EUR	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittäminen	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2011		2010	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	4,22	1 050 000	3,43	2 140 000
Myönnetty uudet optiot	3,08	6 320 000	-	-
Menetetty optiot	3,31	160 000	-	-
Uudelleen jaetut optiot	3,31	160 000	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	2,56	1 072 998
Rauenneet optiot	4,15	1 050 000	2,52	17 002
Tilikauden lopussa	3,08	6 320 000	4,22	1 050 000

**Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa**

Yhtiöllä ei tilikauden lopussa ollut toteutettavissa olevia optioita. Vuonna 2011 ei myöskään toteutettu optioita. Vuonna 2010 toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,56 euroa. Yhtiö sai vuonna 2010 toteutetuista optioista 3,3 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	Toteutushinta, EUR	2011		2010
		Osakkeiden määrä, 1 000 kpl		Osakkeiden määrä, 1 000 kpl
2011	-	-	-	1 273
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-
2017	-	-	-	-
2018	3,17 / 3,31 / 2,63	6 320 000		-

**B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä**

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Kannustinjärjestelmä jakautui kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008 ja 2009. Lisäksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 9.2.2010 jatkaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää yhdellä vuodella tilikaudelle 2010.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2013 siten, että kunkin ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan tasaisesti seuraavan kolmen vuoden aikana. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä.

Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2011 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,2 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2010).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

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

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahan osuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2011 annettiin 3 032 osaketta (41 054 osaketta vuonna 2010) rahasuorituksen osuudesta.

**31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA**

Me	2011	2010
Voitto/tappio ennen veroja	19,7	102,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 12)	1,0	0,8
Nettotappiot (+)/-voitot (-) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17)	35,3	-50,8
Voitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 17 ja 24)	-0,6	-2,6
Osakeperusteiset maksut (liite 30)	1,5	0,3
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,7	-0,4
Valuuttakurssivoitot (-)/tappiot (+) rahoituskuluissa (liite 14)	-0,1	-0,1
Käyvän arvon voitto (-)/tappio (+) johdannaisista (liite 14)	-	-0,2
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14)	-0,6	-0,6
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14)	63,1	55,8
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 25)	-4,2	-8,2
Ostovelat ja muut velat (liite 29)	5,8	11,0
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>120,2</b>	<b>108,0</b>

**32. VASTUUSITOUMUKSET****A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2011	2010
Yhden vuoden kuluessa	0,9	0,9
1-5 vuoden kuluessa	0,7	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>

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

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 1,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokrat sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 10. Hallinnon kulut)

**B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset**

Me	2011	2010
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	27,7	27,7
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	35,9	36,9
Pankkitakaukset	39,2	43,4
Ostositoumukset	20,4	32,3
Alv-palautusvastuut	60,7	51,2



**Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin**

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

**Pankkitakaukset**

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

**Ostositoumukset**

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

**Alv-palautusvastuut**

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

**C) Omavaraisuus- ja korkokatesitumus**

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

Näin laskien 31.12.2011 konsernin omavaraisuusaste oli noin 39,0 % ja korkokate oli noin 2,0 (vuonna 2010 omavaraisuusaste oli noin 39,4 % ja korkokate noin 2,0).

**33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT****A) Lähipiiri**

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryhtykset, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2011 oli 48,0 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
2 Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
3 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
4 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
5 Citycon Estonia Oü	Viro	100,0	-
6 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
7 Citycon Hedging C.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Holding S.à.r.l.	Luxemburg	100,0	100,0
9 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
10 Citycon Imröret AB	Ruotsi	100,0	-
11 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
13 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	-
16 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
17 Drabantvägen bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
18 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
19 Excellency HoldCo Oy	Suomi	100,0	100,0
20 Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
21 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
22 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
23 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
24 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
25 Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
26 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
27 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
28 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
29 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
30 Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
31 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
32 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
33 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
34 Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
35 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
36 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
37 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
38 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
39 Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
40 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
41 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
42 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
43 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
44 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
45 Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
46 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
47 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	100,0
48 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
49 Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
50 Porin Isolinnaankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
51 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
52 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
53 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0
54 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
55 Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
56 Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
57 Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
58 Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100,0	100,0
59 Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
60 UAB Citycon	Liettua	100,0	-
61 UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
62 Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
63 Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
64 Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
65 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
66 Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
67 Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
68 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
69 Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	90,6	90,6
70 Lahden Trio Koy	Suomi	89,9	89,9
71 Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
72 Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
73 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
74 Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
75 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	79,4	79,4
76 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
77 Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
78 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
79 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
80 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
81 Heikintori Oy	Suomi	68,7	68,7
82 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
83 Espoontori Koy	Suomi	66,6	66,6
84 Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
85 Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	-
86 Vantaan Säästötalo Koy	Suomi	61,2	61,2
87 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
88 Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
89 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
90 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	59,7	59,7
91 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
92 Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
93 Espagalleria Oy	Suomi	50,0	50,0
94 Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
95 Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
96 Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
97 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
98 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
99 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
100 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
101 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
102 Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
103 Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
104 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	21,5
105 Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
106 Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
107 Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
108 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
109 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
110 Tapiolan Alueen Kehitys Oy	Suomi	7,7	7,7
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64,0	-

## B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

### Konserniyhtiöt

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

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

### Johdon työsuhde-etuudet

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2011	2010
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	448 966	-
Petri Olkinuora (toimitusjohtaja 23.3.2011 asti)	70 464	403 207

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusopimuksessa. Hallitus nimitti 13.1.2011 Citycon Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958) ja hyväksyi tämän toimitusopimuksen ehdot. Uusi toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan toimitusopimuksen mukainen vuosittainen peruspalkka on 450 000 euroa. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää enintään hänen vuosittaista peruspalkkaansa vastaava bonuspalkkio. Vuodelta 2011 maksettavan bonuspalkkion määrä on kuitenkin vähintään 50 prosenttia toimitusjohtajan vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusopimus on määräaikainen ja päättyy helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä päättymään aiemminkin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusuhteen päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A-D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

Citycon Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora jätti tehtävänsä yhtiössä vuoden 2011 yhtiökokouksen jälkeen 23.3.2011. Olkinuoran toimitusopimuksen mukaisesti hänelle maksettiin 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi ja kuuden kuukauden rahapalkkaa vastaava ylimääräinen bonus. Liittyen yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään Olkinuoralle annettiin heinäkuussa 2011 ohjelman mukaisesti

ansaitut, mutta toimituksen päättymishetkellä vielä jakamattomat 30 951 kannustinosaketta (39 680 osaketta vuonna 2010). Toimitusjohtaja Olkinuoran työsuhteen päättymisestä johtuen yhtiö on kirjannut 0,0 miljoonaa euroa kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2011 (1,2 milj. euroa vuonna 2010).

Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2011	2010
Palkat ja palkkiot	1,7	1,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,3	0,2
Eläkekulut - etuusperusteiset järjestelyt	-	0,0
Sosiaalikulut	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>1,8</b>

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Citycon kirjasi johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,5 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa) vuonna 2011.

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2011	2010
Ashkenazi Ronen	68 600	71 900
Bolotowsky Gideon (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	2 000	54 500
Katzman Chaim (hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen)	170 400	127 313
Kempe Roger (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	47 500	-
Komi Kirsi (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	49 800	-
Korpinen Raimo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	2 200	56 700
Lähdesmäki Tuomo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	1 900	57 200
Ottosson Claes	49 000	51 000
Segal Dor J.	46 000	51 500
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	48 000	-
Wernink Thomas W.	71 200	89 604
Westin Per-Håkan	49 000	57 000
Zochovitzky Ariella	51 800	56 500
<b>Yhteensä</b>	<b>657 400</b>	<b>673 217</b>

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2011 (0,5 milj. euroa).

### Liiketaapatummat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

#### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.12.2011 (71,3 milj. euroa 31.12.2010) ja sen tasearvo oli 68,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (66,3 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaan 58,9 prosenttia (58,9 %) pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 40,1 miljoonaa euroa (39,1 milj. euroa) pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.12.2011. Yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) vuosittain maksettavasta pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainan kuponkimaksusta vuonna 2011 kuului Gazit-Globe Ltd:lle ja pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) 31.12.2011.

#### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,3 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

#### Osakeanti 2010

Yhtiö laski syyskuussa 2010 liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 10 miljoonaa osaketta.

#### Osakeanti 2011

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

#### Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 48 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyt

sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuosittain päätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

### 34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2011

#### Ostetut yhtiöt

Espagalleria Oy (50 % osakkeista)
Citycon Högdalen Centrum AB (entinen Centeni Högdalen AB)
Citycon Imröret AB (entinen Kungsleden Imröret AB)
As Oy Tikkurilan Kassatalo (omistusosuuden lisäys 51,6 %:lla 59,7 %:iin osakkeista)
Hervannan Liikekeskus Koy (omistusosuuden lisäys 4,8 %:lla 79,4 %:iin osakkeista)
Heikintori Oy (omistusosuuden lisäys 3,4 %:lla 68,7 %:iin osakkeista)

#### Perustetut yhtiöt

Kristine Keskus Oü
Citycon Estonian Investments B.V.
Citycon Holding S.à r.l.
Citycon Treasury B.V.
Citycon Hedging C.V.
Excellency HoldCo Oy

#### Myydyt yhtiöt

Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi
Kiinteistö Oy Naantalintullinkatu 16
Tumba Bostäder AB
Kiinteistö Oy Tullintori
Jakobsberg LB Bostäder AB
Otaniemen Liikekeskus Oy

#### Myydyt kiinteistöt

Hakarinne 4
-------------

#### Purkautuneet yhtiöt

Myllypuron Ostoskeskus Oy
---------------------------

## TUNNUSLUVUT

## 1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Laajan tuloslaskelman tiedot</b>						
Liikevaihto		217,1	195,9	186,3	178,3	151,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,3	0,0	6,1	0,5
Liikevoitto/-tappio		81,8	157,7	10,3	-105,0	298,7
Voitto/tappio ennen veroja		19,7	102,8	-37,5	-162,3	253,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		13,0	78,3	-34,3	-124,1	200,3
<b>Tasetiedot</b>						
Sijoituskiinteistöt		2 522,1	2 367,7	2 147,4	2 111,6	2 248,9
Lyhytaikaiset varat		125,0	56,9	65,9	52,4	48,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		902,6	849,5	731,1	799,1	982,0
Määräysvallattomien omistajien osuus		59,2	50,7	36,8	38,2	28,9
Korolliset velat		1 547,9	1 397,7	1 321,7	1 199,5	1 154,0
Velat yhteensä		1 715,9	1 536,3	1 485,3	1 341,2	1 297,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 677,7	2 436,5	2 253,2	2 178,5	2 308,6
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>						
Omavaraisuusaste, %	1	36,0	37,1	34,2	38,5	43,9
Omavaraisuusaste pankille, %		39,0	39,4	40,6	45,1	50,1
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	151,4	153,1	169,5	141,3	111,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	2,3	11,1	-4,7	-15,0	23,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	3,8	10,6	-0,5	-1,5	16,3
Quick ratio	5	0,5	0,3	0,4	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		216,7	133,7	134,6	157,9	603,9
%-osuus liikevaihdosta		99,8	68,3	72,2	88,6	398,9
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake, euroa	6	0,05	0,34	-0,16	-0,56	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,05	0,34	-0,16	-0,56	0,91
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,25	0,09	0,30	0,21	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,25	3,47	3,31	3,62	4,44
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	46	9	-19	-3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa		0,11	0,10	0,10	0,10	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,15	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	300,7	40,8	-90,2	-24,9	13,9
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	6,5	4,5	4,8	8,3	4,3
<b>Operatiiviset tunnusluvut</b>						
Nettotuotto-%	13	6,0	5,8	6,1	5,8	5,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,5	95,1	95,0	96,0	95,7
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>		994 730	942 280	961 150	937 650	923 980
Henkilöstö tilikauden lopussa		136	129	119	113	102

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 57.

## 2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

Me	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	132,5	126,5	131,3	126,8	104,3
Ruotsi	60,1	52,8	41,0	41,9	39,0
Baltia	24,5	16,7	14,0	9,6	8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>	<b>178,3</b>	<b>151,4</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>					
Suomi	90,5	86,7	92,4	90,9	75,7
Ruotsi	35,4	28,7	23,2	24,1	21,6
Baltia	18,4	11,8	9,8	6,8	6,0
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>	<b>121,8</b>	<b>103,4</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>					
Suomi	83,2	80,9	86,3	85,4	70,4
Ruotsi	30,4	24,1	20,0	21,0	18,7
Baltia	17,1	10,6	8,8	6,2	5,1
Muut	-13,4	-10,5	-7,4	-7,3	-6,8
<b>Yhteensä</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>	<b>105,3</b>	<b>87,4</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>					
Suomi	42,3	107,5	21,2	-62,9	218,4
Ruotsi	32,4	46,7	0,3	-49,1	73,4
Baltia	20,5	14,1	-3,8	14,4	13,8
Muut	-13,4	-10,5	-7,4	-7,4	-6,8
<b>Yhteensä</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>10,3</b>	<b>-105,0</b>	<b>298,7</b>



