

Citycon Oyj:n osavuositiedote  
1.1.–31.3.2014

**CITYCON**

# Citycon lyhyesti

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 3,3 miljardia euroa ja sen markkina-arvo on yli miljardi euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Ruotsissa ja sillä on jalansija Liettuan sekä Tanskan markkinoilla.

Citycon hakee kasvua tehostamalla liiketoimintaansa, uudistamalla ja laajentamalla omistamiensa kauppakeskuksia ja hankkimalla valikoiden uusia kauppakeskuksia. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet kauppakeskukset ovat yhtiön kiinteistösalkun ydintä, ja niihin voidaan ottaa osaomistajiksi joint venture -kumppaneita.

Maaliskuun 2014 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 33 muuta liikekiinteistöä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 21 sijaitsee Suomessa, 10 Ruotsissa, Kista Galleria mukaan lukien, 4 Baltiassa ja 1 Tanskassa.

Citycon Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsinkiin.

## Sisältö

Yhteenveto vuoden 2014 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2014 tammi-maaliskuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

Tärkeimmät tapahtumat tammi-maaliskuu 2014

Toimitusjohtajan kommentti

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Vuokraustoiminta

Rahoitus

Taloudellinen kehitys

Tase

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

    Suomi

    Ruotsi

    Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiökokoukset

Osakkeet ja osakkeenomistajat

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-31.3.2014, IFRS

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

# Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2014

## Yhteenveto vuoden 2014 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski 61,3 miljoonaan euroon (Q4/2013: 62,0 milj. euroa) johtuen pääasiassa ydinliiketoimintaan kuuluvien kohteiden myynneistä.
- Nettovuokratuotot laskivat 1,3 miljoonaa euroa eli 3,0 % 40,7 miljoonaan euroon (41,9 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen normaaleista kausivaihteluista ja divestoinneista.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) laski 0,4 miljoonaa euroa eli 1,0 % 36,1 miljoonaan euroon (36,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista. Nettovuokratuottojen laskun vaikutusta tasoittivat alhaisemmat hallinnon kulut.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 22,3 miljoonaan euroon (22,1 milj. euroa) johtuen lähinnä matalammista operatiivisista rahoituskuluista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,051 euroon (0,050 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 11,9 miljoonaa euroa (4,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 744,3 miljoonaa euroa (2 733,5 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuotto vaatimus laski 6,2 %:iin (6,3 %).
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa.

## Yhteenveto vuoden 2014 tammi-maaliskuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto laski 61,3 miljoonaan euroon (Q1/2013: 62,9 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa eli 0,8 % ja olivat 40,7 miljoonaa euroa (40,4 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa eli 3,9 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,08 euroa (0,07 euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 2,6 miljoonaa euroa eli 13,4 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoitus- ja hallinnon kulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,051 euroa (0,052 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,06 euroon (0,05 euroa).

### Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-% <sup>1)</sup>	Q4/2013	2013
Liikevaihto, Me	61,3	62,9	-2,5	62,0	248,6
Nettovuokratuotto, Me	40,7	40,4	0,8	41,9	168,9
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	33,6	26,1	28,6	33,0	93,1
Tulos/osake, euroa	0,08	0,07	9,8	0,07	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,06	0,05	17,7	0,08	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 744,3	2 730,9	0,5	2 733,5	2 733,5
Omavaraisuusaste, %	44,2	40,4	9,6	45,3	45,3
Luototusaste (LTV), % <sup>3)</sup>	50,3	49,0	2,5	49,3	49,3

EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-% <sup>1)</sup>	Q4/2013	2013
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	36,1	35,4	1,9	36,5	149,1
% liikevaihdosta	58,9	56,3	4,6	58,8	60,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,3	19,7	13,4	22,1	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,051	0,052	-3,2	0,050	0,204
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % <sup>4)</sup>	24,1	26,3	-8,4	25,0	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % <sup>4)</sup>	21,6	22,9	-5,9	22,6	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,03	2,99	1,3	3,10	3,10
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share), euroa	2,74	2,70	1,7	2,90	2,90

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

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

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

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

## Tärkeimmät tapahtumat tammi–maaliskuu 2014

- Yhtiö ilmoitti muutoksista johtoryhmässä. Jurn Hoeksema nimitettiin operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi alkaen 1.6.2014. Harri Holmström, nykyinen operatiivinen johtaja, nimitettiin uuteen tehtävään kaupalliseksi johtajaksi.

## Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Vuosi 2014 on alkanut myönteisesti, vaikka markkinatilanne jatkuu haastavana erityisesti Suomessa. Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,9 prosenttia, mikä on hyvä tulos alhaisen inflaation aikana. Osakekohtainen tulos (EPRA Earnings) pysyi lähes viimevuotisella tasolla ottaen huomioon maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena lisääntyneen osakemäärän kokonaisvaikutuksen. Käyvät arvot nousivat 11,9 miljoonaa euroa (Kista Galleria mukaan luettuna 24,8 miljoonaa euroa), mikä osoittaa Cityconin kiinteistökannan vahvistuneen edelleen ja olevan vakaalla pohjalla.

Cityconin liiketilojen käyttöaste pysyi alkuvuonna melko vakaana ja oli katsauskauden päättyessä 95,5 prosenttia. Kista Galleriassa saimme päätökseen merkittäviä vuokraneuvotteluja, joiden ansiosta voimme aloittaa ravintola-alueen uudistuksen ja laajennuksen sekä pohjoisen sisäänkäynnin uusimisen vielä ennen kesää.

Cityconin nimitti kauden aikana uuden operatiivisen johtajan, Jurn Hoekseman, jonka laaja kansainvälinen kokemus vahvistaa yhtiön johtoryhmää entisestään. Cityconin nykyinen (1.6. asti) operatiivinen johtaja Harri Holmström nimitettiin yhtiön kaupalliseksi johtajaksi. Nimityksen ansiosta Citycon voi entistä paremmin keskittyä menestyksekkääseen vuokraustoimintaan.

Odotamme markkinatilanteen säilyvän haastavana erityisesti Suomessa, vaikka maan talous onkin uusimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa. Vuonna 2014 Citycon jatkaa tarkkaa kustannusten seurantaa ja tehostaa edelleen vuokraustoimintaa.”

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa. Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -1–7 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna (Q4/2013: 1–9 milj. euroa). Muutos johtuu heikentyneestä Ruotsin kruunusta sekä myydyistä kiinteistöistä. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -2–6 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 2–10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,20–0,22 euroa.

Nämä arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## Toimintaympäristön kehitys

Makrotalouden perusteet Cityconin toimintamaissa ovat tasaantuneet vuoden 2014 BKT:n kasvuennusteiden ollessa positiivisia ja yli viime vuoden tason kaikissa maissa. Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,2 % vuonna 2014. Kasvu yltää Ruotsissa (2,5 %), Virossa (2,3 %), Liettuassa (3,5 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Vuoden 2014 BKT:n kasvu Suomessa (ennuste 0,2 %) riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta. Alkuvuoden aikana kuluttajien luottamus on pysynyt vakaana tai heikentynyt hiukan Cityconin toimintamaissa. Negatiivisena pysytellyt euroalueen kuluttajien luottamus on sen sijaan elpynyt. Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,9 %) huomattavasti matalampi kaikissa maissa paitsi Liettuassa (lähde: Eurostat). Alkuvuonna kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan Suomessa, kun taas Virossa, Liettuassa ja Tanskassa kuluttajahinnat pysyivät kohtalaisen tasaisena ja Ruotsissa inflaatio kääntyi negatiiviseksi.

