

**CITYCON**  
creating success for retailing



CITYCON OYJ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.- 31.3.2013

# Citycon lyhyesti

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

Maaliskuun 2013 lopussa Citycon omisti 38 kauppakeskusta ja 39 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa Galleria Esplanad -kauppakeskusta omistamatta sitä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, kymmenen Ruotsissa Kista Galleria mukaan lukien, neljä Baltiassa ja yksi Tanskassa.

## Sisältö

Yhteenveto vuoden 2013 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2013 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Muut tapahtumat 1.1.-31.3.2013

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöomaisuus

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

    Suomi

    Ruotsi

    Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-31.3.2013, IFRS

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2013

## Yhteenveto vuoden 2013 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 62,9 miljoonaan euroon (Q4/2012: 62,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 1,7 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia 40,4 miljoonaan euroon (42,1 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen kausivaihtelusta.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 1,2 miljoonaa euroa eli 3,5 prosenttia 35,4 miljoonaan euroon (34,2 milj. euroa) pääasiassa johtuen operatiivisten hallinnon kulujen laskusta 2,6 miljoonalla eurolla. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) kasvoi 0,052 euroon (0,046 euroa) johtuen korkeammasta operatiivisesta liikevoitosta, rahoituskulujen laskusta 1,0 miljoonalla eurolla ja 1,1 miljoonalla eurolla kasvaneesta osuudesta yhteisyritysten voitoista. Osuus yhteisyritysten voitoista kasvoi tammikuussa 2013 toteutetun Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinnan johdosta. EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 11,8 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 730,9 miljoonaa euroa (2 714,2 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuotto vaatimus oli 6,3 prosenttia (6,3 %).

## Yhteenveto vuoden 2013 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 62,9 miljoonaan euroon (Q1/2012: 57,8 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,8 miljoonaa euroa eli 7,5 prosenttia ja olivat 40,4 miljoonaa euroa (37,5 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,6 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,0 miljoonaa euroa eli 3,5 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,07 euroa (0,05 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,052 euroa (0,046 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi samalla tasolla ja oli 0,05 euroa (0,05 euroa).

## Avainluvut

IFRS:n mukaiset avainluvut	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-% <sup>1)</sup>	Q4/2012	2012
Liikevaihto, Me	62,9	57,8	8,7 %	62,1	239,2
Nettovuokratuotto, Me	40,4	37,5	7,5 %	42,1	162,0
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	26,1	15,8	65,1 %	20,4	77,2
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,07	0,05	36,2 %	0,06	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,05	0,05	-12,5 %	0,04	0,19
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 730,9	2 547,8	7,2 %	2 714,2	2 714,2
Omavaraisuusaste, %	40,4	35,9	12,6 %	37,8	37,8
Loan to Value (LTV), %	51,6	56,5	-8,7 %	54,5	54,5
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-% <sup>1)</sup>	Q4/2012	2012
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	35,4	31,0	14,3 %	34,2	135,7
% liikevaihdosta	56,3 %	53,6 %	5,1 %	55,1 %	56,7 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	19,7	14,3	37,5 %	16,2	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>2)</sup>	0,052	0,046	13,4 %	0,046	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	3,54	-15,6 %	3,49	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,70	3,19	-15,4 %	3,08	3,08

<sup>1)</sup> Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2013 ja 2012 väliseen muutokseen.

<sup>2)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuikesannin seurauksena.

## Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi alkuvuotta:

"Vuoden 2013 ensimmäinen neljännes oli kehitykseltään vakaa. Vertailukelpoiset (like-for-like) nettovuokratuotot kasvoivat 3,5 prosenttia, lisäksi onnistuimme leikkaamaan hallinnon kuluja 1,3 miljoonaa euroa vertailukauteen verrattuna. Tammikuussa Citycon osti yhteisyrityskumppanimme CPPIB:n kanssa Kista Gallerian. Kauppa vahvistaa huomattavasti asemaamme Ruotsissa, ja olemmekin nyt yksi Ruotsin kauppakeskusmarkkinoiden johtavista toimijoista. Myös kauppakeskussalkkumme jakautuu kaupan myötä entistä tasapainoisemmin Suomen ja Ruotsin välille. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Kista Gallerian tuotto vastasi odotuksia. Yksi Cityconin prioriteeteista on liittää Kista Galleria sujuvasti olemassa olevaan organisaatioon. Tutkimuksen<sup>1)</sup> mukaan vähittäiskaupan brändejä tulee Pohjoismaissa markkinoille keskimäärin noin 45 prosenttia vähemmän kuin Euroopassa keskimäärin. Meillä onkin loistava mahdollisuus houkutellessa Pohjoismaihin lisää kansainvälisiä vähittäiskauppoja. Kista Galleria vahvistaa asemaamme ja parantaa tarjontaamme vähittäiskauppiaille.

Korotimme merkintäetuoikeusannin avulla yhtiön pääomaa 200 miljoonalla eurolla, mikä on yhtiön historian suurin pääoman korotus. Tällä strategisella toimenpiteellä yhtiön velkaantumisasetta vähennetään pysyvästi. Merkintäetuoikeusannin tuloksena oli 150 prosentin ylimerkintä. Pääoman lisäys antaa ennen kaikkea yhtiölle joustonvaraa keskittyä yhä enemmän liiketoiminnan kehittämiseen, luonnolliseen kasvuun, saneeraukseen ja pääoman kierrätykseen arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen. Yhtiö on sitoutunut vahvistamaan tasettaan entisestään pääoman kierrätyksen avulla myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä ja solmimalla yhteisyrityksiin perustuvia kumppanuuksia tietyissä kauppakeskuksissa. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon allekirjoitti lappeenrantalaisen IsoKristiinan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennussopimuksen suomalaisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Lisäksi Ilmarinen osti ensimmäisellä vuosineljänneksellä 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskuksesta. Katsauskauden aikana yhtiö myös allekirjoitti tai toteutti kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnin.

Kustannussäästöohjelma jatkuu vuonna 2013, ja sen tavoitteena on leikata hallinnon kuluista jopa 5 miljoonaa vuoteen 2012 verrattuna. Rakenteelliset muutokset ovat tuoneet toivottuja kustannussäästöjä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana."

<sup>1)</sup> [www.retailindex.com](http://www.retailindex.com)

## Muut tapahtumat 1.1.-31.3.2013

### Rahoitus

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 200 miljoonan euron osakeannista ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäviksi tarjottiin 114.408.000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 21.2 ja päättyi 7.3. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.

### Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 prosenttia (97,0 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 prosenttia (95,5 %). Vuokrausasteen tilapäinen heikkeneminen johtui lähinnä Ruotsissa kasvaneesta vajaakäytöstä ja yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä.

### Hankinnat ja myynnit

Yhtiö osti 17. tammikuuta Kista Gallerian kauppakeskuksen Tukholmassa yhdessä CPPIB:n kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin kauppakeskuksesta puolet. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 90 000 neliometriä, josta noin 60 000 neliometriä on liikepinta-alaa. Kista Gallerian kävijämäärä on Tukholman korkein eli noin 18 miljoonaa vuodessa ja myynti 280 miljoonaa euroa vuodessa. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.1. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Cityconin raportoinnissa Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kauppakeskus yhdistellään pääomaosuusmenetelmän mukaan ja se esitetään laajan konsernituloslaskelman rivillä "Osuus yhteisyritysten voitoista" ja konsernitaseessa rivillä "Osuudet yhteisyrityksissä".

Citycon allekirjoitti 22. tammikuuta sopimuksen myydä Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan liike- ja toimistokiinteistön Lindomen paikalliselle toimijalle 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa). Kauppa toteutui katsauskauden jälkeen.

Citycon myi 27. helmikuuta rakentamattoman Vantaalla sijaitsevan tontin Ultima Oy:n YIT Rakennus Oy:lle noin 4,4 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 28. helmikuuta 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Myynti liittyy alkavaan kehityshankkeeseen.