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto		102,8	98,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,4	4,7
<b>Liikevaihto</b>	2	<b>107,3</b>	<b>103,5</b>
Hoitokulut		55,1	66,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,3	0,4
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>51,9</b>	<b>36,5</b>
Hallinnon kulut	4,5	32,7	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	2,2	6,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>21,3</b>	<b>20,1</b>
Rahoitustuotot		101,1	112,4
Rahoituskulut		-116,4	-137,5
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	7	<b>-15,3</b>	<b>-25,1</b>
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>6,0</b>	<b>-5,0</b>
Tuloverot	8	-1,6	0,0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>7,6</b>	<b>-5,0</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTAAVAA</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	24,5	12,9
Aineelliset hyödykkeet	10	31,0	30,8
Sijoitukset			
Tytär-yhtiöosakkeet	11	1 252,6	857,5
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	33,0	34,8
Muut sijoitukset	13	699,4	972,9
Sijoitukset yhteensä		1 985,0	1 865,2
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 040,4</b>	<b>1 908,8</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	15	1,6	-
Lyhytaikaiset saamiset	15	28,8	25,9
Rahat ja pankkisaamiset		63,6	0,8
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>94,1</b>	<b>26,7</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 134,6</b>	<b>1 935,5</b>

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTATTAVAA</b>			
Oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikursssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		277,2	201,5
Edellisten tilikausien voitto/tappio		3,9	18,6
Tilikauden voitto/tappio		7,6	-5,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>681,3</b>	<b>607,8</b>
Vieras pääoma			
	17		
Pitkäaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009		39,6	39,5
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 088,1	987,9
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 195,8</b>	<b>1 093,7</b>
Lyhytaikaiset velat			
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		257,5	234,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>257,5</b>	<b>234,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 453,3</b>	<b>1 327,7</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 134,6</b>	<b>1 935,5</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto/tappio ennen veroja	6,0	-5,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	12,0	4,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	21,8	25,3
Rahoitustuotot ja -kulut	15,3	25,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,7	-4,4
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	55,9	45,2
Käyttöpääoman muutos	4,6	22,8
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>60,4</b>	<b>68,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-93,6	-64,2
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	52,7	15,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	10,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot	7,4	-8,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>37,6</b>	<b>-0,5</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18,0	-3,3
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,7	-
Myönnettyt lainat	-122,1	-98,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	335,6	66,9
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-792,0	-27,3
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset	390,3	2,8
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,3	-0,3
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	1,8	3,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-204,0</b>	<b>-56,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen osakeanti	99,7	63,1
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	135,6	107,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-98,8	-198,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	582,2	347,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-470,4	-242,0
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-34,3	-31,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>214,4</b>	<b>50,5</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>48,0</b>	<b>-6,1</b>
Rahavarat tilikauden alussa	-7,6	-1,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa <sup>1)</sup></b>	<b>40,4</b>	<b>-7,6</b>

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2011 ja 31.12.2010 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -23,3 miljoonaa euroa 31.12.2011 ja -8,4 milj. euroa 31.12.2010 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

# EMOYHTIÖN LIITETIEDOT, FAS

## 1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

### Tuloslaskelmamuoto

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

### Pysyvät vastaavat

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

### Kiinteistöomaisuus

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

### Muu käyttöomaisuus

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

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

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisien eläkevakuutuksin.

### Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana eräänä vieraassa pääomassa.

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eräänä tuloslaskelmaan ja taseeseen.

## Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

## 2. LIIKEVAIHTO

Me	2011	2010
<b>Toimialoitainen jakauma:</b>		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	32,4	32,5
Muu Suomi	47,9	44,8
Muut kauppapaikat	27,0	26,2
<b>Yhteensä</b>	<b>107,3</b>	<b>103,5</b>

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

Me	2011	2010
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	0,9	0,9

## 3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2011	2010
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,2	0,0
Luottotappiot	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

## 4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2011	2010
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	86	81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	10,0	7,4
Eläkekulut	1,2	1,7
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>11,6</b>	<b>9,4</b>

Yllä esitetyt erät sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2011 (1,3 milj. euroa vuonna 2010). Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita.

Me	2011	2010
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,5	0,4
Hallituksen palkkiot	0,7	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>

## 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2011	2010
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelmalliset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	4,7	3,3
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,3	0,3
Tytäryhtiö- ja osakkuusyhtiöosakkeiden arvonalentumiset	6,6	-
<b>Yhteensä</b>	<b>12,0</b>	<b>4,2</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2011	2010
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot	-4,1	4,4
Myllypuron Ostoskeskus Oy:n likvidointi	3,4	-
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoito-palkkiot konserniyhtiöiltä	2,8	1,6
Muut tuotot	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>6,1</b>

## 7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2011	2010
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	11,7	0,1
Muilta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>11,7</b>	<b>0,1</b>
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	32,5	38,8
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto	-	0,2
Valuuttakurssivoitot	53,7	73,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	3,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>89,4</b>	<b>112,3</b>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>101,1</b>	<b>112,4</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	8,0	5,3
Valuuttakurssitappiot	53,6	72,8
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-	8,6
Muut korko- ja rahoituskulut	54,8	50,8
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>116,4</b>	<b>137,5</b>
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>-15,3</b>	<b>-25,1</b>

**8. TULOVEROT**

Me	2011	2010
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotuotto	-1,6	-
<b>Tilikauden verot</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,0</b>

**9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Me	2011	2010
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	2,0	1,7
Lisäykset	0,5	0,3
Hankintameno 31.12.	2,5	2,0
Kertyneet poistot 1.1.	-1,2	-0,9
Tilikauden poisto	-0,3	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-1,5	-1,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	23,7	18,4
Lisäykset	15,8	5,4
Siirto erien välillä	-	0,0
Hankintameno 31.12.	39,5	23,7
Kertyneet poistot 1.1.	-11,9	-8,9
Tilikauden poisto	-4,3	-3,1
Kertyneet poistot 31.12.	-16,3	-11,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>23,2</b>	<b>11,8</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>24,5</b>	<b>12,9</b>

**10. AINEELLISET HYÖDYKKEET**

Me	2011	2010
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Vähennykset	-0,1	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	68,7	68,7
Lisäykset	0,4	0,0
Hankintameno 31.12.	69,1	68,7
Kertyneet poistot 1.1.	-44,6	-44,1
Tilikauden poisto	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-45,1	-44,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>24,0</b>	<b>24,1</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	5,7	5,5
Lisäykset	0,2	0,3
Hankintameno 31.12.	5,9	5,7
Kertyneet poistot 1.1.	-4,7	-4,3
Tilikauden poisto	-0,3	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-5,0	-4,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 1.1.	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-0,2	-0,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	2,2	4,9
Vähennykset/lisäykset	0,5	-2,7
Siirto erien välillä	-	0,0
Hankintameno 31.12.	2,7	2,2
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>31,0</b>	<b>30,8</b>