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-helmikuun aikana vahvaa Virossa (5,1 %) ja Liettuassa (7,6 %), positiivista Ruotsissa (2,9 %), tasaista Suomessa (0,1 %) ja negatiivista Tanskassa (-0,4 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Lithuania/Denmark) Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen säilyivät Suomessa muuttumattomina, mutta nousivat Ruotsissa 1,5 % ja Virossa 1,5–2,0 % vuoden takaiseen. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja Virossa vuokrien kasvun ennustetaan tasaantuvan. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan kasvavan 2,0–2,5 % vähittäiskaupan myynnin kasvun myötä. (Lähde: JLL)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on pysynyt vaatimattomana Suomessa ja Ruotsissa. Parhaiden kohteiden kysyntä on kuitenkin edelleen vahvaa ja näin ollen prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaana.

Suomessa vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä kasvuun kääntynyt aktiivisuus investointimarkkinoilla jatkui vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä, mutta liikekiinteistöjen osalta transaktioita oli kuitenkin määrällisesti vähän. On havaittavissa merkkejä sijoittajien riskinottohalun maltillisesta kasvusta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden perusedellytysten paranemista nykyisestä. Virossa kiinteistösisijoitusmarkkinat ovat olleet aktiiviset vaikka volyymitään merkittäviä transaktioita ei ole ollut. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 % tasolle ja tuottovaateiden ennakkoidaan pysyttelevän muuttumattomina vuonna 2014. (Lähde: JLL)

### Muutokset kiinteistöomaisuudessa

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

Maaliskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 744,3 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 61 % (61 %) tulee suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 92 % (92 %) prosenttia on kauppakeskuksia ja 8 % (8 %) muita kauppapaikkoja.

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

### Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

	31.3.2014			31.12.2013		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset	21	1 481,3	54	22	1 468,4	54
Muut kauppapaikat	31	203,0	7	33	202,8 <sup>1)</sup>	7
<b>Suomi, yhteensä</b>	<b>52</b>	<b>1 684,3</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>1 671,2</b>	<b>61</b>
Kauppakeskukset <sup>2)</sup>	9	694,8	25	9	700,3	26
Muut kauppapaikat	2	19,7	1	2	19,8	1
<b>Ruotsi, yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>714,5</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>720,1</b>	<b>26</b>
Kauppakeskukset	5	345,5	13	5	342,2	13
<b>Baltia ja uudet markkinat, yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>345,5</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>342,2</b>	<b>13</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	35	2 521,7	92	36	2 510,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	33	222,7	8	35	222,7	8
<b>Citycon, yhteensä</b>	<b>68</b>	<b>2 744,3</b>	<b>100</b>	<b>71</b>	<b>2 733,5</b>	<b>100</b>

1) Käypä arvo ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyä kohdetta.

2) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 11,9 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 25,0 miljoonaa euroa (21,6 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 13,1 miljoonaa euroa (9,8 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 13,4 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 1,5 miljoonaa euroa.

### Käyvän arvon muutos

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	Q4/2013	2013
<b>Suomi</b>	5,7	8,3	-31,0	-6,5	2,3
<b>Ruotsi</b>	2,9	2,7	6,5	6,3	8,1
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	3,3	0,7	345,0	4,9	15,8
Kauppakeskukset, yhteensä	13,4	12,8	4,2	5,7	25,2
Muut kauppapaikat, yhteensä	-1,5	-1,1	37,9	-1,0	0,9
<b>Citycon, yhteensä</b>	<b>11,9</b>	<b>11,8</b>	<b>1,1</b>	<b>4,7</b>	<b>26,1</b>

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2014 oli 6,2 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 % ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,6 euroon/neliometri (31.12.2013: 25,3 eurosta/neliometri) (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 24,1 miljoonaa euroa (157,1 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

## Bruttoinvestoinnit

Me	Q1/2014	Q1/2013
Kiinteistöjen hankinnat	-	1,6
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	8,4	142,4
Kiinteistökehitys	15,0	13,1
Muut investoinnit	0,7	0,1
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>24,1</b>	<b>157,1</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>		
Suomi	12,7	8,7
Ruotsi	10,6	146,9
Baltia ja uudet markkinat	0,1	1,5
Konsernihallinto	0,7	0,1
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>24,1</b>	<b>157,1</b>
<b>Divestoinnit<sup>1)</sup></b>	<b>3,1</b>	<b>24,5</b>

1) Ei sisällä myyntejä, jotka on siirretty "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

## Hankinnat ja myynnit

Yhtiö toteutti katsauskauden aikana kolme kiinteistömyyntiä, jotka on esitetty tarkemmin alla olevassa taulukossa.

Citycon on myös sopinut kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen ja yhden asuinportfolion myynnistä yhteensä noin 23 miljoonalla eurolla. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan 2014–2015 aikana.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 17 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja 3 asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 87 miljoonaa euroa.

## Hankinnat ja myynnit Q1/2014

	Sijainti	Voimaantulo-päivä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me	
<b>Myynnit</b>					
Lautasaaren Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	28.2.	1 500	2,8
Säskylän Liiketalo	Liikekiinteistö	Säskylä, Suomi	30.1.	1 200	0,3
Koskikara	Kauppakeskus	Valkeakoski, Suomi	31.1.	5 800	2,6
<b>Myynnit, yhteensä</b>			<b>8 500</b>	<b>5,7</b>	

## Kehityshankkeet

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

Ison Omenan hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 40 % hankkeen laajennusosasta.

IsoKristiinan laajennuksen ja uudistushankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kauppakeskuksesta 50 % ja on mukana hankkeessa 50 % osuudellaan. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 70 % hankkeen laajennusosasta.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy vuoden 2013 vuosikertomuksen sivuilta 71–73.

## Vuonna 2014 valmistuneet ja 31.3.2014 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus (arvioidusta) brutto-investoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2014 mennessä, Me	Valmistumis-ajankohta
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400 / 41 400	18,0	3,2	Q3/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200 / 94 600	5,0	3,3	Q4/2014
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 / 90 000	88,0	16,3	Q3/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400 / 34 000	54,0	20,3	Q4/2015

## Vuokraustoiminta

Koko kiinteistökkannan taloudellinen vuokrausaste nousi 95,5 %:iin (95,0 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui vajaakäytön laskusta market- ja myymäläkohteissa sekä market- ja myymäläkiinteistöjen onnistuneista myynneistä. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 % (95,9 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 93,1 % (88,7 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,7 % 953,390 neliömetriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 227 (3 764) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika, 3,4 vuotta, pysyi vertailukauden tasolla (3,4 vuotta).