Yhtiö myi 7. maaliskuuta Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan liike- ja toimistokiinteistön Hindåsin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa) paikalliselle toimijalle.

## **Kehityshankkeet**

Citycon päätti helmikuussa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajentamisesta ja uudistamisesta. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan hieman yli 100 miljoonaa euroa. Uudistuksessa kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 19 800 neliömetristä 34 000 neliömetriin. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskus IsoKristiinasta ja on mukana hankkeessa 50 prosentin osuudella.

## **Organisaatiomuutokset ja muut tapahtumat**

Suomen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin liittyneet yhteistoimintalain mukaiset neuvottelut saatiin päätökseen 30. tammikuuta. Neuvotteluiden tuloksena Citycon vähensi Suomen liiketoiminnoista yhteensä 10 henkilöä. Samassa yhteydessä Cityconin kaikissa toimintamaissa siirryttiin klusteriorganisaatioon, jossa useista kauppakeskuksista muodostettavia kokonaisuuksia johtavat kaupalliset johtajat.

## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Citycon allekirjoitti 3. huhtikuuta sopimuksen myydä Helsingin alueella sijaitsevan toimistorakennuksen Wavulinintien ELF Invest Oy:lle 1,4 miljoonalla eurolla. Kaupan odotetaan toteutuvan 30. huhtikuuta.

Cityconin 22. tammikuuta allekirjoittama sopimus myydä liike- ja toimistokiinteistö Lindome noin 9,7 miljoonalla eurolla toteutui 16. huhtikuuta.

## **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 kiinteistörahointilähteitä.

Vuonna 2013 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 5-20 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 5-20 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 15-30 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS (basic)) olevan 0,19-0,24 euroa nykyiseen kiinteistökantaan ja kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen. Osakekohtaista operatiivista tuloa koskeva arvio heijastaa osakeannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää.

Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## **Toimintaympäristön kehitys**

Yleisesti ottaen taloudellinen epävarmuus on jatkunut vuoden 2013 alussa Cityconin toimintamaissa.

Alkuvuonna vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vahvaa Virossa ja positiivista Suomessa ja Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-helmikuussa Suomessa 2,0 prosenttia, Ruotsissa 0,9 prosenttia ja Virossa 3,2 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui Suomessa ja Ruotsissa alkuvuonna. Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamusindikaattori oli negatiivinen, mutta kehittyi myönteisesti katsauskauden aikana. (Eurostat)

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden alussa kuluttajahinnat jatkoivat kasvuun Suomessa ja Virossa. Maaliskuussa inflaatio oli Suomessa 1,7 prosenttia, Ruotsissa 0,0 prosenttia ja Virossa 3,5 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,9 %) matalampi: helmikuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 8,1 prosenttia ja Ruotsissa 8,2 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla: tammikuun lopussa työttömyysaste Virossa oli 9,9 prosentissa ja Liettuassa 13,3 prosentissa. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

### **Kiinteistömarkkinat**

Vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä Suomessa tehtiin vain muutama yksittäinen liikekiinteistökauppa transaktiovolyymin jäädessä selvästi alle sadan miljoonan euron. Suomen kiinteistösiirtomarkkinoilla sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, mutta parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla. Myöskään ennuste vuodelle 2013 ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa kääntyneet lievään nousuun. Vähittäiskaupan heikentyneistä tulevaisuudennäkymistä huolimatta liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Liikekiinteistöjen transaktiovolyymit Ruotsissa vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä oli noin 1,6 miljardia Ruotsin kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2012 vastaavana ajankohtana (0,6 miljardia Ruotsin kruunua), mutta kuitenkin huomattavasti matalampi kuin vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä (7,6 miljardia Ruotsin kruunua). Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on suhteellisen vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä, on huomattavasti haastavampaa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimus on tällä hetkellä 5,50 prosenttia. Luvut ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka.

Virossa vahva myynnin kasvu on lisännyt liiketilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja vuokrat ovat nousseet lähes kaksi prosenttia. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosenttiin. Liettuassa sijoitusaktiivisuus liikekiinteistömarkkinoilla on kasvanut vuoden 2012 viimeisestä neljänneksestä eteenpäin. (Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

### **Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa**

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi yhden prosentin ja kävijämäärät kaksi prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Suomessa myynnit laskivat prosentin, Ruotsissa myynnit olivat vertailukauden tasolla ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat 6 prosenttia. Myyntien kehitykseen vaikutti etenkin vertailukautta alhaisempi kauppapäivien lukumäärä sekä viivästynyt kevät. Kävijämäärä laski Suomessa 3 prosenttia, kasvoi Ruotsissa 9 prosenttia ja Baltiassa 22 prosenttia. Positiivinen kehitys kävijämäärissä johtuu pääosin Liljeholmstorgetista, myös Magistralin kehityshankkeen valmistuminen vaikutti kävijämääriin, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti laski prosentin ja kävijämäärä oli vertailukauden tasolla. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät**

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

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin talouskriisin vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäiseksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketilojen kysyntään. Vuoden 2013 kuluessa euroalueen valtioiden velkakriisi on jatkunut ja talouskasvuennusteisiin kuluvalle vuodelle liittyy paljon epävarmuutta. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin strategian toteutus vaatii jatkossa uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on pysynyt maltillisena, rahoituksen saatavuus rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla tai jopa nousseet entisestään. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II –säännökset) tullee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotasoa ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit ja markkinakorot todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi toukokuussa 2012 laskemaan liikkeeseen 150 miljoonan euron kotimaisen joukkolainan, mutta ei ole takeita siitä, että sellaisia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukykyisillä marginaaleilla. Yhtiön syyskuussa 2012 allekirjoittama 360 miljoonan euron suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkirahaston kanssa, lokakuussa 2012 tehty 90 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti sekä maaliskuussa 2013 tehty 200 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti on merkittävästi vahvistanut tasetta, parantanut likviditeettiä ja pienentänyt vuoden 2013 ja 2014 jälleenrahoitusriskiä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen paljon epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotasoa, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä, koska sijoittajien kysyntä ei juuri nyt kohdistu tällaisiin kiinteistöihin ja myöskään pankit eivät ole erityisen halukkaita rahoittamaan tämän kaltaisia kohteita. Toisaalta parhaiden kauppakeskusten, joihin sijoittajien kysyntä on epävarmuuden keskellä ohjautunut, käyvät arvot ovat myös vuoden 2013 aikana 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 2012 tilinpäätöksen sivuilla 43-46 sekä vuoden 2012 vuosikertomuksen sivuilla 50-51.

## Kiinteistöomaisuus

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

Maaliskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 730,9 miljoonaa euroa (2 547,8 milj. euroa). Yhtiö omisti 37 (35) kauppakeskusta pois lukien Kista Galleria ja 39 (42) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 23 (22), Ruotsissa 9 (9) ja Baltiassa 4 (4) ja Tanskassa 1 (0).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 157,1 miljoonaa euroa (17,1 milj. euroa). Investoinneista 1,6 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 142,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan, 13,1 miljoonaa euroa (16,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,1 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin (hankinnat mukaan lukien) Suomessa 8,7 miljoonaa euroa (10,5 milj. euroa), Ruotsissa 146,9 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa) ja Baltiassa ja Tanskassa 1,5 miljoonaa euroa (2,9 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 24,5 miljoonaa euroa (14,8 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,4 miljoonaa euroa myyntitappiota (1,4 milj. euroa myyntivoittoa) verovaikutuksineen.

## Hankinnat

Kauden aikana

- Ostettiin tammikuussa Kista Galleria kauppakeskus yhdessä CPPIB:n kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta.

## Myynnit

Kauden aikana

- Myytiin helmikuussa Vantaalla sijaitseva rakentamaton tontti Ultima Oy noin 4,4 miljoonalla eurolla.
- Myytiin helmikuussa 50 prosentin osuus Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle.
- Myytiin maaliskuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva liike- ja toimistokiinteistö Hindås 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).