**11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET**

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	857,5	830,3
Lisäykset	654,6	27,3
Arvonalentumiset	-5,2	-
Vähennykset	-254,7	0,0
Siirto erien välillä	0,3	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 252,6</b>	<b>857,5</b>

**12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET**

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	34,8	34,8
Arvonalentumiset	-1,4	-
Vähennykset	-0,4	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>33,0</b>	<b>34,8</b>

**13. MUUT SIIJOITUKSET**

Me	2011	2010
<b>Vähemmistöyhtiöosakkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	0,9	3,7
Lisäykset	0,3	0,3
Vähennykset	-	-3,2
Siirto erien välillä	-0,3	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>Lainasaamiset konserniyhtiöiltä</b>	<b>698,5</b>	<b>972,0</b>
<b>Muut saamiset konsernin ulkopuolelta</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>Muut sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>699,4</b>	<b>972,9</b>
<b>Sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>1 985,0</b>	<b>1 865,2</b>

**14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET**

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. Lähipiiri-tapahtumat.

**15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET**

Me	2011	2010
<b>Pitkäaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Laskennallinen verosaaminen	1,6	--
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>--</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Myyntisaamiset	2,0	1,0
Muut saamiset	1,8	11,4
Siirtosaamiset	1,2	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>5,0</b>	<b>13,2</b>



Me	2011	2010
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Myyntisaamiset	1,2	0,9
Lainasaamiset	-0,1	-0,2
Hoitovastikesaamiset	4,5	2,4
Muut saamiset	13,5	0,0
Muut saamiset yhteensä	17,9	2,3
Korkosaamiset	1,7	9,4
Muut siirtosaamiset	2,9	0,1
Siirtosaamiset yhteensä	4,7	9,5
<b>Yhteensä</b>	<b>23,8</b>	<b>12,7</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>28,8</b>	<b>25,9</b>

## 16. OMA PÄÄOMA

Me	2011	2010
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>201,5</b>	<b>157,0</b>
Maksullinen osakeanti	99,7	63,1
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-24,5	-22,1
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>277,2</b>	<b>201,5</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>13,6</b>	<b>27,5</b>
Osingonjako	-9,8	-8,8
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>7,6</b>	<b>-5,0</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>11,5</b>	<b>13,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>681,3</b>	<b>607,8</b>

## 17. VIERAS PÄÄOMA

### A) Pitkäaikaiset velat

Me	2011	2010
<b>Kiinteäkorkoiset lainat</b>		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 <sup>1)</sup>	68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009	39,6	39,5
<b>Vaihtuvakorkoiset lainat, joista</b>		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	1 005,4	869,8
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	97,7	90,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1 103,1</b>	<b>959,9</b>
Korollisten velkojen lyhennyserät	-25,0	-19,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 078,1</b>	<b>940,2</b>
<b>Muu pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 078,1	940,2
Lainat konserniyhtiöiltä	9,9	47,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 088,1</b>	<b>987,9</b>
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 195,8</b>	<b>1 093,7</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>64,6</b>	<b>12,5</b>

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

### B) Lyhytaikaiset velat

Me	2011	2010
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Yritystodistukset	48,7	11,9
Lainat rahoituslaitoksilta	108,8	142,1
Korollisten velkojen lyhennyserät	25,0	19,7
Lainat konserniyhtiöiltä	40,7	19,3
<b>Yhteensä</b>	<b>223,2</b>	<b>193,1</b>
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</b>		
<b>Velat konsernin ulkopuolelle</b>		
Saadut ennakot	0,2	0,3
Ostovelat	1,6	1,7
Johdannaissopimukset	0,1	1,5
Muut velat	0,2	0,1
<b>Muut velat yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>
Korkovelka	5,4	5,2
Muut siirtovelat	4,3	3,9
Siirtovelat yhteensä	9,7	9,0
<b>Yhteensä</b>	<b>11,7</b>	<b>12,7</b>

Me	2011	2010
<b>Velat konserniyhtiöille</b>		
Ostovelat	0,0	0,6
Rahoitusvastikevelat	1,9	13,9
Muut velat	20,7	13,3
<b>Muut velat yhteensä</b>	<b>22,6</b>	<b>27,2</b>
Siirtovelat	0,0	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>22,6</b>	<b>28,3</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>257,5</b>	<b>234,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 453,3</b>	<b>1 327,7</b>

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23. Johdannaissopimukset

## 18. VASTUUSITOUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

### A) Leasingvastuut

Me	2011	2010
<b>Leasingsovimuksista maksettavat määrät</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,8	0,9
Myöhemmin maksettavat	0,4	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>

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

### B) Annetut takaukset

Me	2011	2010
<b>Pankkitakaukset</b>	<b>39,2</b>	<b>43,4</b>
Konserniyhtiöiden puolesta	-	5,9

### C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi		10 vuoden tarkistuskausi	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	0,9	0,9	0,8	0,5
Kiinteistöinvestoinnin alv (100% osuus)	0,2	0,3	0,2	0,1
josta vähennetty alv valmistusmishetkellä	0,2	0,3	0,1	0,1
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Tarkistusvastuu 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

## SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2011

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	24 943 027	8,98
Valtion eläkerahasto	1 700 000	0,61
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 310 000	0,47
Odin Finland	1 265 586	0,46
Folketrygdfondet	1 171 000	0,42
Sijoitusrahasto Taaleritehdas ArvoMarkka Osake	750 000	0,27
Sijoitusrahasto Evli Suomi Osake	620 000	0,22
Icecapital European Property	482 401	0,17
Tudeer Lauri	480 120	0,17
von Fieandt Johan	480 000	0,17
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>33 202 134</b>	<b>11,95</b>

## Hallintarekisteröidyt osakkeet

Sampo Pankki Oyj	115 998 111	41,75
Skandinaviska Enskilda Banken AB	34 683 910	12,48
Nordea Pankki Suomi Oyj	32 088 996	11,55
Svenska Handelsbanken AB (publ), filial verksamheten i Finland	21 729 734	7,82
Evli Pankki Oyj	17 665 651	6,36
Muut hallintarekisteröidyt	4 232 413	1,53
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>226 398 815</b>	<b>81,49</b>
Muut	18 210 348	6,56
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>277 811 297</b>	<b>100,00</b>

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2011 yhteensä 133 456 930 osaketta, mikä vastasi 48,04 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2011 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