Keskimääräinen neliövokra nousi 21,3 eurosta 21,7 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,7 % edellisten 12 kuukauden aikana.

## Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	Q4/2013	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	68	76	-10,5	71	71
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	953 390	989 870	-3,7	961 790	961 790
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	247,3	250,2	-1,2	246,1	246,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	21,7	21,3	1,9	21,5	21,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	144	167	-13,8	163	611
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	30 696	35 387	-15,4	52 697	150 013
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,9	20,7	-9,2	17,5	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	204	250	-18,4	458	1117
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	37 282	55 151	-32,4	66 260	186 567
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	22,5	18,6	21,0	18,3	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,5	95,0	-	95,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,4	-	3,5	3,5
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,4	6,4	-	6,4	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	6,1	-	6,2	6,2

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana pysyi samana ja kävijämäärät laskivat 3 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärien lasku johtui pääosin keskeneräisistä kehityshankkeista. Vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti laski 1 % ja kävijämäärät laskivat 2 %.

## Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät<sup>1)</sup>

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myyynnit	Myyynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-4	-1	-5	-2
Ruotsi	1	0	2	2
Baltia ja uudet markkinat	11	12	0	-9
<b>Kauppakeskukset, yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

## Rahoitus

Citycon toteutti viime vuonna useampia merkittäviä rahoitustransaktioita, jotka vahvistivat yhtiön rahoitusasemaa. Tase vahvistui selvästi mitattuna luototusasteella (LTV) ja omavaraisuusasteella, lainojen keskimaturiteetti pidentyi, korkokate parantui ja käytettävissä oleva likviditeetti nousi. Vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiö emittoi yritystodistuksia 47,0 miljoonalla eurolla. Lisäksi kauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 23,1 miljoonaa euroa ennenaikaisesti ja 0,6 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Rahoituskulut (netto) laskivat 2,7 miljoonaa euroa verrattuna edelliseen vuoteen 13,7 miljoonaan euroon (16,4 milj. euroa). Rahoituskulujen lasku johtui pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskkorosta.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 97,0 miljoonaa euroa 1 483,4 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 94,1 miljoonaa euroa 1 491,8 miljoonaan euroon. Cityconin likvidit kassavarat laskivat 148,0 miljoonaa euroa 17,0 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapäällä painotettu laina-aika nousi 0,8 vuodella ja oli 3,8 vuotta, lähinnä kesäkuussa 2013 liikkeeseen lasketun 7 vuotisen 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan seurauksena.

Korollisten velkojen painotettu keskkorko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,03 % ja laski verrattuna edelliseen vuosineljännekseen, periodin lopussa liikkeeseen laskettujen matalakorkoisten yritystodistusten seurauksena. Keskkorko laski myös verrattuna viime vuoteen.

Korkean korkosuojausasteen johdosta vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskkorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen pysyi suhteellisen vakaana ja oli 4,08 %. Se oli kuitenkin jonkin verran matalampi kuin viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla johtuen alhaisemmista rahoituskuluista Q2/2013 lopussa liikkeeseen lasketun 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan seurauksena.

## Rahoituksen avainluvut

	Q1/2014	Q4/2013	Muutos	Q1/2013	Muutos
Korolliset velat, tase arvo, Me	1 483,4	1 462,4	21,0	1 580,4	-97,0
Korolliset velat, käypä arvo, Me	1 491,8	1 471,3	20,5	1 585,9	-94,1
Korolliset nettovelat, käypä arvo, Me	1 474,8	1 433,3	41,5	1 420,8	54,0
Kassavarat, Me	17,0	38,0	-21,0	165,1	-148,0
Käytettävissä oleva likvideetti, Me	414,2	435,4	-20,2	335,1	80,1
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,8	4,1	-0,3	3,0	0,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,6	3,9	-0,3	3,2	0,5
Korkosuojausaste, %	82,1	83,4	-1,3	87,4	-5,4
Keskkorko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	4,03	4,12	-0,09	4,20	-0,17
Keskkorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	4,08	4,06	0,02	4,11	-0,03
Luototusaste (LTV), % <sup>1)</sup>	50,3	49,3	1,0	49,0	1,2
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5), %	44,1	45,2	-1,1	42,6	1,5
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8), x	2,5	2,4	0,1	2,1	0,4

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

## Taloudellinen kehitys

### Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 61,3 miljoonaa euroa (62,9 milj. euroa). Liikevaihto laski 1,6 miljoonaa euroa eli 2,5 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 1,4 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 0,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 0,6 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä vuokrien indeksoinnista ja korkeammasta vuokratasosta.

### Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 1,8 miljoonaa euroa eli 8,3 % 22,2 miljoonasta eurosta 20,4 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,6 miljoonaa euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista, jotka laskivat lämpimämmän ensimmäisen vuosineljänneksen johdosta. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa alhaisemmista vuokratilojen muutostöistä, kun taas luottotappiot pysyivät edellisvuoden tasolla.

### Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 40,7 miljoonaa euroa (40,4 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa eli 0,8 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,2 miljoonaa euroa eli 3,9 % johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 4,3 %. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 1,4 %. Suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena ja

Liljeholmstorget Galleria vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kuten Rocca al Mare ja Kristiine Virossa kasvattivat nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 73,5 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

#### Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot						Liikevaihto
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
<b>Q1/2012</b>	<b>22,8</b>	<b>9,2</b>	<b>5,5</b>	-	<b>37,5</b>	<b>57,8</b>
Hankinnat	0,4	-	0,4	-	0,8	1,7
Kehityshankkeet	0,2	0,0	0,5	-	0,8	1,4
Divestoinnit	-	-0,2	-	-	-0,2	-0,7
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,3	0,0	-	1,0	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	0,4	-	-	0,4	0,7
<b>Q1/2013</b>	<b>24,2</b>	<b>9,7</b>	<b>6,4</b>	-	<b>40,4</b>	<b>62,9</b>
Hankinnat	-	-	-0,1	-	-0,1	0,0
Kehityshankkeet	-0,4	0,2	0,5	-	0,4	0,0
Divestoinnit	-0,5	-0,3	-	-	-0,8	-1,4
Vertailukelpoiset kohteet	1,0	0,1	0,1	-	1,2	0,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-0,4	-	-	-0,4	-0,7
<b>Q1/2014</b>	<b>24,4</b>	<b>9,2</b>	<b>7,0</b>	-	<b>40,7</b>	<b>61,3</b>

#### Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 5,1 miljoonaa euroa (5,3 milj. euroa). Kuluja lasku 0,2 miljoonalla eurolla eli 4,6 % johtui lähinnä alhaisemmista henkilöstökuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 139 (117) henkilöä, joista 90 oli Suomessa, 37 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 2 Hollannissa.

#### Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 11,9 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,2 miljoonaa euroa (nettotappio 0,4 milj. euroa).