Näiden myyntien seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 12 000 neliömetrillä. Yhtiö on myynyt yhteensä kymmenen ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä yhteisarvoltaan noin 44 miljoonaa euroa julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011.

## Kehityshankkeet

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

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä kaksi kehityshanketta IsoKristiinän uudistus- ja laajennushanke Lappeenrannassa ja Åkermyntan Centrumin hanke Tukholmassa. Rakennustyöt IsoKristiinassa aloitettiin maaliskuun lopulla, jolloin hankkeen esivuokrausaste oli noin 60 prosenttia hankkeen laajennusosasta ottaen huomioon allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset. IsoKristiinassa painottuvat vahvasti viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvilapalvelut. Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään.

Åkermyntan Centrumin uudistushanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokralaisten kanssa ovat venyneet ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Lisäksi Tallinnassa on meneillään kaksi vuokralaismuutoksiin liittyvää hanketta Rocca al Maressa ja Kristiinessä. Hankkeiden kokonaisinvestointiarvio on Rocca al Maren osalta 5,3 miljoonaa euroa ja Kristiinen osalta 3,3 miljoonaa euroa. Uudet vuokralaiset ovat molemmissa keskuksissa Viron ensimmäiset H&M ja Rocca al Maressa lisäksi Viron ensimmäinen Debenhams. Hankkeiden on arvioitu valmistuvan vuoden toisella vuosipuoliskolla.

Meneillään olevat sekä vuonna 2012 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä vuoden 2012 vuosikertomuksen sivuilta 69-71.

### Vuonna 2012 valmistuneet ja 31.3.2013 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen ja jälkeen, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2013 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	19 800 34 000	54,0	1,7	2015
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,9	Q2/2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	41,8	41,8	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 300	7,6	7,6	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 <sup>1)</sup>	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 700	7,0	7,0	valmis 2012

<sup>1)</sup> Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus veroaikautuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.



## Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-maaliskuun 2013 lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2012 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 62,9 miljoonaa euroa (57,8 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 5,0 miljoonaa euroa eli 8,7 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Magistral ja Koskikeskus, kasvattivat liikevaihtoa 1,4 miljoonalla eurolla ja vuonna 2012 toteutuneet hankinnat 1,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2013 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2012 toteutetut market ja myymälä-kiinteistöjen ja asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 0,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 1,9 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin, kauppakeskuskohteiden korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrausasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Väliaikaiset vuokranalennukset vertailukelpoisissa kohteissa pysyivät samalla tasolla ja olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,0 miljoonaa euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 764 (3 782) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 1,9 prosenttia 989 870 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan kasvu johtui pääosin hankinnoista (Albertslund Centrum, Arabia ja Citytalo) sekä kehityshankkeiden valmistumisesta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika laski 3,4 vuoteen (3,5 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,5 eurosta 21,3 euroon kehityshankkeiden, divestointien, indeksikorotusten ja vahvistuneen Ruotsin kruunun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 95,0 prosenttiin (95,5 %) johtuen lähinnä Ruotsissa nousseesta vajaakäytöstä ja yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

### Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	Q4/2012	2012
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	76	77	-1,3%	78	78
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	989 870	971 530	1,9%	1 000 270	1 000 270
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	250,2	233,5	7,2%	245,9	245,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	21,3	20,5	3,9%	20,7	20,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	167	210	-20,5%	195	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	35 387	43 971	-19,5%	40 257	141 167
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	20,7	19,1	8,4%	22,0	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	250	383	-34,7%	153	1 064
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	55 151	66 121	-16,6%	29 728	149 972
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,6	16,1	15,5%	24,6	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,0	95,5	-	95,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,5	-2,9%	3,5	3,5
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,4	6,1	-	6,4	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	5,9	-	6,1	6,1

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,3 miljoonaa euroa eli 11,6 prosenttia 19,9 miljoonasta eurosta 22,2 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 1,0 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista lämmitys- ja sähkökuluista, jotka kasvoivat kylmemmän alkuvuoden johdosta. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

## Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa).

## Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 40,4 miljoonaa euroa (37,5 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 2,8 miljoonaa euroa eli 7,5 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Magistral, Koskikeskus ja Myllypuron Ostari kasvattivat nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,2 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,0 miljoonaa euroa eli 3,5 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 3,8 prosenttia. Myös market ja myymälä -kiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 1,9 prosenttia. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta lähinnä positiivisesta kehityksestä Isossa Omenassa, Myyrmannissa ja Liljeholmstorgetissa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,1 %).

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 68,4 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>Q1/2011</b>	<b>21,4</b>	<b>7,9</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>32,4</b>	<b>52,0</b>
Hankinnat	0,1	0,5	2,5	-	3,0	4,4
Kehityshankkeet	1,1	0,4	-0,3	-	1,3	1,4
Divestoinnit	-0,1	-0,3	-	-	-0,4	-0,8
Vertailukelpoiset kohteet	0,4	0,6	0,3	-	1,3	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
<b>Q1/2012</b>	<b>22,8</b>	<b>9,2</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>37,5</b>	<b>57,8</b>
Hankinnat	0,4	0,0	0,4	-	0,8	1,7
Kehityshankkeet	0,2	0,0	0,5	-	0,8	1,4
Divestoinnit	0,0	-0,2	-	-	-0,2	-0,7
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,3	0,0	-	1,0	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4	0,7
<b>Q1/2013</b>	<b>24,2</b>	<b>9,7</b>	<b>6,4</b>	<b>0,0</b>	<b>40,4</b>	<b>62,9</b>

## Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 5,3 miljoonaa euroa (6,6 milj. euroa). Kulujen lasku 1,3 miljoonalla eurolla eli 19,9 prosentilla johtui pääasiassa 0,4 miljoonaa euroa alhaisemmista ei-kassavaikutteisista osakeoptiokuluista sekä 0,3 miljoonaa euroa matalammista konsultti- ja transaktiokuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 117 (134) henkilöä, joista 75 oli Suomessa, 31 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

### **Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 11,8 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 12,8 miljoonaa euroa, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden arvon lasku 1,1 miljoonalla eurolla. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 21,6 miljoonaa euroa (18,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 9,8 miljoonaa euroa (-12,3 milj. euroa). Jones Lang LaSalle:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,6 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa markkinavuokrien hienoisesta laskusta.

Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,4 euroon/neliometri 24,6 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

### **Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,4 miljoonaa euroa (nettovoitto 1,4 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

### **Liikevoitto**

Liikevoitto oli 46,7 miljoonaa euroa (38,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta ja korkeammasta kiinteistöjen käyvän arvon voitosta.

### **Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa 16,4 miljoonaan euroon (16,1 milj. euroa). Rahoituskulut (brutto) nousivat 1,5 miljoonaa euroa mikä oli seurausta lisääntyneestä keskimääräisen korollisen velan määrästä vuoden aikana sekä kohonneista koroista. Rahoitustuotot nousivat 1,2 miljoonaa euroa, lähinnä johtuen Kista Gallerialle annetun osakaslainan korkotuotosta. Koska Kista Galleria konsolidoidaan pääomaosuusmenetelmällä, korkotuotto käsitellään ulkoisena korkotuottona.

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi jonkin verran vuoden 2012 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja oli 4,11 prosenttia (4,09 %). Korollisten velkojen painotettu keskikorko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,20 prosenttiin (4,04 %) kohonneiden luottomarginaalien seurauksena.

### **Osuus yhteisyritysten voitoista**

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 1,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Kista Galleria -kauppakeskusten ja Espagalleria Oy:n tuloksesta.

### **Tuloverot**

Tuloverokulut olivat 3,4 miljoonaa euroa (2,9 milj. euroa). Tuloverokulujen kasvu johtui lähinnä laskennallisesta verokulusta 3,2 miljoonaa euroa ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2013 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista verrattuna 2,6 miljoonan euron laskennalliseen verokuluun johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista vastaavalla ajanjaksolla vuonna 2012.