## Liputusilmoitukset vuonna 2011

Yhtiö vastaanotti 14.7.2011 ilmoituksen, jonka mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli osallistunut Cityconin heinäkuussa järjestämään suunnattuun osakeantiin, minkä seurauksena Ilmarisen omistusosuus yhtiössä oli noussut yli 1/20. Ilmoituksen mukaan Ilmarinen omisti 14.7.2011 yhteensä 24 943 027 Cityconin osaketta, mikä tuona päivänä vastasi 8,99 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

## OMISTUSJAKAUMA RYHMITÄIN 31.12.2011

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	30	0,70	226 874 710	81,66
Yritykset	329	7,69	4 182 580	1,51
Kotitaloudet	3 823	89,41	10 764 900	3,88
Julkisyhteisöt	4	0,09	26 720 027	9,62
Ulkomaat	40	0,94	8 145 780	2,93
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	50	1,17	1 123 300	0,40
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>4 276</b>	<b>100,00</b>	<b>277 811 297</b>	<b>100,00</b>
- joista hallintarekisteröityjä	10		226 398 815	81,49
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 811 297	

## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2011 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	456	10,66	26 777	0,01
101 - 1 000	1 818	42,52	914 559	0,33
1 001 - 5 000	1 475	34,49	3 530 044	1,27
5 001 - 10 000	250	5,85	1 835 707	0,66
10 001 - 50 000	203	4,75	4 465 793	1,61
50 001 - 100 000	31	0,72	2 155 943	0,78
100 001 - 500 000	30	0,70	6 824 054	2,45
500 001 - 1 000 000	2	0,05	1 370 000	0,49
1 000 001 -	11	0,26	256 688 420	92,40
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>4 276</b>	<b>100,00</b>	<b>277 811 297</b>	<b>100,00</b>
- joista hallintarekisteröityjä	10		226 398 815	81,49
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 811 297	

## OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	Laskentakaava	2011	2010	2009	2008	2007
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,02	2,29	1,3	1,26	3,24
Ylin kurssi		3,41	3,31	3,16	4,28	6,09
Keskikurssi	16	2,77	2,84	1,99	2,94	4,76
Osakekannan markkina-arvo, Me	17	641,7	753,3	649,9	371,3	806,6
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		97 483	114 974	149 340	150 852	153 696
Osuus, % osakkeista		35,1	47,0	67,0	68,3	69,6
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		259 778	228 148	221 035	220 991	199 404
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		276 871	245 806	239 502	247 223	227 122
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		277 811	244 565	221 060	220 999	220 981

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

## TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2011 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 7. päivänä 2012

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Roger Kempe

Kirsi Komi

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Jorma Sonninen

Thomas W. Wernink

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 7. päivänä 2012

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen  
KHT

**Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle**

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2011. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

**Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu**

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

**Tilintarkastajan velvollisuudet**

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennai-

sen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

**Lausunto konsernitilinpäätöksestä**

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

**Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta**

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

Helsingissä, 7. helmikuuta 2012

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT



## KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>	
<b>SUOMI</b>									
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>									
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 800	100,0	100,0
<b>2</b>	<b>Columbus</b>						<b>20 900</b>	<b>98,4</b>	<b>99,6</b>
	Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %			
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49 %	880	100,0	100,0
<b>4</b>	<b>Espoonatori</b>						<b>17 100</b>	<b>83,3</b>	<b>85,7</b>
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 300		
	Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
	Espoonatori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67 %	9 000		
	Espoonatorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60 %			
5	Hakunilan Keskus						3 780	95,8	95,0
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780		
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000		
<b>6</b>	<b>Heikintori</b>						<b>6 300</b>	<b>76,0</b>	<b>89,8</b>
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69 %			
<b>7</b>	<b>Iso Omena</b>						<b>60 600</b>	<b>99,7</b>	<b>99,8</b>
	Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001	60 %			
<b>8</b>	<b>Isomyyri</b>						<b>10 800</b>	<b>87,5</b>	<b>94,3</b>
	Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %			
	Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8 %			
9	Aseman Ostari						4 000	80,9	89,3
	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67 %			
10	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0	100,0
11	Laajasalon Liikekeskus						2 660	99,7	99,7
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360		
12	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
<b>13</b>	<b>Lippulaiva</b>						<b>18 500</b>	<b>96,7</b>	<b>97,2</b>
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %			
14	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	8 600	54,8	54,7
<b>15</b>	<b>Martinlaakson Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>97,6</b>	<b>98,5</b>
	Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100 %			
16	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
<b>17</b>	<b>Myllypuron Ostari</b>						<b>6 600</b>	<b>89,5</b>	<b>90,1</b>
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011-	100 %			
<b>18</b>	<b>Myyrmani</b>						<b>39 700</b>	<b>92,3</b>	<b>94,7</b>
	Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100 %			
	Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63 %			
19	Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	84,3	69,1

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, % <sup>1)</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>1)</sup>
20 Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 HELSINKI	1973	31 %	600	0,0
21 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	tontti	100 %	50	100,0
22 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	96,1
23 Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0
24 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300 VANTAA	1989	100 %	9 800	64,0
<b>25 Tikkuri</b>					<b>13 300</b>	<b>89,0</b>
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 VANTAA	1984/1991	84 %	10 500	
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300 VANTAA	1972	100 %	1 400	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300 VANTAA	1956	60 %	1 400	
26 Ultima Oy	Äyritie 1	01510 VANTAA	tontti	100 %		
27 Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Laajavuoreнкуja 2	01620 VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0
28 Vantaan Säästötalokoy	Kielotie 20	01300 VANTAA	1983	61 %	3 800	97,3
29 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210 HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	29,5
<b>MUU SUOMI</b>						
30 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0
<b>31 Forum</b>					<b>16 500</b>	<b>97,8</b>
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100 JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %		
<b>32 Galleria</b>					<b>3 500</b>	<b>95,0</b>
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 OULU	1987	100 %		
<b>33 Isokarhu</b>					<b>14 900</b>	<b>94,6</b>
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100 PORI	1972/2001/2004	100 %		
<b>34 IsoKristiina</b>					<b>19 400</b>	<b>89,6</b>
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400	
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 LAPPEENRANTA	1987	91 %	7 400	
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 600	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100 LAPPEENRANTA	tontti	100 %		
35 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100 PORI	1986/2010-	100 %	5 300	36,3
<b>36 Jyväskeskus</b>					<b>5 800</b>	<b>92,1</b>
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100 JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %		
37 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780 KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	94,8
38 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0
<b>39 Duo</b>					<b>13 500</b>	<b>96,2</b>
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720 TAMPERE	1979	79 %	5 200	
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720 TAMPERE	2007	100 %	8 300	
<b>40 Koskikara</b>					<b>5 800</b>	<b>96,3</b>
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600 VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500	
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600 VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300	
<b>41 Koskikeskus</b>					<b>28 000</b>	<b>100,0</b>
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988/1995/2011-	64 %	12 100	
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988/2011-	100 %	7 200	
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään valtatie 1	33100 TAMPERE	1988/2011-	100 %	8 700	