#### Liikevoitto

Liikevoitto oli 48,2 miljoonaa euroa (46,7 milj. euroa). Liikevoiton kasvu edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta, matalammista hallinnon kuluista, suuremmista nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon sekä kiinteistöjen myyntivoitoista.

#### Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) laskivat 2,7 miljoonaa euroa verrattuna edelliseen vuoteen 13,7 miljoonaan euroon (16,4 milj. euroa). Rahoituskulujen lasku johtui sekä pienemmästä velan määrästä että alhaisemmasta keskikorosta.

#### Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 6,8 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

#### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli -2,4 miljoonaa euroa (-3,2 milj. euroa). Muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin Suomen sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokseen liittyen.

#### Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 38,8 miljoonaa euroa (28,1 milj. euroa). Suuremman liikevoiton lisäksi katsauskauden voittoa kasvattivat pienentyneet rahoituskulut, sekä suurempi osuus yhteisyritysten voitoista.

## Tase

### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 10,9 miljoonalla eurolla 2 744,3 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 15,0 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 3,1 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 5,7 miljoonalla eurolla johtuen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen siirrosta "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 11,9 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 7,2 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Katsauskauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 253,7 miljoonaa euroa (1 200,0 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 35,9 miljoonaa euroa vuoden 2013 (31.12.2013: 1 289,6 milj. euroa) lopusta pääasiassa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta, jotka olivat 66,2 miljoonaa euroa. Toisaalta omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 30,2 miljoonaa euroa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisoppimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 1,9 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 7,6 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaisoppimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkintäetuoikeusannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,84 euroon (31.12.2013: 2,92 euroa). Omavaraisuusaste laski 44,2 %:iin (31.12.2013: 45,3 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 44,1 %:iin (31.12.2013: 45,2 %).

### Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 662,4 miljoonaa euroa (1 843,4 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 279,8 miljoonaa euroa (269,6 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 97,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 483,4 miljoonaa euroa (1 580,4 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 491,8 miljoonaa euroa (1 585,9 milj. euroa).

### Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 28,3 miljoonaa euroa (20,5 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -10,5 miljoonaa euroa (-133,0 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 16,2 miljoonaa euroa (155,8 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 5,7 miljoonan euron (24,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli -38,6 miljoonaa euroa (226,1 milj. euroa).

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

## Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

### Suomi

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 24,4 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 0,2 miljoonalla eurolla eli 0,8 %, johtuen pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta, joka oli 1,0 miljoonaa euroa, eli 4,4 %. Tämä oli pääosin tulosta kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 0,9 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,1 % (60,1 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,4 % (6,3 %).

Maaliskuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 563 390 neliometriä (586 170 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 151,8 miljoonaan euroon kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja neljän market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 127 neliometriä (26 714 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 27 842 neliometriä (37 294 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen pääasiassa suurissa liiketiloissa alkaneista uusista vuokrasopimuksista, kun taas päättyneet vuokrasopimukset koostuivat lähinnä pienemmistä liiketilavuokrasopimuksista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen vuokra nousi 22,2 eurosta/neliometri 22,7 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja myyntien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,7 %:iin (94,3 %) market- ja myymäläkohteissa pienentyneen vajakäytön myötä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (95,2 %) ja keskimääräinen vuokra nousi 25,7 eurosta/neliometri 26,5 euroon/neliometri.

### Avainluvut, Suomi

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	Q4/2013	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	52	58	-10,3	55	55
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	563 390	586 170	-3,9	571 890	571 890
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	151,8	153,3	-1,0	150,5	150,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	22,7	22,2	2,3	22,4	22,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	88	105	-16,2	109	390
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	19 127	26 714	-28,4	40 954	110 292
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,2	20,5	-11,2	17,5	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	156	101	54,5	163	498
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	27 842	37 294	-25,3	53 036	133 770
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	23,1	18,7	23,5	18,6	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,7	94,3	-	95,1	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,7	3,6	2,8	3,9	3,9
Bruttovuokratuotot, Me <sup>3)</sup>	35,7	36,5	-2,2	35,8	144,4
Liikevaihto, Me	37,2	37,9	-1,9	37,4	150,4
Nettovuokratuotot, Me	24,4	24,2	0,8	26,3	103,5
Nettotuotto-% <sup>4)</sup>	6,4	6,3	-	6,4	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	-	6,3	6,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 684,3	1 657,6	1,6	1 671,2	1 671,2

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## Ruotsi

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 0,4 miljoonaa euroa eli 4,5 % 9,2 miljoonaan euroon (9,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot pysyivät edellisen vuoden tasolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,1 miljoonaa euroa, eli 1,5 %, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsbergs Centrumin kasvaneista nettovuokratuotoista. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,3 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 22,7 % (24,0 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 % (5,6 %).

Maaliskuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 254 500 neliometriä (273 400 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski market- ja myymäläkohteiden divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 61,9 miljoonaan euroon divestointien ja kruunun kurssin heikentymisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 9 623 neliometriä (4 787 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 7 358 neliometriä (9 029 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen muun muassa uusista liikehuoneistojen vuokrasopimuksista kauppakeskuskohteissa. Myös korkeammalla vuokratasolla uusitut vuokrasopimukset vaikuttivat positiivisesti.

Keskimääräinen vuokra pysyi 20,2 eurossa/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 %:iin (94,2 %) johtuen pääasiassa yksittäisen, lähes tyhjän, market- ja myymäläkiinteistön divestoinnista.

### Avainluvut, Ruotsi

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	Q4/2013	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	13	-15,4	11	11
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	254 500	273 400	-6,9	254 500	254 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	61,9	65,6	-5,6	63,5	63,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	20,2	20,2	-0,5	20,8	20,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	42	44	-4,5	39	133
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	9 623	4 787	85,2	5 416	16 780
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	20,0	22,7	-13,2	19,8	21,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	34	100	-66,0	285	529
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	7 358	9 029	-18,5	9 809	34 597
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	19,3	19,5	-1,0	16,4	16,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,3	94,2	-	95,1	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,1	-3,2	2,8	2,8
Bruttovuokratuotot, Me <sup>3)</sup>	14,2	15,5	-8,3	14,7	60,5
Liikevaihto, Me	14,8	16,2	-8,4	15,4	63,3
Nettovuokratuotot, Me	9,2	9,7	-4,5	9,0	39,7
Nettotuotto-% <sup>4)</sup>	5,6	5,6	-	5,6	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,5	5,4	-	5,5	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	714,5	755,1	-5,4	720,1	720,1

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## Baltia ja uudet markkinat

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 0,6 miljoonalla eurolla eli 8,7 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 7,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 17,2 % (15,9 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 % (8,6 %). Nettotuottoasteen laskuun vaikutti kahdessa kohteessa vuonna 2013 käynnissä olleet vuokralaismuutostyöt samalla kun näiden kiinteistöjen markkina-arvot nousivat.

Maaliskuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 500 neliometriä (130 300 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 33,6 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 kolmannella vuosineljänneksellä ja indeksikorotuksista vuoden 2014 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Keskimääräinen vuokra nousi 20,7 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista ja vähentyneistä vuokranalennuksista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 1 947 neliometriä (3 886 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 083 neliometriä (8 828 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa matalampi yhdestä toimistovuokrasopimuksesta ja lasten leikkialueen vuokrasta johtuen kun taas päättyneet vuokrasopimukset olivat liiketilavuokrasopimuksia. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,6 %:iin (99,5 %).

## Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	Q4/2013	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	-	5	5
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	135 500	130 300	4,0	135 400	135 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	33,6	31,3	7,3	32,1	32,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	20,7	20,0	3,5	19,8	19,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	14	18	-22,2	15	88
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	1 947	3 886	-49,9	6 327	22 941
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	21,0	19,8	6,1	15,6	16,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	14	49	-71,4	10	90
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	2 083	8 828	-76,4	3 415	18 200
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	25,7	17,2	49,4	19,2	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,6	99,5	-	99,7	99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,4	-5,9	3,3	3,3
Bruttovuokratuotot, Me	8,2	7,6	7,2	7,9	30,4
Liikevaihto, Me	9,3	8,8	5,9	9,2	34,9
Nettovuokratuotot, Me	7,0	6,4	8,7	6,6	25,6
Nettotuotto-%	8,2	8,6	-	8,2	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,6	8,8	-	9,3	9,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	345,5	318,2	8,6	342,2	342,2

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

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

## Ympäristövastuu

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

Citycon tekee jatkuvaa työtä kauppakeskustensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Vuoden 2014 aikana jatketaan investointeja, joiden tavoitteena on saavuttaa kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi. Maaliskuun loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 % investointikustannuksista eli noin 915 000 euroa.

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Ympäristövastuun tavoitteet, tulokset ja tunnusluvut on esitetty vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 42 ja 74–79.

Sähkönkulutus laski tammi-helmikuun tarkastelujakson aikana kaikkien toimintamaiden vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus vähentyi lähes 4 %. Verrattain lämpimästä helmikuusta johtuen, vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus oli katsauskauden aikana yli 6 % matalampi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona.

## Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet käsitellään laajemmin vuoden 2013 vuosikertomuksen sivuilla 58–59 ja vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 53–56.

Cityconin hallitus arvioi, että vuosikertomuksessa esitetyt riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina. Keskeiset riskit liittyvät kiinteistökehitysprojekteihin, heikentyneeseen taloudelliseen kehitykseen, hoitokulujen nousuun, ympäristöön ja ihmisiin, sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun ja rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

## Yhtiökokoukset

### Varsinainen yhtiökokous 2014

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

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2013. Tilikauden 2013 osingoksi yhtiökokous päätti 0,03 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,12 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 31.3.2014.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Kaikki hallituksen jäsenet valittiin hallitukseen uudelleen eli Chaim Katzman, Ronen Ashkenazi, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin, Jorma Sonninen, Yuval Yanai ja Ariella Zochovitzky.

Tilintarkastajaksi vuodelle 2014 valittiin uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2014](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2014).

### Osakkeet ja osakkeenomistajat

Cityconilla oli maaliskuun lopussa 8 857 (8 509) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 348,4 miljoonaa (331,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,0 % (75,2 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

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

## Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>				
Alin kurssi	2,46	2,12	16,0	2,12
Ylin kurssi	2,85	2,67	6,7	2,67
Keskikurssi	2,64	2,42	9,1	2,44
Päätöskurssi	2,58	2,23	15,7	2,56
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1138,52	984,10	15,7	1129,7
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	25,3	44,4	-43,0	104,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	66,8	107,3	-37,7	255,0
<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	441,3	326,9	35,0	326,9
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	441,3	441,3	-	441,3

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana.

### Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella oli kauden päättyessä kaksi varsinaisen yhtiökokouksen 2014 antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 75 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

### Omat osakkeet

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

### Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ollut osakassopimuksia kauden päättyessä.

### Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta. Merkintäsuhde on 1,1765, joten ne oikeuttavat merkitemään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

### Optio-oikeuksien 2011 merkintähinnat, -suhteet ja jaetut optiot 31.3.2014

Optiolaji	Merkintähinta <sup>1)</sup>	Merkintäsuhde	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A-D(I)	2,8009	1,1765	2 250 000	2 647 125
2011A-D(II)	2,9199	1,1765	1 990 000	2 341 235
2011A-D(III)	2,3419	1,1765	2 065 000	2 429 472
<b>Yhteensä</b>			<b>6 305 000</b>	<b>7 417 832</b>

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

### Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden merkintäajat

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 2013 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

Helsinki, 23. huhtikuuta 2014  
Citycon Oyj  
Hallitus

#### Lisätiedot:

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760  
[marcel.kokkeel@citycon.com](mailto:marcel.kokkeel@citycon.com)

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja  
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

## EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtausyhtiöiden 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. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

### EPRA:n tunnusluvut

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,3	19,7	13,4	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,051	0,052	-3,2	0,204
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % <sup>1)</sup>	24,1	26,3	-8,4	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % <sup>1)</sup>	21,6	22,9	-5,9	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,03	2,99	1,3	3,10
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,74	2,70	1,7	2,90
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,2		6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,2		6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,5	5,0		4,3

1) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköinti tuottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköinti tuotot on raportoitu osana käyttökorkvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos vaikuttaa myös EPRA Cost Ratio laskentaan. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

#### 1) Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 2,6 miljoonaa euroa 22,3 miljoonaan euroon 19,7 miljoonasta eurosta vuoden 2013 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 2,7 miljoonaa euroa alhaisemmista operatiivisista rahoituskuluista, lähinnä pienemmän lainamäärän ja alhaisemman keskikoron ansiosta. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti, kehityshankkeet toivat kasvua ja operatiiviset hallinnon kulut laskivat 0,3 miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,051 euroon verrattuna 0,052 euroon vuoden 2013 vastaavana aikana johtuen osakkeiden suuremmasta määrästä.

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>33,6</b>	<b>26,1</b>	<b>28,6</b>	<b>93,1</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-11,9	-11,8	1,1	-26,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	0,4	-	-0,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut				
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-	-	27,0
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-6,5	-	-	-1,0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2,5	3,3	-25,0	-10,6
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	4,8	1,6	200,0	5,1
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>22,3</b>	<b>19,7</b>	<b>13,4</b>	<b>86,7</b>
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	441,3	376,6	17,2	425,4
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa</b>	<b>0,051</b>	<b>0,052</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,204</b>

Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) laskenta vaihtoehtoisesti tuloslaskelmasta ylhäältä alas.

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
Nettovuokratuotto	40,7	40,4	0,8	168,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,0	-5,3	-5,3	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,3	31,0	0,9
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>36,1</b>	<b>35,4</b>	<b>1,9</b>	<b>149,1</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,7	-16,4	-16,7	-63,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,3	1,1	-67,9	3,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,2	-17,8	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,2	-40,5	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,4	6,1	-1,9
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>22,3</b>	<b>19,7</b>	<b>13,4</b>	<b>86,7</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa</b>	<b>0,051</b>	<b>0,052</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,204</b>

## 2) Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratios)

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Molemmat operatiivisten kustannusten tunnusluvut paranivat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 24,1 % vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä, verrattuna 26,3 %:n vuoden 2013 vastaavana ajanjaksona. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista, palvelukustannuksista (netto) sekä hallinnon kuluista. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 21,6 % verrattuna 22,9 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellä mainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausasteesta.