### **Katsauskauden voitto**

Katsauskauden voitto oli 28,1 miljoonaa euroa (19,3 milj. euroa). Kasvu johtui lähinnä kasvaneesta liikevoitosta, mikä oli seurausta korkeammasta nettovuokratuotosta ja korkeammasta käyvän arvon voitosta sekä korkeammasta osuudesta yhteisyritysten voitoista.

### **Tase ja rahoitus**

#### **Sijoituskiinteistöt**

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 730,9 miljoonaa euroa (2 547,8 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 60,7 prosenttia (61,0 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,7 prosenttia (27,8 %) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,7 prosenttia (11,2 %).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 16,8 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 14,6 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 20,1 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 11,8 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon) ja sijoituskiinteistöjen arvoa laski Lindome market- ja myymäläkohteen siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin 9,6 miljoonalla eurolla. Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 20,1 miljoonalla eurolla.

### **Oma pääoma**

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 200,0 miljoonaa euroa (882,4 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 184,3 miljoonaa euroa vuoden 2012 (31.12.2012: 1 015,7 milj. euroa) lopusta pääasiassa merkintätuetuokesannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,2 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 26,1 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaisopimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,0 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 7,6 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoon muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 4,5 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaisopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkintätuetuokesannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,72 euroon (31.12.2012: 3,11 euroa). Omavaraisuusaste nousi 40,4 prosenttiin (31.12.2012: 37,8 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 42,6 prosenttiin (31.12.2012: 40,5 %) johtuen osakeannista joka kasvatti omaa pääomaa.

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän osavuosisiksauskuksen liitetiedosta 16: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

### **Lainat**

Taseen velat olivat yhteensä 1 843,4 miljoonaa euroa (1 699,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 269,6 miljoonaa euroa (227,4 milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 335,1 miljoonaa euroa, joista 170,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 165,1 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 269,9 miljoonaa euroa (31.12.2012: 235,9 milj. euroa). Likviditeetti kasvoi lähinnä koska osakeannista saadut varat olivat suurempia kuin tehty sijoitus Kista Galleriaan.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 80,5 miljoonaa euroa ja olivat 1 580,4 miljoonaa euroa (1 499,8 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 585,9 miljoonaa euroa (1 506,0 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 165,1 miljoonaa euroa (59,8 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 420,8 miljoonaa euroa (1 446,2 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,0 vuotta (2,8 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika laski ja oli 3,2 vuotta (3,7 vuotta).

Korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 2,1 (Q4/2012: 2,1).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 87,4 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (84,1 %). Suojausaste nousi lähinnä uuden kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan johdosta. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, arvoltaan yhteensä noin 200 miljoonan euroa. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 35 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 26 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika oli 21.2.2013 - 7.3.2013 ja kaikki osakeannissa tarjotut osakkeet merkittiin. Merkintätuetuokesannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 14.3.2013. Merkintätuetuokesannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa ja maaliskuussa 2013 julkaisemista pörssitiedotteista.

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

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitus sopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin laina-sopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7.5% prosenttiin konsernin koko rahavelkamäärästä. Määräysvallan muutoksen rajoitukset liittyvät tilanteisiin, joissa henkilö yksin tai yhteistyössä muiden kanssa omistaisi yli 50% yhtiön äänivallasta jolloin tällainen määräysvallan muutos (i) velkarahoitus sopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainantajien kanssa vaihtoehtoiseksi rahoitus pohjaksi rahoituksen jatkamiseksi tai vaihtoehtoisesti maksaa lainat takaisin ja (ii) velka-arvopaperien osalta antaa niiden haltijoille oikeus edellyttää näiden arvopapereiden lunastamista. Kumpaankin rajoittavaan ehtoon liittyy rauhoitusaikoja ja mahdollisuuksia poikkeuslupaan.

## Rahavirtalaskelma

### Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 17,0 miljoonaa euroa (14,2 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi pääasiassa parantuneen operatiivisen tuloksen ansiosta, joka johtui pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden kasvusta, valmistuneista kehityshankkeista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.

### Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -133,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 155,8 miljoonaa euroa (16,1 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 24,3 miljoonan euron (16,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

### Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 229,6 miljoonaa euroa (-46,4 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaa kasvatti merkintäetuoikeusannista saatu 196,2 miljoonaa euroa.

## Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

### Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Maaliskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 35 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 586 170 neliometriä (570 330 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala kasvoi pääasiassa Arabian ja Oulun Citytalon kauppakeskusten hankintojen sekä valmistuneiden kehityshankkeiden myötä (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 153,3 miljoonaan euroon lähinnä edellä mainittujen kiinteistö hankintojen ja valmistuneiden kehityshankkeiden (lähinnä Koskikeskus) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 26 714 neliometriä (27 347 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 37 294 neliometriä (34 307 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen etenkin kauppakeskus IsoKristiinan kaupasta, jonka yhteydessä puolet vuokrasopimuksista kirjattiin "päättäneisiin vuokrasopimuksiin". Keskimääräinen vuokra nousi 21,7 eurosta/neliometri 22,2 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste 94,3 prosenttia oli vertailukauden tasolla (94,3 %). Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,2 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 25,7 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 24,2 miljoonaa euroa (22,8 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 1,4 miljoonalla eurolla eli 6,2 prosentilla. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Koskikeskus, sekä vuonna 2012 toteutetut hankinnat, kuten Arabian kauppakeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 0,6 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,7 miljoonaa euroa, eli 3,7 %, johtuen pääosin kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,1 prosenttia (60,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 prosenttia (6,1 %).

## Avainluvut, Suomi

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	Q4/2012	2012
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	58	59	-1,7%	59	59
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	586 170	570 330	2,8%	595 670	595 670
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	153,3	142,5	7,6%	150,6	150,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	22,2	21,7	2,3%	21,4	21,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	105	107	-1,9%	131	453
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	26 714	27 347	-2,3%	25 402	89 689
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	20,5	19,3	6,2%	23,1	21,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	101	152	-33,6%	80	444
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	37 294	34 307	8,7%	15 324	79 049
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,7	18,3	2,2%	28,4	21,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,3	94,3	-	95,3	95,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,6	3,6	0,0%	3,7	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	36,4	33,3	9,5%	35,5	137,0
Liikevaihto, Me	37,9	34,7	9,1%	37,3	143,2
Nettovuokratuotot, Me	24,2	22,8	6,2%	25,7	98,2
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,3	6,1	-	6,3	6,3
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,1	-	6,4	6,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 657,6	1 553,2	6,7%	1 659,0	1 659,0

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Maaliskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 4 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 273 400 neliometriä (287 800 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien ja yhden market-kiinteistön divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 65,6 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 4 787 neliometriä (13 814 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 9 029 neliometriä (28 767 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista sekä yhdestä market- ja myymäläkohteen divestoinnista.

Keskimääräinen vuokra nousi 18,3 eurosta/neliometri 20,2 euroon/neliometri pääosin myyntien ja kruunun kurssin vahvistumisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,2 prosenttiin (96,2 %) johtuen lähinnä paikallisen tavarataloketjun konkurssista edellisen vuoden kolmannella vuosineljänneksellä.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,5 miljoonaa euroa eli 5,6 prosenttia 9,7 miljoonaan euroon (9,2 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,1 miljoonaa euroa eli 1,3 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,3 miljoonaa euroa, eli 3,1 %, johtuen lähinnä Liljeholmstorgetin ja Jakobsbergin kasvaneista nettovuokratuotoista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,0 prosenttia (24,4 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia, (5,5 %).