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> 1)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR 1)	
42	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	63,8	65,5
43	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	87,3	92,7
44	Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
45	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
46	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	80,7	79,4
47	Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	80,6	81,6
<b>48</b>	<b>Linjuri</b>						<b>9 200</b>	<b>96,2</b>	<b>96,5</b>
	Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
49	Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	80,3	83,6
50	Aseman Ostari						18 900	34,8	34,4
	Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %			
51	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
52	Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
<b>53</b>	<b>Sampokeskus</b>						<b>13 700</b>	<b>86,0</b>	<b>93,6</b>
	Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
	Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 000		
54	Kiinteistö Oy Säskylän Liiketalo	Pyhäjärventie 3	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
<b>55</b>	<b>Torikeskus</b>	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	<b>100 %</b>	<b>11 500</b>	<b>79,3</b>	<b>83,4</b>
<b>56</b>	<b>Trio</b>						<b>45 700</b>	<b>89,6</b>	<b>93,1</b>
	Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010-	100 %	10 700		
	Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	35 000		
	Kiinteistö Oy Hansaparkki	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
57	Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
58	Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/1992	31 %	460	51,2	44,6
<b>59</b>	<b>Valtari</b>						<b>7 600</b>	<b>80,1</b>	<b>76,5</b>
	Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Kouvolaankatu 15	45100	KOUVOLA	1971-1975/1994-2002	100 %			
60	Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
<b>60</b>	<b>SUOMI YHTEENSÄ</b>						<b>577 630</b>	<b>88,4</b>	<b>94,1</b>
<b>BALTIA</b>									
<b>VIRO</b>									
<b>1</b>	<b>Rocca al Mare</b>						<b>53 300</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009	100 %			
<b>2</b>	<b>Magistral</b>						<b>9 500</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2011-	100 %			
<b>3</b>	<b>Kristiine Keskus</b>						<b>42 700</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010	100 %			
<b>LIETTUA</b>									
<b>4</b>	<b>Mandariinas</b>						<b>7 900</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	UAB Prekybos Centras Mandariinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
<b>4</b>	<b>BALTIA YHTEENSÄ</b>						<b>113 400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi		Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> 1)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR 1)
<b>RUOTSI</b>								
<b>TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>								
<b>1</b>	<b>Åkersberga Centrum</b>					<b>27 500</b>	<b>90,7</b>	<b>91,3</b>
	Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75 %		
<b>2</b>	<b>Åkermyntan Centrum</b>					<b>8 400</b>	<b>98,0</b>	<b>99,0</b>
		Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977	100 %		
3	Kallhäll	Skarpträttarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	100,0
<b>4</b>	<b>Jakobsbergs Centrum</b>					<b>56 300</b>	<b>97,1</b>	<b>97,9</b>
	Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %		
	Drabantvägen bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %		
<b>5</b>	<b>Fruängen Centrum</b>					<b>14 700</b>	<b>99,6</b>	<b>99,8</b>
		Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100 %		
<b>6</b>	<b>Liljeholmstorget Galleria</b>					<b>40 900</b>	<b>99,0</b>	<b>98,1</b>
	Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %		
<b>7</b>	<b>Strömpilen</b>					<b>26 800</b>	<b>98,0</b>	<b>98,6</b>
	Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	75 %		
8	Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75 %	7 300	100,0
<b>9</b>	<b>Tumba Centrum</b>					<b>29 100</b>	<b>99,3</b>	<b>99,1</b>
	Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %		
<b>10</b>	<b>Högdalen Centrum</b>					<b>19 200</b>	<b>90,3</b>	<b>96,0</b>
	Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %		
	Citycon Imröret AB	Högdalsgången 19	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %		
<b>GÖTEBORGIN ALUE</b>								
<b>11</b>	<b>Stenungs Torg</b>					<b>36 400</b>	<b>97,4</b>	<b>98,4</b>
	Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993	70 %		
12	Backa	Backavägen 3-5	41705	GÖTEBORG	1990	100 %	7 800	56,0
	Floda (Kohde myyty, kauppa toteutuu maaliskuussa 2012)	Rurik Holms väg	44830	FLODA	1960/1990	100 %	11 300	91,6
13								93,8
14	Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063	HINDÅS	1978/1999	100 %	1 700	100,0
	Landvetter (Kohde myyty, kauppa toteutui 9.1.2012)	Brattåsvägen	43832	LANDVETTER	1975/1988/1999	100 %	4 800	100,0
15								100,0
16	Lindome	Almåsgången	43730	LINDOME	1974	100 %	7 800	96,8
<b>16</b>	<b>RUOTSI YHTEENSÄ</b>					<b>303 700</b>	<b>95,7</b>	<b>97,0</b>
<b>80</b>	<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>					<b>994 730</b>	<b>92,0</b>	<b>95,5</b>

1) Laskentakaavat ovat sivulla 57.

# ARVIONTILAUSUNTO

## 1. TOIMEKSIANTO

Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta olemme määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2011. Määritetty markkina-arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikulua.

### Markkina-arvon määritelmä:

"Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppahoidin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana." (Kansainväliset arviointistandardit)

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

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuuta 2011. Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

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

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

## 2. YLEINEN MARKKINATILANNE

Läntisen Euroopan kuluttajien ja yritysten luottamus talouteen on laskenut huomattavasti viime kuukausien aikana euroalueen velkakriisin ja sitä seuranneen rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden myötä. Vahvasti alkanut taloudellinen toipuminen on heikentynyt ja bkt:n kasvuennusteet ovat laskeneet selvästi aiemmista. Samaan aikaan hajonta alueiden välillä on kasvanut, joka konkretisoituu selvimmän vertailtaessa vahvoja Pohjoismaita ja Saksaa Etelä-Euroopan heikompiin talousalueisiin.

## Suomi

Suomen talous jatkoi kasvuaan vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuotteen noustessa Tilastokeskuksen mukaan 2,7 % verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Arviot koko vuoden kasvusta ovat kolmen prosentin tietämillä, joka on selvästi euroalueen keskiarvoa korkeampi. Suomen vientivetoinen talous kärsii kuitenkin heikenevästä kansainvälisestä markkinatilanteesta, joten ennusteita bkt:n kasvusta vuodelle 2012 on jouduttu laskemaan viime kuukausina. Markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuen ennusteet vaihtelevat huomattavasti. Pessimistisimmät arviot povaavat jopa 1,5 prosentin laskua optimistisimpien ennustaessa noin prosentin kasvua.

Vaikka kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt ja on selvästi pitkän ajan keskiarvon alapuolella (marraskuussa 0,4 vs. 13,0 vuodesta 1995 alkaen), vähittäiskaupan myynti on jatkanut kasvuaan. Positiivinen kehitys on saanut tukea mm. yhä vahvistuneesta työllisyystilanteesta ja matalasta korkotasosta. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi lokakuussa 2011 5,4 % ja myynnin volyyymi 2,3 % verrattaessa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi 5,8 %.

## Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 ja bruttokansantuotteen nousuksi koko vuodelle ennustetaan 4,3 prosenttia – lukema, joka on yksi korkeimpia läpi Euroopan. Vahvan kasvun taustalla ovat hyvin vetävä vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiviseen talouspolitiikkaan. Bkt:n kasvun uskotaan kuitenkin lähes pysähtyvän vuonna 2012, kun maailmantalouden epävarmuus ja erityisesti euroalueen vaikeudet alkavat vaikuttaa myös Ruotsiin. Tämän hetkinen ennuste bkt:n kasvulle vuonna 2012 on 0,5 %.

Ruotsalaisen vähittäiskaupan instituutin – HUL:n – mukaan Ruotsin vähittäismyynti on kasvanut joka vuosi viimeisen 14 vuoden ajan. Vuonna 2010 vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi nimellisesti 3,7 %. Päivittäistavaran myynnin kasvaessa 2,2 % muiden tuotteiden myynti kasvoi 5,0 %. Viimeisimmän ennusteen mukaan vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi 0,5 % vuonna 2011 päivittäistavaran myynnin kasvaessa 1,0 % ja muiden tuotteiden myynnin 0,5 %. Vuodelle 2012 odotetaan yhden prosentin kokonaiskasvua.

## Viro

Vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla Viron bruttokansantuote kasvoi reaalisesti jopa yhdeksän prosentin vuosivauhtia, mutta hi-

kastui hieman kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin kasvuvauhdiksi kirjattiin 7,9 %. Viron talous lepää vahvasti viennin varassa, mutta myös yksityisen ostovoiman kasvu, joka johtuu laskeneesta työttömyydestä ja nousseesta palkkatasosta, siivitti bkt:n kasvua. Vientivetoisuuden johdosta talouden tulevaisuus on vahvasti riippuvainen tärkeimpien vientimaiden/-alueiden – Skandinavian, Baltian, Venäjän ja Saksan – näkymistä. Mikäli nämä alueet ajautuvat vaikeuksiin, tulee Viro mitä luultavimmin seuraamaan perässä.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana Viron vähittäismyynti kasvoi vuositasona mitattuna reaalisesti 4,0 prosenttia, josta ruokakaupan kasvu kattoi yli puolet. Nimellisesti vähittäiskaupan myynti kasvoi 9,5 prosenttia tammi-marraskuussa 2011. Hidastunut inflaatio käänsi kuitenkin ruoan hinnan laskuun loppuvuonna 2011 ja marraskuussa ruoan hinta laski 4,3 % verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Syyskuussa vastaava luku oli 9,3 % ja lokakuussa 6,0 %.

## Liettua

Liettuan talous kasvoi nopeasti vuoden 2011 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja bkt:n vuosikasvu päätyi arvoon 6,3 %, joka kiihtyi 6,7 % prosenttiin kolmannella vuosineljänneksellä. Euroopan komission ennusteen mukaan Liettua saavuttanee toiseksi korkeimman bkt:n kasvun EU:ssa heti Viron jälkeen. Viron tapaan Liettuan talous nojaa vahvasti viennin varaan, jota yksityinen kulutus tukee. Vuodelle 2012 ekonomistit ennustavat reaalisen bruttokansantuotteen kasvun olevan 2,5–3,4 %.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi reaalisesti 7,6 % vuositasona. Erityisen vahvaa kasvu oli ruokakaupassa, joka kasvoi kaksinkertaista vauhtia verrattuna muiden vähittäiskaupan tuotteiden myyntiin.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

## 3. KIINTEISTÖMARKKINAT

Sijoitukset liikekiinteistöihin Euroopassa pysyivät vahvalla tasolla vuoden 2011 viimeisellä vuosineljänneksellä ja tämän hetken ennusteen mukaan suorat sijoitukset ylittivät 28 miljardia euroa vuonna 2011, joka kuvaa vahvaa kasvua edellisvuosista. Vuonna 2010 kokonaisvolyyymi oli 20,7 miljardia euroa ja vuonna 2009 12,3 miljardia euroa. Maantieteellisesti pääosa transaktioista tapahtui Isonsa-Britanniassa ja Saksassa, mutta myös Ranskassa ja Ruotsissa markkinat olivat aktiivisia erityisesti viimeisellä neljänneksellä. Ylipäänsä vuosi 2011 jakoi Eurooppaa kahtia; kansallinen talouskasvu ja vakaus ohjasivat myös kiinteistöisijoituksia ja vaikuttivat toteutuneisiin hintoihin.



## Suomi

Suomen kiinteistösisjoitusmarkkinoiden transaktiivolyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoituskysyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt volyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiivolyymi jäi alle 400 miljoonaan euroon vuonna 2011. Vahvasta kysynnästä johtuen sekä kauppakeskusten että tilaa vievän kaupan prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan tuottovaatimusten lasku on kuitenkin tällä erää takanapäin.

Myös markkinoiden polarisaatio näyttäisi jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristyminen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoiteluun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä myös liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin, joka näkyy erityisesti tilaa vievän kaupan liiketilojen vuokrien kehityksessä. Vuokralaiskysyntä on myös vahvinta keskusta-sijainneissa ja kauppakeskuksissa.

## Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiivolyymi kasvoi vuoden 2010 ensimmäisen puoliskon 3,22 miljardista kruunusta yli viisi miljardia kruunua 8,54 miljardiin kruunuun vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla. Sijoituskysyntää on kasvattanut bkt:n ja yksityisen kulutuksen suotuisa kasvu yhdistettynä rahoituksen saatavuuden paranemiseen (erityisesti prime-kohteet) viime vuosina. Kysyntä on kuitenkin heikompaa kakkosluokan kohteille. Vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon liikekiinteistökaupoista 79 % oli kauppakeskuksia ja 15 % tilaa vievän kaupan kiinteistöjä.

Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset lähtivät nopeaan nousuun taantuman iskiessä 2008. Vuoden 2009 puolesta välistä lähtien tuottovaatimukset ovat kuitenkin olleet laskussa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat laskeneet 6,5 %:sta 5,5 %:iin vuoden 2011 loppuun mennessä ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden tuottovaatimus on laskenut samaan aikaan 6,75 %:sta 6,0 %:iin.

Keskustakohteiden vahva kysyntä on pitänyt liiketilojen vuokrat kasvussa. Kansainvälisten tuotemerkkien lisääntyminen on osaltaan tukenut tilakysyntää, mutta trendinä on yleisemminkin ollut parhaiden kohteiden ja sijaintien suosiminen.

## Viro

Kauppakeskustilojen kysyntä on jatkanut kasvuaan asiakkaiden ostotottumusten muuttuessa yhä enemmän kauppakeskuksia suosiviksi ja ketjujen laajentaessa verkostoaan. Yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Viron vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta ja kauppakeskusten laajentamissuunnitelmat on pidetty voimassa. Vuokrat ovat nousseet 3-5 % suurimmissa kauppakeskuksissa ja vajaakäyttö pysyttelee lähes 0 %:ssa.

Keskimäärin liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat Baltian maissa yli 8 %. Yleisesti tuottovaatimukset ovat hieman korkeampia Liettussa ja Latviassa kuin Virossa, joka heijastaa Viron vakaampaa taloutta.

## Liettua

Vilnassa ei ole yhtään uutta kauppakeskushanketta vireillä, mutta muutamia super- ja hypermarketteja on rakenteilla. Liiketila-vuokrat keskuksissa kääntyivät kasvuun vuonna 2010 ja hitaan kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2012. Hyvin ylläpidetyissä kauppakeskuksissa ei ole käytännössä lainkaan vajaakäyttöä ja liiketilojen kokonaisvajaakäyttö Vilnassa on viiden prosentin tietämillä.

## 4. ARVIOINTIMENETELMÄT

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

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetken.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassa-

virtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

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

## 5. ARVIOINTI

### Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 60, Ruotsissa 14, Virossa kolme ja Liettussa yhden. Yhteensä 78 kiinteistön salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 79 % koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita. Kaikki omistetut kiinteistöt, pois lukien yksi tontti pääkaupunkiseudulla, ovat rakennettuja.

Citycon Oyj on myynyt muutaman kiinteistön viime arvioinnin jälkeen, joista Suomessa kauppakeskus Tullintori Tampereella ja osaomistus Otaniemen Liikekeskus Oy:stä Espoossa. Ruotsissa Yritys on myynyt toimitiloja ja asuntoja – Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB nimisen yhtiön, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergs Centrum -ostoskeskuksessa. Myytyjen kohteiden markkina-arvo edellisessä arvioinnissa (Q3) oli noin 23 500 000 euroa.

Kiinteistösalkun markkina-arvoksi 31.12.2011 on arvioitu noin 2 515 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun markkina-arvo, pois lukien myydyt kohteet, on noussut 33 000 000 euroa eli 1,3 %, mutta painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana (6,4 %). Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat neljännellä kvartaalilla tehdyt investoinnit sekä Ruotsin kruunun valuuttakurssin vahvistumisesta.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen markkina-arvolla painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutamia erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että painotetut keskiarvot seu-

raavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

#### Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden markkina-arvo on 1 542 miljoonaa euroa, joka on 0,6 % (9 miljoonaa euroa) alhaisempi kuin edellisessä arviossa (Q3/2011). Painotettu tuotto-vaatimus (6,3 %) on pysynyt ennallaan. Painotettu alkutuotto-vaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt tasan kuusi prosenttia ja tuotto-vaatimus markkinavuokriille 20 korkopistettä ollen nyt 6,8 %.

Markkina-arvon muutos johtuu pääasiassa market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta. Kun kyseiset omistukset jätetään huomioimatta, on arvonmuutos -0,2 %.

#### Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen markkina-arvo on 695 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2 % verrattuna edelliseen arvioon (680 miljoonaa euroa). Painotettu tuotto-vaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 5,9 %.

Ruotsissa on myyty seuraavat kohteet edellisen arvion jälkeen: Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB niminen yhtiö, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergs Centrum -ostoskeskuksessa. Myytyjen kiinteistöjen arvo edellisessä arviossa oli noin 17 miljoonaa euroa. Kun myydyt kiinteistöt jätetään pois vertailusta on Ruotsin kiinteistöjen arvo noussut 4,8 % eli 32 miljoonaa euroa.

#### Kiinteistöt Virossa ja Liettuaissa

Virossa ja Liettuaissa sijaitsevien kohteiden markkina-arvo on 278 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Painotettu tuotto-vaatimus on noussut 10 korkopisteellä ollen nyt 8,0 %. Myös painotettu alkutuotto-vaatimus sekä painotettu tuotto-vaatimus markkinavuokriille ovat nousseet verrattuna edelliseen arvioon – alkutuotto-vaatimus on nyt 8,2 % eli 90 korkopistettä korkeampi ja tuotto-vaatimus markkinavuokriille 8,4 % eli 10 korkopistettä korkeampi.

#### 6. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyksianalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen markkina-arvon muutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuotto-vaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden paramet-

rin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa. 10 % nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 % nousun arvossa ja 10 % lasku tuotto-vaateessa aiheuttaa noin 11 % nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

#### 7. MARKKINA-ARVO 31.12.2011

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä 2 515 000 000 (kaksituhatta viisisataaviisitoistamiljoonaa) euroa.

Helsingissä ja Tukholmassa 19.1.2012

Tero Lehtonen  
Johtaja  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder  
Johtaja  
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén  
Analyytikko  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

**ILMASTONSUOJELUA  
EDISTÄVÄ PAPERI**  
[www.mapsuomi.fi](http://www.mapsuomi.fi)



Suunnittelu ja toteutus: Citycon Oyj, Spokesman Oy.  
Kuvat: Studio Blick Oy, Cityconin kuva-arkisto.  
Vuosikertomusmalleina toimivat: Juha Eteläniemi, Hanna  
Jaakkola, Pauli Jaakkola, Milla Juslin ja Sanna Kostiainen  
Kirjapaino: Lönnberg Oy  
Paperit: Galerie Art Matt 300 g/m<sup>2</sup>  
Galerie Art Matt 130 g/m<sup>2</sup>, Scandia 2000 White 90 g/m<sup>2</sup>

**CITYCON OYJ**

POHJOISESPLANADI 35 AB

00100 HELSINKI

PUH. 0207 664 400

INFO@CITYCON.FI

WWW.CITYCON.FI