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Sisältyy:</b>				
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	5,1	5,3	-4,6	20,6
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla <sup>1)</sup>	12,9	13,7	-5,2	53,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla <sup>2)</sup>	5,7	6,8	-16,5	18,2
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,4	-0,3	31,0	-0,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,2	-1,2	1,3	-4,7
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	2,5	2,3	9,9	10,2
<b>Ei sisälly:</b>				
Maanvuokrakulut	-0,5	-0,5	-0,3	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-10,4	-10,9	-4,9	-42,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-1,2	-1,2	-3,0	-4,6
<b>EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)</b>	<b>12,5</b>	<b>13,9</b>	<b>-10,0</b>	<b>47,3</b>
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-1,3	-1,8	-27,0	-5,0
<b>EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)</b>	<b>11,2</b>	<b>12,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>42,3</b>
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	57,6	59,1	-2,6	233,6
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-10,4	-10,9	-4,9	-42,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	4,7	4,6	1,6	20,3
<b>Bruttovuokratuotto (C) <sup>2)</sup></b>	<b>51,9</b>	<b>52,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>211,1</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %</b>	<b>24,1</b>	<b>26,3</b>	<b>-8,4</b>	<b>22,4</b>
<b>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %</b>	<b>21,6</b>	<b>22,9</b>	<b>-5,9</b>	<b>20,0</b>

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 0,4 milj. euroa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä, 0,4 milj. euroa vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä ja 1,0 milj. euroa vuonna 2013. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

2) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä tiettyjen pysäköintituottojen raportointia. Pysäköintituotot on raportoitu aiemmin osittain palvelutuotoissa, mutta nyt kaikki pysäköintituotot on siirretty osaksi bruttovuokratuottoa. Muutos vaikuttaa myös vertailukausien lukuihin.

### 3) Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV per share) ja oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV per share)

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,07 euroa 3,03 euroon (31.12.2013: 3,10 euroa) johtuen pääasiassa maksetuista osingoista ja pääoman palautuksista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,16 euroa 2,74 euroon (31.12.2013: 2,90 euroa) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	31.3.2014			31.3.2013			31.12.2013		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 253,7	441 288	2,84	1 200,0	441 288	2,72	1 289,6	441 288	2,92
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	58,4	441 288	0,13	67,3	441 288	0,15	55,9	441 288	0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	24,7	441 288	0,06	52,2	441 288	0,12	22,8	441 288	0,05
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 336,9</b>	<b>441 288</b>	<b>3,03</b>	<b>1 319,5</b>	<b>441 288</b>	<b>2,99</b>	<b>1 368,3</b>	<b>441 288</b>	<b>3,10</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-58,4	441 288	-0,13	-67,3	441 288	-0,15	-55,9	441 288	-0,13
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-42,9	441 288	-0,10	-9,6	441 288	-0,02	-9,6	441 288	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-24,7	441 288	-0,06	-52,2	441 288	-0,12	-22,8	441 288	-0,05
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>1 210,8</b>	<b>441 288</b>	<b>2,74</b>	<b>1 190,4</b>	<b>441 288</b>	<b>2,70</b>	<b>1 280,0</b>	<b>441 288</b>	<b>2,90</b>

#### 1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 102,83 % (105,21 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 106,51 % (104,93 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 104,97 % per 31.3.2014. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,30 % per 31.3.2013. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2013 oli -42,9 miljoonaa euroa (-9,5 miljoonaa euroa).

### 4) EPRA:n alku nettotuotto-% ja EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%

EPRA alku nettotuotto (NIY) pysyi vertailukauden tasolla ja EPRA "topped up" NIY nousi vuokrankannustimien kasvun vuoksi. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosien 2013 ja 2014 ensimmäisien vuosineljänneksien päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 738,0	2 731,8	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-136,9	-232,0	-136,4
Valmis kiinteistökanta	2 601,1	2 499,8	2 593,2
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	58,8	57,9	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 659,9	2 557,7	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	227,4	222,5	226,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-62,4	-64,6	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	165,0	157,9	165,4
Lisättyinä oletetuilla päätyillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrankannustimilla	3,0	1,8	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	168,0	159,7	167,8
<b>EPRA:n alku nettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>

## 5) EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n vajaakäyttöaste vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen päätteeksi laski pääasiassa divestointien ja market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,7	12,3	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	237,5	244,3	237,6
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,3</b>

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

## 1.1.-31.3.2014

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
Bruttovuokratuotto <sup>1)</sup>		58,1	59,6	-2,6	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot <sup>1)</sup>		3,2	3,3	-1,5	13,2
<b>Liikevaihto</b>	3	<b>61,3</b>	<b>62,9</b>	<b>-2,5</b>	<b>248,6</b>
Hoitokulut	4	20,4	22,2	-8,3	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,3	-17,6	1,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>40,7</b>	<b>40,4</b>	<b>0,8</b>	<b>168,9</b>
Hallinnon kulut		5,1	5,3	-4,6	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,4	0,3	31,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		11,9	11,8	1,1	26,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,2	-0,4	-	0,8
<b>Liikevoitto</b>		<b>48,2</b>	<b>46,7</b>	<b>3,0</b>	<b>176,0</b>
Rahoituskulut (netto)		-13,7	-16,4	-16,7	-90,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		6,8	1,1	530,4	4,1
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>41,3</b>	<b>31,4</b>	<b>31,5</b>	<b>90,1</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-0,2	-17,8	-0,7
Laskennalliset verot		-2,4	-3,2	-24,2	10,7
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>		<b>38,8</b>	<b>28,1</b>	<b>38,1</b>	<b>100,0</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		33,6	26,1	28,6	93,1
Määräysvallattomille omistajille		5,2	2,0	162,3	6,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos<sup>1)</sup></b>					
Tulos/osake, euroa	5	0,08	0,07	9,8	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,08	0,07	10,3	0,22
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-1,0	10,2	-	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,2	-2,4	-	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-1,1	-0,2	408,6	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-1,4	3,2	-	-3,8
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-3,4</b>	<b>10,8</b>	<b>-</b>	<b>33,1</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-3,4</b>	<b>10,8</b>	<b>-</b>	<b>33,1</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>35,4</b>	<b>38,9</b>	<b>-9,0</b>	<b>133,2</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		30,2	36,8	-17,9	126,4
Määräysvallattomille omistajille		5,2	2,1	149,4	6,8

1) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköintituottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

## Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 744,3	2 730,9	2 733,5
Osuudet yhteisyrityksissä		166,9	144,4	153,1
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,4	2,9	2,9
Laskennalliset verosaamiset		9,3	17,1	9,1
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 923,9</b>	<b>2 895,3</b>	<b>2 898,6</b>
<b>Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	<b>5,7</b>	<b>10,7</b>	<b>2,3</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	5,4	0,7	2,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		20,2	17,9	34,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	17,0	165,1	38,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>42,6</b>	<b>183,6</b>	<b>74,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 972,2</b>	<b>3 089,7</b>	<b>2 975,4</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		-24,7	-52,2	-22,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	440,1	493,3	493,0
Kertyneet voittovarot	11	447,6	368,2	428,7
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 253,7</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 289,6</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		56,1	46,3	51,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 309,8</b>	<b>1 246,3</b>	<b>1 340,6</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 293,1	1 437,9	1 317,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	29,4	66,8	27,9
Laskennalliset verovelat		60,1	69,2	57,7
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 382,6</b>	<b>1 573,8</b>	<b>1 403,1</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	190,3	142,5	144,9
Johdannaissopimukset	9,10	1,6	3,4	5,2
Ostovelat ja muut velat		87,9	123,6	81,5
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>279,8</b>	<b>269,6</b>	<b>231,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 662,4</b>	<b>1 843,4</b>	<b>1 634,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 972,2</b>	<b>3 089,7</b>	<b>2 975,4</b>

## Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2014	Q1/2013	2013
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>41,3</b>	<b>31,4</b>	<b>90,1</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		-5,0	4,2	60,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		36,3	35,7	150,2
Käyttöpääoman muutos		1,4	-4,9	-4,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta<sup>1)</sup></b>		<b>37,7</b>	<b>30,7</b>	<b>145,6</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-8,9	-9,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,1	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,5	-0,6	-0,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>28,3</b>	<b>20,5</b>	<b>58,1</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-	-1,5	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-16,2	-155,8	-226,6
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	5,7	24,3	60,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-10,5</b>	<b>-133,0</b>	<b>-168,4</b>
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti		-	196,2	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	55,1	69,6	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-9,1	-37,0	-228,9
Pitkääikaisten lainojen nostot	12	-	112,9	612,4
Pitkääikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-22,4	-112,2	-527,7
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-60,5	-	-49,0
Toteutuneet kurssitappiot <sup>1)</sup>		-1,6	-3,5	-1,5
<b>Rahoituksen nettorahavirta<sup>1)</sup></b>		<b>-38,6</b>	<b>226,1</b>	<b>97,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-20,8</b>	<b>113,6</b>	<b>-12,3</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	38,0	51,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,1	0,4	-0,6
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>17,0</b>	<b>165,1</b>	<b>38,0</b>

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

Konsernin 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	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Kertyneet voittovarot			
<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
Merkintäetuoikeusanti				200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-4,0			-4,0		-4,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-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
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	259,6	131,1	-22,8	493,0	-9,2	437,9	1 289,6	51,0	1 340,6
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-1,9		-1,4	33,6	30,2	5,2	35,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
<b>Oma pääoma 31.3.2014</b>	259,6	131,1	-24,7	440,1	-10,6	458,2	1 253,7	56,1	1 309,8

# Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon Oyj on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösisjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- ja Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki.

Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 23.4.2014.

## 2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Citycon ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Viranomaismaksut -tulkintaa (voimaantulo 1.1.2014), koska EU ei ole hyväksynyt sitä.

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

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 1 "Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet".

## 3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuedet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen osalta noin 8,8 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa ja Kista Gallerian kanssa (Segmentit).

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Liikevaihto</b>				
Suomi	37,2	37,9	-1,9	150,4
Ruotsi	25,4	27,4	-7,4	107,8
Baltia ja uudet markkinat	9,3	8,8	5,9	34,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>71,9</b>	<b>74,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>293,1</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,6	-11,2	-5,9	-44,5
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>61,3</b>	<b>62,9</b>	<b>-2,5</b>	<b>248,6</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>14,8</b>	<b>16,2</b>	<b>-8,4</b>	<b>63,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	24,4	24,2	0,8	103,5
Ruotsi	16,7	17,5	-4,3	71,7
Baltia ja uudet markkinat	7,0	6,4	8,7	25,6
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>48,1</b>	<b>48,1</b>	<b>0,0</b>	<b>200,9</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,5	-7,8	-4,1	-32,0
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>40,7</b>	<b>40,4</b>	<b>0,8</b>	<b>168,9</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>39,7</b>

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)</b>				
Suomi	24,0	23,4	2,6	100,3
Ruotsi	15,7	16,0	-1,3	65,6
Baltia ja uudet markkinat	6,8	6,2	9,7	24,8
Muut	-3,4	-2,9	18,1	-12,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>43,1</b>	<b>42,6</b>	<b>1,1</b>	<b>178,7</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,0	-7,2	-2,8	-29,6
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>36,1</b>	<b>35,4</b>	<b>1,9</b>	<b>149,1</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>36,0</b>
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	5,7	8,3	-31,0	2,3
Ruotsi	15,8	2,7	477,5	10,9
Baltia ja uudet markkinat	3,3	0,7	345,0	15,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>24,8</b>	<b>11,8</b>	<b>110,9</b>	<b>28,9</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-12,9	-	-	-2,8
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>11,9</b>	<b>11,8</b>	<b>1,1</b>	<b>26,1</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>6,5</b>	<b>8,1</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	30,0	31,5	-4,9	102,4
Ruotsi	31,5	18,4	71,0	77,5
Baltia ja uudet markkinat	10,1	6,9	45,1	40,6
Muut	-3,4	-2,9	17,3	-12,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>68,1</b>	<b>54,0</b>	<b>26,2</b>	<b>208,4</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-19,9	-7,2	176,2	-32,4
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>48,2</b>	<b>46,7</b>	<b>3,0</b>	<b>176,0</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>11,6</b>	<b>11,2</b>	<b>3,1</b>	<b>45,1</b>

Me	31.3.2014	31.3.2013	Muutos-%	31.12.2013
<b>Varat</b>				
Suomi	1 695,4	1 660,2	2,1	1 686,3
Ruotsi	1 280,1	1 325,9	-3,4	1 271,2
Baltia ja uudet markkinat	347,1	319,8	8,5	343,2
Muut	201,9	337,8	-40,2	216,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>3 524,5</b>	<b>3 643,7</b>	<b>-3,3</b>	<b>3 516,7</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-552,3	-554,0	-0,3	-541,3
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>2 972,2</b>	<b>3 089,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>2 975,4</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>727,8</b>	<b>771,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>729,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>				
Suomi	15,0	57,3	-73,9	15,5
Ruotsi	32,0	25,3	26,4	49,3
Baltia ja uudet markkinat	21,0	20,8	0,9	21,0
Muut	1 613,3	1 757,8	-8,2	1 566,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>1 681,2</b>	<b>1 861,2</b>	<b>-9,7</b>	<b>1 652,2</b>
Täsmäytys IFRS lukuihin	-18,8	-17,8	5,7	-17,5
<b>Yhteensä IFRS</b>	<b>1 662,4</b>	<b>1 843,4</b>	<b>-9,8</b>	<b>1 634,7</b>
<b>Ruotsi IFRS</b>	<b>13,2</b>	<b>7,5</b>	<b>75,3</b>	<b>31,8</b>