## Avainluvut, Ruotsi

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	Q4/2012	2012
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	13	14	-7,1 %	14	14
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	273 400	287 800	-5,0 %	274 300	274 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	65,6	63,6	3,1 %	63,4	63,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	20,2	18,3	10,4 %	19,3	19,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	44	93	-52,7 %	54	231
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	4 787	13 814	-65,3 %	14 218	33 464
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	22,7	18,9	20,1 %	19,9	19,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	100	221	-54,8 %	64	575
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	9 029	28 767	-68,6 %	13 776	64 629
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	19,5	13,4	45,5 %	20,5	14,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,2	96,2	-	94,7	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,1	0,0 %	3,0	3,0
Bruttovuokratuotot, Me	15,2	14,9	1,5 %	15,3	60,3
Liikevaihto, Me	16,2	15,8	2,9 %	16,0	63,1
Nettovuokratuotot, Me	9,7	9,2	5,6 %	10,0	39,2
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	5,6	5,5	-	5,6	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,6	5,5	-	5,6	5,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	755,1	709,1	6,5 %	739,2	739,2

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

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon osti vuonna 2012 Tanskasta kauppakeskus Albertslund Centrumin. Maaliskuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 130 300 neliometriä (113 400 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 31,3 miljoonan euroon pääasiassa Albertslund Centrumin ja Magistralin kehityshankkeen valmistumisen myötä. Keskimääräinen vuokra laski 20,9 eurosta/neliometri 20,0 euroon/neliometri niin ikään edellä mainitun hankinnan ja kehityshankkeen valmistumisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 3 886 neliometriä (2 810 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 8 828 neliometriä (3 047 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi lähinnä Rocca al Maressa ja Kristiinessä käynnissä olevien vuokralaismuutoksien vuoksi päättyneistä vuokrasopimuksista johtuen. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,5 prosenttiin (99,8 %) kauppakeskus Albertslund Centrumin hankinnan myötä.

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 miljoonalla eurolla lähinnä Albertslundin kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral kauppakeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta ja olivat 6,4 miljoonaa euroa (5,5 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,9 prosenttia (14,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,6 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,5 prosenttiyksikköä. Nousu johtui sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

## Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	Q4/2012	2012
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	5	4	25,0 %	5	5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	130 300	113 400	14,9 %	130 300	130 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	31,3	27,4	14,2 %	31,9	31,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	20,0	20,9	-4,3 %	20,5	20,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	18	10	80,0 %	10	108
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	3 886	2 810	38,3 %	637	18 014
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	19,8	17,7	11,9 %	24,8	16,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	49	10	390,0 %	9	45
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	8 828	3 047	189,7 %	628	6 294
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	17,2	17,6	-2,3 %	20,2	23,3
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,5	99,8	-	99,6	99,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	4,1	-17,1 %	3,7	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	7,6	6,4	18,9 %	7,7	28,6
Liikevaihto, Me	8,8	7,3	19,4 %	8,8	32,8
Nettovuokratuotot, Me	6,4	5,5	15,8 %	6,5	24,6
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	8,6	8,1	-	8,6	8,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,6	10,5	-	9,6	9,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	318,2	285,5	11,5 %	316,0	316,0

<sup>1)</sup> Kiinteistökkannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

<sup>2)</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

<sup>3)</sup> Sisältää laajennushankkeiden tontit.



## **Ympäristövastuu**

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakoh- taista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Vuoden 2012 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 72–77.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteen kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestäväen kehityksen mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energianku- lutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/ vuosi. Jätteen käsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite on 80 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2013 tavoite on 20 prosenttia.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestäväen kehityksen mukaista toimintaa. Maaliskuussa 2013 käynnistetty kauppakeskushanke IsoKristiinassa Lappeenrannassa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tähtäivistä toimenpiteistä. Vuoden 2013 aikana jatketaan investointeja, joiden tavoitteena on saavuttaa kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjes- telmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästö- tavoitteiden toteuttamiseksi. Yhtiöllä on kuudessa kauppakeskuksessa käynnissä laajempi energiansäästöohjelma, joissa pyritään investoinnein parantamaan kohteiden energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulutustasoa. Maaliskuun loppuun men- nessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin kuudessa kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 570 000 euroa.

Katsauskauden aikana on jatkettu energiankulutukseen ja -kustannuksiin liittyvien raportointimenetelmien kehittämistä. Säh- könkulutus on tammi-maaliskuun tarkastelujakson aikana laskenut kaikissa maissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrat- tuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus on vähentynyt 6 prosenttia. Poikkeuksellisen kylmästä maaliskuusta johtuen vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus oli katsauskauden aikana 7 prosenttia korkeampi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona.

## **Hallinnointi**

### **Varsinainen yhtiökokous 2013**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 261 osakkeenomistajaa joko henkilökohtai- sesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 73,4 prosenttia.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2012. Tilikauden 2012 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekoh- taisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytys- päivä oli 26.3.2013 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 49,0 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2013.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen perusteella hallituksen 12.2.2013 päättämän osakkeenomistaji- en merkintäetuokuteen perustuvan osakeannin ehtojen mukaisesti siinä liikkeelle lasketut uudet osakkeet eivät oikeuttaneet yllä mainittuun osinkoon eivätkä pääoman palautukseen.

### **Hallitus ja hallituksen palkkiot**

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Claes Ottosson, Jorma Sonninen, Yuval Yanai ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uusiksi jäseniksi Karine Ohana ja Per-Anders Ovin toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2008 lähtien toiminut Per-Håkan Westin sekä hallituksen jäsenenä vuodesta 2011 lähtien toiminut Roger Kempe

eivät olleet enää käytettävissä uudelleenvalittaviksi hallituksen jäseniksi. Hallituksen jäsenten henkilötiedot ovat nähtävillä yhtiön internetsivulla [www.citycon.fi/hallitus](http://www.citycon.fi/hallitus).

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron, hallituksen varapuheenjohtajille 70 000 euron ja hallituksen jäsenille 50 000 euron vuosipalkkio. Hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan lisäksi 5 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 800 euron sekä hallituksen ja valiokuntien jäsenille 600 euron kokoukokohtainen palkkio. Hallituksen puheenjohtajalle ei makseta kokoukokohtaisia palkkioita. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät, toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Chaim Katzman valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Ronen Ashkenazi sekä Bernd Knobloch varapuheenjohtajiksi hallituksen järjestäytymiskokouksessa, joka pidettiin varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

Lisäksi hallitus asetti keskuudestaan kolme valiokuntaa: tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan, nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan sekä strategia- ja investointivaliokunnan. Aiemman nimitys- ja hallinnointivaliokunnan tehtävät jaettiin aiemalle tarkastusvaliokunnalle, joka nimettiin tarkastus- ja hallinnointivaliokunnaksi sekä aiemalle palkitsemisvaliokunnalle, joka nimettiin nimitys- ja palkitsemisvaliokunnaksi. Hallitus päätti valita seuraavat hallituksen jäsenet hallituksen valiokuntiin:

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

### **Hallituksen jäsenten riippumattomuus**

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin, Jorma Sonninen ja Yuval Yanai ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

### **Tilintarkastaja**

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Eija Niemi-Nikkola.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2013](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2013). Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

### **Ylimääräinen yhtiökokous 2013**

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 6.2.2013 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 217 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 72,1 prosenttia. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen enimmäismäärä, 125 000 000 osaketta, vastasi noin 38,2 prosenttia yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Valtuutus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka ja se kumosi varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman osakeantivaltuutuksen.

Helsinki, 23. huhtikuuta 2013

Citycon Oyj  
Hallitus

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. EPRA:n tavoitteena on edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöstiedotteen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	19,7	14,3	37,5 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,052	0,046	13,4 %	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	3,54	-15,6 %	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,70	3,19	-15,4 %	3,08
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,4	-	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,2	6,5	-	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	5,0	4,5	-	4,3

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,4 miljoonaa euroa 19,7 miljoonaan euroon 14,3 miljoonasta eurosta vuoden 2012 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Lisäksi operatiiviset hallinnon kulut laskivat 1,4 miljoonaa euroa. Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinta kasvatti osuutta yhteisyritysten voitosta 1,1 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,052 euroon verrattuna 0,046 euroon vuoden 2012 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>26,1</b>	<b>15,8</b>	<b>65,1 %</b>	<b>77,2</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-11,8	-5,9	99,5 %	-23,6
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä <sup>1)</sup>	0,4	-1,4	-	-4,2
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut <sup>1)</sup>	0,0	-	-	-
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-	-	-	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,3	2,8	20,1 %	6,4
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	1,6	3,1	-48,1 %	8,3
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>19,7</b>	<b>14,3</b>	<b>37,5 %</b>	<b>63,9</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>2)</sup>	376,6	310,7	21,2 %	321,1
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>2)</sup></b>	<b>0,052</b>	<b>0,046</b>	<b>13,4 %</b>	<b>0,199</b>

<sup>1)</sup> Citycon tarkensi viimeisellä neljänneksellä vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon esitti kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon nettoi onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

<sup>2)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

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

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
Nettovuokratuotto	40,4	37,5	7,5 %	162,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,3	-6,6	-20,6 %	-26,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,1	322,8 %	0,2
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>35,4</b>	<b>31,0</b>	<b>14,3 %</b>	<b>135,7</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,4	-16,1	1,9 %	-68,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	1,1	0,0	-	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,3	-39,1 %	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,2	-21,1 %	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,4	-9,5 %	-2,2
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>19,7</b>	<b>14,3</b>	<b>37,5 %</b>	<b>63,9</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup></b>	<b>0,052</b>	<b>0,046</b>	<b>13,4 %</b>	<b>0,199</b>

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

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

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,50 euroa 2,99 euroon (3,49 euroa 31.12.2012) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintätuoikeusannista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,38 euroa 2,70 euroon (3,08 euroa).

Me	31.3.2013			31.3.2012			31.12.2012		
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa		Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa		Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 200,0	441 288	2,72	882,4	277 811	3,18	1 015,7	326 880	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	67,3	441 288	0,15	60,3	277 811	0,22	64,0	326 880	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	52,2	441 288	0,12	41,2	277 811	0,15	59,8	326 880	0,18
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 319,5</b>	<b>441 288</b>	<b>2,99</b>	<b>983,9</b>	<b>277 811</b>	<b>3,54</b>	<b>1 139,5</b>	<b>326 880</b>	<b>3,49</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-67,3	441 288	-0,15	-60,3	277 811	-0,22	-64,0	326 880	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalojien jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-9,6	441 288	-0,02	3,3	277 811	0,01	-9,4	326 880	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-52,2	441 288	-0,12	-41,2	277 811	-0,15	-59,8	326 880	-0,18
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>1 190,4</b>	<b>441 288</b>	<b>2,70</b>	<b>885,7</b>	<b>277 811</b>	<b>3,19</b>	<b>1 006,3</b>	<b>326 880</b>	<b>3,08</b>

#### <sup>1)</sup> 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, joukkolainan 1/2009 ja joukkolainan 1/2012 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 100,30% (92,91%), joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 105,28% (104,34%) ja joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,93% per 31.3.2013. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.3.2013 oli -9,6 miljoonaa euroa (3,3 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot laskivat pääasiassa Ruotsissa nousseen vajaakäytön ja Suomessa nousseen arvonlisäveron myötä. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 ensimmäisten neljänneksien päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 731,8	2 541,9	2 704,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-232,0	-572,2	-389,1
Valmis kiinteistökanta	2 499,8	1 969,7	2 315,0
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	57,9	36,9	47,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 557,7	2 006,6	2 362,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	222,5	184,4	206,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-64,6	-56,5	-64,1
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	157,9	127,9	142,8
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,8	1,6	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	159,7	129,5	144,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,4	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,2	6,5	6,1

### 4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE (%)

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

EPRA:n vajaakäyttöaste nousi pääasiassa Ruotsissa nousseen vajaakäytön vuoksi.

Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	12,3	10,1	10,3
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolla	244,3	223,9	239,0
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,0	4,5	4,3

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

## 1.1. - 31.3.2013

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
Bruttovuokratuotto		59,2	54,6	8,4 %	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,7	3,2	14,0 %	13,3
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>62,9</b>	<b>57,8</b>	<b>8,7 %</b>	<b>239,2</b>
Hoitokulut	4	22,2	19,9	11,6 %	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,3	0,4	-19,7 %	1,4
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>40,4</b>	<b>37,5</b>	<b>7,5 %</b>	<b>162,0</b>
Hallinnon kulut		5,3	6,6	-19,9 %	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,3	0,1	322,8 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		11,8	5,9	99,5 %	23,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,4	1,4	-	4,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>46,7</b>	<b>38,3</b>	<b>22,0 %</b>	<b>163,4</b>
Rahoituskulut (netto)		-16,4	-16,1	1,9 %	-68,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		1,1	0,0	-	0,2
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>31,4</b>	<b>22,2</b>	<b>41,7 %</b>	<b>95,5</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-0,3	-39,1 %	-1,4
Laskennalliset verot		-3,2	-2,6	23,3 %	-6,4
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>28,1</b>	<b>19,3</b>	<b>45,4 %</b>	<b>87,7</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		26,1	15,8	65,1 %	77,2
Määräysvallattomille omistajille		2,0	3,5	-43,4 %	10,5
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos<sup>1)</sup></b>					
Tulos/osake, euroa	5	0,07	0,05	36,2 %	0,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,07	0,05	35,5 %	0,24
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		10,2	5,8	77,8 %	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-2,4	-1,3	86,9 %	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,2	-	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		3,2	0,7	334,7 %	3,3
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>10,8</b>	<b>5,2</b>	<b>107,9 %</b>	<b>-10,7</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>10,8</b>	<b>5,2</b>	<b>107,9 %</b>	<b>-10,7</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>38,9</b>	<b>24,5</b>	<b>58,7 %</b>	<b>77,0</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		36,8	20,8	77,1 %	65,4
Määräysvallattomille omistajille		2,1	3,7	-44,4 %	11,6

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 730,9	2 547,8	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksissä		144,4	0,6	0,9
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,9	3,1	3,1
Laskennalliset verosaamiset		17,1	13,2	19,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat		-	0,1	-
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 895,3</b>	<b>2 564,7</b>	<b>2 737,6</b>
<b>Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	<b>10,7</b>	<b>0,1</b>	<b>5,4</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	0,7	-	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		17,9	19,9	24,5
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	165,1	59,8	51,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>183,6</b>	<b>79,7</b>	<b>75,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 089,7</b>	<b>2 644,5</b>	<b>2 818,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-52,2	-41,2	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	493,3	243,1	333,0
Kertyneet voittovarot	11	368,2	289,8	351,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 200,0</b>	<b>882,4</b>	<b>1 015,7</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		46,3	62,9	44,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 246,3</b>	<b>945,3</b>	<b>1 059,9</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 437,9	1 359,8	1 406,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	66,8	49,7	76,6
Laskennalliset verovelat		69,2	62,4	66,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 573,8</b>	<b>1 471,9</b>	<b>1 548,9</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	142,5	140,1	126,8
Johdannaissopimukset	9, 10	3,4	-	0,7
Ostovelat ja muut velat		123,6	87,3	82,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>269,6</b>	<b>227,4</b>	<b>209,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 843,4</b>	<b>1 699,2</b>	<b>1 758,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>3 089,7</b>	<b>2 644,5</b>	<b>2 818,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	Q1/2013	Q1/2012	2012
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>31,4</b>	<b>22,2</b>	<b>95,5</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		4,2	9,5	42,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		35,7	31,7	138,4
Käyttöpääoman muutos		-4,9	0,6	8,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>30,7</b>	<b>32,3</b>	<b>147,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-9,7	-13,4	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,3	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-3,5	-4,7	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,6	-0,3	-0,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>17,0</b>	<b>14,2</b>	<b>61,5</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-1,5	-	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-155,8	-16,1	-93,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	24,3	16,3	31,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-133,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-104,9</b>
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti		196,2	-	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	69,6	25,9	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-37,0	-48,4	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	112,9	50,9	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-112,2	-74,7	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-	-	-41,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>229,6</b>	<b>-46,4</b>	<b>2,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>113,6</b>	<b>-31,9</b>	<b>-41,1</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	51,0	91,3	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,4	0,3	0,8
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>165,1</b>	<b>59,8</b>	<b>51,0</b>



**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat			
<b>Oma pääoma 1.1.2012</b>	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			4,5		0,5	15,8	20,8	3,7	24,5
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
<b>Oma pääoma 31.3.2012</b>	259,6	131,1	-41,2	243,1	-7,3	297,1	882,4	62,9	945,3
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			7,6		3,1	26,1	36,8	2,1	38,9
Merkintäetuikeusanti				196,2			196,2		196,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
<b>Oma pääoma 31.3.2013</b>	259,6	131,1	-52,2	493,3	-2,4	370,6	1 200,0	46,3	1 246,3

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketoihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltia ja uudet markkinat liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 23.4.2013.

## 2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laati konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2013 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisäksi välitilinpäätöksessä 31.3.2013 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (muutos)
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos)
- IAS 34 Osavuosikatsaukset (muutos)
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos).
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhtiöissä
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 Konsernitilinpäätöksen liitetiedoista liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista".

## 3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat

Citycon hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta 17.1.2013. Kista Galleria -kauppakeskus yhdistellään Cityconin tilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Galleria -kauppakeskuksen kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Galleria -kauppakeskuksen varoista kirjataan riville "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Cityconin johto ja hallitus seuraa kuitenkin Kista Galleria -kauppakeskuksen taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten, segmentti-informaatioissa esitetään Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleria -kauppakeskusta ja Kista Galleria -kauppakeskuksen kanssa (Segmentit).

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
<b>Liikevaihto</b>				
Suomi	37,9	34,7	9,1 %	143,2
Ruotsi	27,4	15,8	74,1 %	63,1
Baltia ja uudet markkinat	8,8	7,3	19,4 %	32,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>74,1</b>	<b>57,8</b>	<b>28,1 %</b>	<b>239,2</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-11,2	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>62,9</b>	<b>57,8</b>	<b>8,7 %</b>	<b>239,2</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>16,2</b>	<b>15,8</b>	<b>2,9 %</b>	<b>63,1</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	24,2	22,8	6,2 %	98,2
Ruotsi	17,5	9,2	90,5 %	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,4	5,5	15,8 %	24,6
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>48,1</b>	<b>37,5</b>	<b>28,2 %</b>	<b>162,0</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,8	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>40,4</b>	<b>37,5</b>	<b>7,5 %</b>	<b>162,0</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>9,7</b>	<b>9,2</b>	<b>5,6 %</b>	<b>39,2</b>

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>				
Suomi	23,4	20,9	12,1 %	89,3
Ruotsi	16,0	7,8	105,7 %	34,0
Baltia ja uudet markkinat	6,2	5,3	16,8 %	23,7
Muut	-2,9	-3,0	-1,1 %	-11,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>42,6</b>	<b>31,0</b>	<b>37,6 %</b>	<b>135,7</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,2	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>35,4</b>	<b>31,0</b>	<b>14,3 %</b>	<b>135,7</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>8,7</b>	<b>7,8</b>	<b>12,5 %</b>	<b>34,0</b>
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	8,3	-2,3	-	-0,9
Ruotsi	2,7	3,3	-16,4 %	9,0
Baltia ja uudet markkinat	0,7	5,0	-85,2 %	15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>11,8</b>	<b>5,9</b>	<b>99,5 %</b>	<b>23,6</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>11,8</b>	<b>5,9</b>	<b>99,5 %</b>	<b>23,6</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>-16,4 %</b>	<b>9,0</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	31,5	17,7	78,0 %	87,5
Ruotsi	18,4	13,3	38,7 %	48,2
Baltia ja uudet markkinat	6,9	10,3	-32,5 %	39,1
Muut	-2,9	-3,0	-1,1 %	-11,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>54,0</b>	<b>38,3</b>	<b>40,8 %</b>	<b>163,4</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,2	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>46,7</b>	<b>38,3</b>	<b>22,0 %</b>	<b>163,4</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>11,2</b>	<b>13,3</b>	<b>-15,7 %</b>	<b>48,2</b>
<b>Me</b>	<b>31.3.2013</b>	<b>31.3.2012</b>	<b>Muutos-%</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Varat</b>				
Suomi	1 660,2	1 563,0	6,2 %	1 672,9
Ruotsi	1 325,9	717,5	84,8 %	749,4
Baltia ja uudet markkinat	319,8	287,0	11,5 %	317,1
Muut	337,8	77,0	338,6 %	79,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>3 643,7</b>	<b>2 644,5</b>	<b>37,8 %</b>	<b>2 818,5</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-554,0	-	-	-
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>3 089,7</b>	<b>2 644,5</b>	<b>16,8 %</b>	<b>2 818,5</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>771,9</b>	<b>717,5</b>	<b>7,6 %</b>	<b>749,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>				
Suomi	57,3	17,7	224,2 %	14,0
Ruotsi	7,5	18,4	-59,2 %	21,0
Baltia ja uudet markkinat	20,8	4,7	345,8 %	3,7
Muut	1 757,8	1 658,5	6,0 %	1 719,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1 843,4</b>	<b>1 699,2</b>	<b>8,5 %</b>	<b>1 758,6</b>

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

#### 4. Hoitokulut

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
Lämmitys- ja sähkökulut	8,5	7,7	10,4 %	25,1
Ylläpitokulut	6,4	6,4	-0,5 %	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,4	29,4 %	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,5	0,2	170,3 %	0,8
Kiinteistön hallinnon kulut	0,7	0,5	46,4 %	2,3
Markkinointikulut	1,3	1,1	15,8 %	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,2	0,2	-3,3 %	0,6
Kiinteistöverot	1,8	1,6	13,8 %	7,1
Korjauskulut	2,4	2,0	18,2 %	7,0
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,0	-	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>22,2</b>	<b>19,9</b>	<b>11,6 %</b>	<b>75,8</b>

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä (vuonna 2012 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

#### 5. Osakekohtainen tulos

Me	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
<b>Tulos/osake</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	26,1	15,8	65,1 %	77,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>1)</sup>	376,6	310,7	21,2 %	321,1
<b>Osakekohtainen tulos, euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>	<b>36,2 %</b>	<b>0,24</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	26,1	15,8	65,1 %	77,2
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	0,6	1,0	-42,2 %	3,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	26,6	16,8	59,0 %	80,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>1)</sup>	376,6	310,7	21,2 %	321,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	10,0	17,0	-41,1 %	15,1
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-	0,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	386,6	327,7	18,0 %	336,3
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>	<b>34,7 %</b>	<b>0,24</b>

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.

#### 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.3.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Åkermyntan Centrum Ruotsissa. 31.3.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa että Magistral Virossa.

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

Me		31.3.2013		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
<b>Katsauskauden alussa</b>	195,7	2 518,5	2 714,2	
Hankinnat	1,5	0,1	1,6	
Investoinnit	0,4	12,1	12,6	
Myynnit	-18,4	-1,6	-20,1	
Aktivoidut korot	0,1	0,4	0,5	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,2	21,4	21,6	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,3	-9,5	-9,8	
Valuuttakurssiero	0,5	19,5	20,1	
Siirrot erien välillä	-139,2	129,6	-9,6	
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>40,4</b>	<b>2 690,5</b>	<b>2 730,9</b>	

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

Me		31.12.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
<b>Katsauskauden alussa</b>	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	7,9	50,9	58,8	
Investoinnit	34,1	65,6	99,7	
Myynnit	-	-1,4	-1,4	
Aktivoidut korot	1,1	0,7	1,8	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	53,7	54,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-29,6	-30,8	
Valuuttakurssiero	0,5	26,3	26,8	
Siirrot erien välillä	-373,7	356,5	-17,2	
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>	

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m <sup>2</sup> )		
	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Suomi	6,2	6,3	6,2	26,1	25,6	25,9
Ruotsi	6,0	5,9	6,0	26,2	24,0	25,6
Baltia ja uudet markkinat	7,6	8,0	7,7	20,1	20,8	20,0
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,3</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>25,4</b>	<b>24,6</b>	<b>25,1</b>

## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2013 Ruotsissa sekä Suomessa sijaitsevista liikekiinteistöistä, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan toisen neljänneksen 2013 aikana. 31.12.2012 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat Suomessa sijaitsevasta kiinteistöistä ja tontista. Tontin kauppa toteutui helmikuussa 2013.

Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>5,4</b>	<b>12,7</b>	<b>12,7</b>
Myynnit	-4,3	-12,8	-25,0
Valuuttakurssiero	0,0	0,1	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	9,6	0,1	17,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>10,7</b>	<b>0,1</b>	<b>5,4</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Käteinen raha ja pankkitilit	164,7	59,8	50,6
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	0,0	-
Muut rahoitusvarat	0,3	-	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>165,1</b>	<b>59,8</b>	<b>51,0</b>

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

## 9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Me	31.3.2013		31.3.2012		31.12.2012	
	Tasearvo	Käyvät arvot	Tasearvo	Käyvät arvot	Tasearvo	Käyvät arvot
<b>Rahoitusvarat</b>						
<b>I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat</b>						
Johdannaissopimukset	0,7	0,7	-	-	-	-
<b>Rahoitusvelat</b>						
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>						
<b>Lainat</b>						
Lainat rahoituslaitoksilta	1 351,3	1 355,8	1 391,0	1 394,1	1 304,3	1 308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	39,4	39,8	68,6	71,3	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	39,8	40,0	39,6	40,0	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	149,5	150,0	-	-	149,5	150,0
<b>II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</b>						
Johdannaissopimukset	3,4	3,4	-	-	0,7	0,7
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>						
Johdannaissopimukset	65,8	65,8	49,1	49,1	75,6	75,6

### 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.

#### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomennetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinien sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kurssiin.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS7p27a käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämisen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

#### Lainat rahoituslaitoksilta

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

### **Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006**

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

### **Joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012**

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

## **10. Johdannaissopimukset**

Me	31.3.2013		31.3.2012		31.12.2012	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-2 vuotta	158,0	-4,9	-	-	155,6	-6,0
2-3 vuotta	219,7	-9,4	153,1	-4,9	176,2	-9,0
3-4 vuotta	261,6	-17,8	213,9	-7,4	263,1	-19,9
4-5 vuotta	184,0	-15,6	252,6	-13,4	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	212,2	-18,1	389,5	-23,4	209,5	-20,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 035,5</b>	<b>-65,8</b>	<b>1 009,1</b>	<b>-49,1</b>	<b>1 021,7</b>	<b>-75,6</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	183,6	-2,8	-	-	67,6	-0,7
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1 219,1</b>	<b>-68,6</b>	<b>1 009,1</b>	<b>-49,1</b>	<b>1 089,3</b>	<b>-76,3</b>

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 2,6 miljoonaa euroa (voitto 0,0 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 035,5 miljoonaa euroa (1 009,1 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos vero vaikutuksineen 7,8 miljoonaa euroa (4,5 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin vero vaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kistassa on koronvaihtosopimuksia joista EUR 0,2 miljoonaa on kirjattu laajan tuloslaskelman erään Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä.

## **11. Osingonjako ja pääoman palautus**

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 21.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2012 osingoksi 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2011) ja 0,11 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa tilikaudelta 2011).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2012 oli 49,0 miljoonaa euroa (41,7 milj. euroa tilikaudelta 2011) ja se maksettiin 4.4.2013.

## **12. Lainat**

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin EUR 150,5 miljoonaa takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Muut pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut rahavirtalaskelmassa liittyvät luottolimiittisopimusten ja uusien pitkäaikaisten lainojen nostoihin ja takaisinmaksuihin. Kauden aikana jälleerahoitettiin EUR 17,9 miljoonan kahdenkeskinen pankkilaina.





### 13. Vastuositoumukset

Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	38,1	36,1	37,1
Pankkitakaukset	63,8	45,9	63,8
Ostositoumukset	87,5	28,9	296,1

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 87,5 miljoonaa euroa (28,9 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50% Kista Galleria yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

### 14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2013 oli 49,3 prosenttia (31.3.2012: 48,0 %). Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuosina 2013 ja 2012, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

#### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 31.3.2013. Vertailukauden lopussa 31.3.2012, Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaa 58,9 prosenttia pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 40,4 miljoonaa euroa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 68,6 miljoonaa euroa.

#### Palvelujen ostot

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

#### Merkintäetuoikeusanti 2013

Yhtiö laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

### 15. Tunnuslukuja

	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
Liikevoitto, Me	46,7	38,3	22,0 %	163,4
% liikevaihdosta	74,3 %	66,3 %	12,2 %	68,3 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	31,4	22,2	41,7 %	95,5
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa <sup>1)</sup>	0,07	0,06	21,2 %	0,24
Oma pääoma/osake, euroa	2,72	3,18	-14,4 %	3,11
Nettovelkaantumisaste, %	113,6	152,3	-25,5 %	139,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 420,8	1 446,2	-1,8 %	1 487,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa	117	134	-12,7 %	129

<sup>1)</sup> Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2012 tilinpäätöksestä.

### 16. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 8 509 (5 741) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 13 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 331,7 miljoonaa (225,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 75,2 prosenttia (81,2 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

## Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastasivat noin 35,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 25,9 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika päättyi 7.3.2013 ja merkintäetuoikeusannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.2013.

## Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

## Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	Q1/2013	Q1/2012	Muutos-%	2012
<b>Alin kurssi</b>	2,12	2,22	-4,5 %	2,12
Ylin kurssi	2,67	2,71	-1,5 %	2,71
Keskikurssi	2,42	2,50	-3,2 %	2,43
Päätöskurssi	2,23	2,51	-11,2 %	2,57
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	984,1	697,3	41,1 %	840,1
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	44,4	25,1	76,9 %	82,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	107,3	62,8	70,9 %	199,2
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	326,9	277,8	17,7 %	277,8
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	441,3	277,8	58,9 %	326,9

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi kauden aikana 114 408 000 osakkeella helmi-maaliskuussa järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 25 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokoukseen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Kauden aikana hallituksella oli myös 6.2.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään edellä mainitusta merkintäetuoikeusannista helmikuussa. Tämä valtuutus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka ja se kumosi vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuutuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

## Optio-oikeudet 2011

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

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta. Merkintäsuhde on 1,1765 (1,0), joten optio-oikeudet oikeuttavat niiden haltijat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 (7 250 000) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Merkintäsuhde tarkistettiin 1,0:sta 1,1765:een syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintäetuoikeusannin vuoksi.

Optio-oikeudet on merkitty tunnuksilla 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Katsauskauden loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011 oli jaettu yhteensä 6 265 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A-D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, alalajeihin 2011A-D(II) kuuluvia optio-oikeuksia 1 990 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A-D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 2 025 000 kappaletta.

## Osakkeen merkintähinta

Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävien osakkeiden merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistettut merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta	
2011A-D(I)	2,8009	(3,17)
2011A-D(II)	2,9199	(3,31)
2011A-D(III)	2,3419	(2,63)

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

## Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

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

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2012 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

## Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,05 eurosta 3,76 euroon. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden kokonaismäärä on 10 585 106.

# Cityconin taloudellinen raportointi vuonna 2013

Citycon julkistaa vielä kaksi osavuositilikautta tilikaudella 2013. Osavuositilikaudet julkistetaan seuraavasti:

1-6/2013 keskiviikkona 10.7.2013 noin klo 9 ja

1-9/2013 keskiviikkona 16.10.2013 noin klo 9.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## **Lisätiedot:**

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja

Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760

[marcel.kokkeel@citycon.fi](mailto:marcel.kokkeel@citycon.fi)

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

## **Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.-31.3.2013 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## *Citycon Oyj:n hallitukselle*

### **Johdanto**

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2013, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

### **Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus**

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

### **Lausunto**

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2013 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 23. huhtikuuta 2013

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola, KHT