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

#### 4. Hoitokulut

Me	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
Lämmitys- ja sähkökulut	7,3	8,5	-13,6	25,1
Ylläpitokulut	5,9	6,4	-7,5	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,5	-0,3	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,7	0,5	36,0	2,7
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,7	-14,7	3,1
Markkinointikulut	1,2	1,3	-3,5	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,2	-13,1	0,5
Kiinteistöverot	1,8	1,8	0,4	7,1
Korjauskulut	2,0	2,4	-14,1	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,1	92,5	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>20,4</b>	<b>22,2</b>	<b>-8,3</b>	<b>78,4</b>

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä (vuonna 2013 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

#### 5. Osakekohtainen tulos

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
<b>Tulos/osake</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	33,6	26,1	28,6	93,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	441,3	376,6	17,2	425,4
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>9,8</b>	<b>0,22</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	33,6	26,1	28,6	93,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	-	0,6	-	1,3
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/ tappio, Me	33,6	26,6	25,9	94,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	441,3	376,6	17,2	425,4
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	-	10,0	-	6,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	441,3	386,6	14,1	431,4
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>10,3</b>	<b>0,22</b>

#### 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.3.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.3.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa.

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

#### 31.3.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>96,6</b>	<b>2 636,8</b>	<b>2 733,5</b>
Investoinnit	5,1	9,3	14,3
Myynnit	-	-3,1	-3,1
Aktivoidut korot	0,2	0,5	0,7
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,6	23,4	25,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-13,1	-13,1
Valuuttakurssiero	-0,7	-6,5	-7,2
Siirrot erien välillä	-5,7	-	-5,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>97,1</b>	<b>2 647,2</b>	<b>2 744,3</b>

31.3.2013	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Me</b>			
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>
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>

31.12.2013	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Me</b>			
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myynnit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssiero	-0,6	-22,5	-23,1
Siirrot erien välillä	-92,2	68,0	-24,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>94,4</b>	<b>2 639,0</b>	<b>2 733,5</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 segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup>		
	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Suomi	6,2	6,2	6,2	26,9	26,1	26,4
Ruotsi	5,9	6,0	5,9	25,1	26,2	25,3
Baltia ja uudet markkinat	7,3	7,6	7,3	20,4	20,1	20,4
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>25,6</b>	<b>25,4</b>	<b>25,3</b>

## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2014 Stenungs Torgetin yhteydessä sijaitsevista asunnoista. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa.

Me	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
Myynnit	-2,3	-4,3	-15,2
Siirto sijoituskiinteistöistä	5,7	9,6	12,1
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>5,7</b>	<b>10,7</b>	<b>2,3</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Käteinen raha ja pankkitilit	17,0	164,7	38,0
Muut rahoitusvarat	0,0	0,3	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>17,0</b>	<b>165,1</b>	<b>38,0</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratakuisiin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

## 9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

### Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2014		31.3.2013		31.12.2013	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat</b>						
Johdannaissopimukset	5,4	5,4	0,7	0,7	2,4	2,4
<b>Rahoitusvelat</b>						
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>						
<b>Lainat</b>						
Lainat rahoituslaitoksilta	826,9	830,1	1351,3	1355,8	806,1	809,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	39,4	39,8	-	-
Joukkolaina 1/2009	23,0	23,1	39,8	40,0	23,0	23,1
Joukkolaina 1/2012	138,1	138,4	149,5	150,0	138,0	138,4
Joukkolaina 1/2013	495,2	500,0	-	-	495,0	500,0
<b>II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</b>						
Johdannaissopimukset	0,3	0,3	3,4	3,4	3,4	3,4
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>						
Johdannaissopimukset	29,9	29,9	65,8	65,8	28,9	28,9

### 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 nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin 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 IFRS13.72-90 pykälien 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 arvonmäärittämisestä kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

#### Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat pääosin vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

#### Joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013

Joukkolainat 1/2009, 1/2012 ja 1/2013 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 joukkolainan osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

## 10. Johdannaissopimukset

Me	31.3.2014		31.3.2013		31.12.2013	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	107,1	-1,3	-	-	108,0	-1,8
1-2 vuotta	65,0	-2,3	158,0	-4,9	65,0	-2,6
2-3 vuotta	161,5	-9,4	219,7	-9,4	162,1	-9,4
3-4 vuotta	139,7	-9,9	261,6	-17,8	140,3	-9,1
4-5 vuotta	100,4	-7,0	184,0	-15,6	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	211,7	-18,1	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>573,7</b>	<b>-29,9</b>	<b>1035,0</b>	<b>-65,8</b>	<b>576,1</b>	<b>-28,9</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	425,4	5,1	183,6	-2,8	421,9	-0,9
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>999,1</b>	<b>-24,8</b>	<b>1218,6</b>	<b>-68,6</b>	<b>997,9</b>	<b>-29,8</b>

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa katsauskauden lopun markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 5,4 miljoonaa euroa (tappio 2,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 573,7 miljoonaa euroa (1035,0 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -0,8 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -1,1 miljoonaa euroa (-0,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

## 11. Osingonjako ja pääoman palautus

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 19.3.2014 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2013 osingoksi 0,03 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2012) ja 0,12 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa tilikaudelta 2012). Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2013 oli 66,2 miljoonaa euroa (49,0 milj. euroa tilikaudelta 2012) ja se maksettiin 31.3.2014.

## 12. Lainat

Vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiö emitti yritystodistuksia 47,0 miljoonalla eurolla.

Lisäksi kauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 23,1 miljoonaa euroa ennenaikaisesti ja 0,6 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitussopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin lainasopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7,5 %:iin 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) velkarahoitussopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainanantajien 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 rauhoitusajkoja ja mahdollisuuksia poikkeuslupa.

### 13. Vastuositoumukset

Me	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,2	38,1	10,3
Pankkitakaukset	51,5	63,8	79,5
Ostositoumukset	209,0	87,5	213,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 209,0 miljoonaa euroa (87,5 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 Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2014 oli 49,3 % (31.3.2013: 49,3 %).

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuosina 2014 ja 2013, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

#### Merkintäetuoikeusanti 2013

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

#### Palvelujen ostot

Citycon ei maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille (0,0 milj. euroa), eikä myöskään veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä (0,0 milj. euroa).

### 15. Tunnuslukuja

	Q1/2014	Q1/2013	Muutos-%	2013
Liikevoitto, Me	48,2	46,7	3,0	176,0
% liikevaihdosta	78,6 %	74,3 %		70,8 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	41,3	31,4	31,5	90,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,08	0,07	10,3	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,84	2,72	4,5	2,92
Luototusaste (LTV), % <sup>1)</sup>	50,3	49,0	2,5	49,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 474,8	1 420,8	3,8	1 433,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	139	117	18,8	127

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

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2013 tilinpäätöksestä.

# Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2014 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2014 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirta-laskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

### Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 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.

### Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastusta anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2014 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 23.4.2014

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT