

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote  
1.1.-31.12.2011

**CITYCON**  
creating success for retailing



# Citycon lyhyesti

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

Vuoden 2011 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 43 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja kehittää kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa.

## Sisältö

Yhteenveto vuoden 2011 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuodesta 2011 verrattuna vuoteen 2010

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistöomaisuus

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

    Suomi

    Ruotsi

    Baltia

Ympäristövastuu

Hallinnointi

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1.-31.12.2011, IFRS

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen liitetiedot

# Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2011

## Yhteenveto vuoden 2011 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 56,0 miljoonaan euroon (Q3/2011: 55,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 1,0 miljoonaa euroa eli 2,6 prosenttia 37,3 miljoonaan euroon (38,3 milj. euroa). Nettovuokratuoton lasku oli seurausta pääasiassa korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista, jotka kasvoivat johtuen normaalista kausivaihtelusta.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -17,0 miljoonaa euroa (-14,4 milj. euroa): 1,2 miljoonaa euroa kauppakeskuksissa ja -18,2 miljoonaa euroa marketeissa ja myymälöissä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa (2 512,6 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).
- Tulos/osake laski -0,02 euroon (0,00 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista, korkeammista kertaluonteisista ja muista hallinnon kuluista ja suuremmista negatiivisista käyvän arvon muutoksista.
- Operatiivinen liikevoitto oli 28,9 miljoonaa euroa (31,3 milj. euroa). Lasku johtui kausivaihteluista kiinteistöjen hoitokuluissa ja kertaluonteisista eristä hallinnon kuluissa.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Matalampi operatiivinen liikevoitto laski operatiivista tulosta.
- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,11 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

## Yhteenveto vuodesta 2011 verrattuna vuoteen 2010

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

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

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

## Avainluvut

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

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

<sup>2)</sup> Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja raportoi tulevaisuudessa ainoastaan laimentamatonta osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA Earnings, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti. Vuoden 2011 tilinpäätöksestä kohdasta EPRA:n tunnusluvut löytyy lisätietoja laimentamattomasta ja laimennetusta operatiivisesta tuloksesta (EPRA EPS).

<sup>3)</sup> Hallituksen ehdotus.

## Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi vuotta 2011:

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

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

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

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

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

Cityconin rahoitusasema on hyvä. Yhtiön heinäkuussa järjestämä suunnattu osakeanti toteutui onnistuneesti. Vuoden lopussa yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli yhteensä 345,0 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 36,0 prosenttia.”

## Toimintaympäristön kehitys

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

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

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

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

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

## Kiinteistömarkkinat

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

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

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

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

## Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

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

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin talouskriisin vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketilojen kysyntään. Vuoden 2011 loppupuolella euroalueen valtioiden velkakriisin kärjistymisen johti epävarmuuden lisääntymiseen rahoitusmarkkinoilla, minkä seurauksena lähiaikojen talouskasvuennusteita on korjattu alaspäin. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis selvästi lisääntyneet ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa yrityksille lisääntyi vuonna 2010 ja vuoden 2011 alkupuolella, mutta vuoden 2011 loppupuolella velkarahoituksen saatavuus kuitenkin jälleen heikentyi ja luottomarginaalit kohosivat selvästi, koska pankkien oma varainhankinta vaikeutui. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III- ja Solvency II-säännökset) tulee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään mataltunut korkotaso ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Vuonna 2012 yhtiöllä ei ole suuria jälleenrahoitustarpeita. Sitä vastoin lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa vaikka markkinakorkotasossa ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy tällä hetkellä paljon epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä

kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä, koska sijoittajien kysyntä ei juuri nyt kohdistu tällaisiin kiinteistöihin ja myöskään pankit eivät ole erityisen halukkaita rahoittamaan tämän kaltaisia kohteita. Toisaalta parhaiden kauppakeskusten, joihin sijoittajien kysyntä on epävarmuuden keskellä ohjautunut, käyvät arvot ovat myös vuonna 2011 pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

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

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

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

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

## Tulevaisuuden näkymät

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

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

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

## Kiinteistöomaisuus

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

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

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 216,7 miljoonaa euroa (133,7 milj. euroa). Investoinneista 138,9 miljoonaa euroa (4,2 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 1,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöjen sopimusten mukaisesti kauppahinnan tarkistuksiin, 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 75,0 miljoonaa euroa (125,3 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 1,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) muihin investointeihin.

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

## Ostot

### Vuoden aikana

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

## Myynnit

### Vuoden aikana

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

## Kehityshankkeet

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

## Käynnissä oleva kehityshankkeet

### Vuoden aikana

- Tampereella käynnistettiin Koskikeskuksen mittava uudistushanke, jossa vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 500 neliometrillä. Hankkeen jälkeen Koskikeskuksen vuokrattava vähittäiskaupan pinta-ala on noin 28 600 neliometriä. Kokonaan uudistettu Koskikeskus avataan marraskuussa 2012. Koskikeskus on avoinna ja palvelee asiakkaitaan koko hankkeen ajan. Hankkeeseen investoidaan yhteensä 37,9 miljoonaa euroa.



- Aloitettiin kauppakeskus Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue otetaan liiketiläkäyttöön. Hankkeessa Isoon Omenaan saadaan noin 2 400 neliometriä lisää vuokrattavaa liiketilaa. Laajennusosan tiloista on vuokrattu yli puolet. Uudistetut tilat valmistuvat marraskuussa 2012. Citycon investoi hankkeeseen 7,6 miljoonaa euroa.
- Aloitettiin kauppakeskus Magistralin kehitys- ja laajennushanke Tallinnassa syyskuussa. Kauppakeskuksen sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan ja keskusta laajennetaan noin 2 400 neliometrillä. Hankkeen investointiarvio on 7,0 miljoonaa euroa ja sen odotetaan valmistuvan keuhällä 2012. Kauppakeskus on kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu.
- Aloitettiin kauppakeskus Åkermyntan Centrumin uudistustyöt Tukholmassa. Hankkeessa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 1 600 neliometrillä. Hankkeeseen investoidaan noin 6,9 miljoonaa euroa ja se valmistuu loppuvuodesta 2012.
- Käynnistettiin kolme pienempää uudistushanketta Ruotsissa: Fruängen Centrumin, Lindomen ja Liljeholmstorgetin toimistupuolen uudistushankkeet. Näiden hankkeiden yhteenlaskettu investointitarve on noin 7,5 miljoonaa euroa ja kaikki hankkeet valmistuvat vuoden 2012 aikana.
- Oli käynnissä yhdeksän kehityshanketta, joiden vuoksi noin 17 600 neliometriä liiketilaa oli pois kaupallisesta käytöstä. Porin Asema-aukion ja Isolinnankadun kehityshankkeet on toistaiseksi keskeytetty ja niitä jatketaan vuokrauksen edetessä.

### **Valmistuneet kehityshankkeet**

Vuoden aikana

- Kauppakeskus Åkersberga Centrumin vanhan osan saneeraus valmistui aikataulussaan huhtikuussa. Uudistetussa kauppakeskuksessa on nyt yhteensä noin 70 liikettä ja palvelua.
- Kauppakeskus Myllypuron Ostarin rakennushankkeen ensimmäinen osa valmistui ja siellä pidettiin avajaiset 9.6.2011. Kauppakeskus rakennetaan vaiheittain ja vuoden aikana myös toinen ja kolmas osa valmistuivat. Myllypuron Ostarin on määrä valmistua kokonaisuudessaan toukokuussa 2012.
- Avattiin kauppakeskus Martinlaakson Ostarin joulukuussa 2011 entisen ostoskeskuksen tilalle. Martinlaakson Ostarin vuokrattava pinta-ala on 7 300 neliometriä. Hanke käynnistyi toukokuussa 2010 ja valmistui suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa.
- Vuoden aikana valmistui useampia pieniä hankkeita Suomessa kuten Kirkkonummen liikekeskus, Trion yhteydessä sijaitseva Hansa sekä Seinäjoen Torikeskuksen uudistus.
- Elokuussa SRV Rakennus Oy käynnisti välimesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,6 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

### **Merkittävimmät suunnitteilla olevat kehityshankkeet**

Vuoden aikana suunniteltiin muun muassa seuraavia hankkeita, jotka käynnistyäkseen vaativat vielä Cityconin hallituksen hyväksynnän:

- Kauppakeskus Ison Omenan laajennussuunnitelmat Espoossa etenivät vuoden 2011 aikana. Cityconilla on yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa suunnitteluvaraus koskien tulevan metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Tarkoituksena on laajentaa Ison Omenan liiketiloja noin 28 000–30 000 neliometrillä. Hankkeen liiketilojen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan 140 miljoonaa euroa. Tavoitteena on edetä hankkeessa samanaikaisesti vuonna 2015 valmistuvan metrolinjan rakentamisen kanssa.
- Citycon suunnittelee käynnistävänsä Lappeenrannassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajennus- ja kehityshankkeen vuonna 2013. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 25 000 neliometriä, ja uutta liiketilaa rakennettaisiin noin 7 000 neliometriä. Kehityshankkeen kokonaisinvestointiarvio on 60–65 miljoonaa euroa. Suunnitelmissa on sijoittaa kauppakeskuksen laajennusosaan myös Lappeenrannan uusi kaupungintalot.
- Solmittiin Osuuskauppa Arinan kanssa yhteistoimintasopimus ja maankäyttösopimus koskien Oulun ydinkeskustassa sijaitsevaa Galleria-korttelia. Hankeen tarkoituksena on kehittää Galleria-korttelista kauppakeskus yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 25 000 neliometriä ja Cityconin investointiarvio 110 miljoonaa euroa. Edellä mainittuja sopimuksia käsitellään tarkemmin 14.6.2011 ja 9.11.2011 julkaistuissa lehdistötiedotteissa.

Meneillään olevat sekä vuosien 2010 ja 2011 aikana valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä viikolla seitsemän ilmestyvän vuoden 2011 vuosikertomuksen sivuilta 85–87.

#### Vuonna 2010 ja 2011 valmistuneet ja 31.12.2011 meneillään olleet kehityshankkeet <sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

<sup>3)</sup> SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden 2009 lopusta.

<sup>4)</sup> Alkuperäistä investointiarviota on korotettu 1,7 milj. eurolla.

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

## Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat vuoden 2011 lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2010 lukuja ellei toisin mainita.

### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 217,1 miljoonaa euroa (195,9 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 21,1 miljoonaa euroa eli 10,8 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna liikevaihto kasvoi 18,2 miljoonaa euroa eli 9,3 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoonatori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 6,5 miljoonalla eurolla ja hankinnat 10,3 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2011 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2010 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 3,2 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökan- takohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi kauppakeskuskohteissa korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrausasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihdon kasvuun vaikutti myös väliaikaisten vuokranalennusten väheneminen 3,0 miljoonasta eurosta 2,4 miljoonaan euroon.

Vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 955 (3 765) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 5,6 prosenttia 994 730 neliometriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan muutos johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien kauppakeskus Tullintorin ja marketkohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika piteni ja oli 3,4 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen neliövokra nousi 18,7 eurosta 19,7 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,5 prosenttiin (95,1 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,9 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

### Koko kiinteistökanta

Avainluvut	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			82	80	83	-3,6
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			999 270	994 730	942 280	5,6
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			226,0	228,5	205,2	11,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,5	19,7	18,7	5,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	228	245	188	782	789	-0,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	49 370	47 621	64 777	177 006	160 215	10,5
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	19,8	18,3	21,9	19,7	17,9	10,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	284	294	208	877	1 279	-31,4
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	53 143	25 114	62 713	186 120	190 489	-2,3
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	17,2	20,0	21,2	18,1	16,2	11,7
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,4	95,5	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,4	3,2	6,3

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

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

### Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 4,2 miljoonaa euroa 67,4 miljoonasta eurosta 71,6 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna hoitokulut kasvoivat 2,8 miljoonaa euroa eli 4,1 prosenttia. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,5 miljoonaa euroa johtuen alhaisemmista markkinointikuluista sekä maanvuokramaksuista Liljeholmstorgetin kauppakeskuksessa. Toisaalta vertailukelpoisia hoitokuluja kasvattivat sähkö- ja lämmityskulujen nousu sähkön ympäristöveron ja kylmän talven johdosta (ks. liitetieto 4: Hoitokulut). Lumenluontikulut alenivat viime vuodesta.

### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista. Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 1,2 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa Suomen liiketoimintojen alhaisemmista luottotappioista.

### Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 144,3 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 17,1 miljoonaa euroa eli 13,4 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotto kasvoi 15,5 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 5,3 miljoonalla eurolla ja kaupakeskus Kristiinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät netto-

vuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 4,0 miljoonaa euroa eli 3,8 prosenttia johtuen Liljeholmstorget Gallerian ja muiden kauppakeskusten selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

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

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 60,9 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

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

### Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 28,0 miljoonaa euroa (23,3 milj. euroa). Kulujen kasvu 4,7 miljoonalla eurolla eli 20,4 prosentilla johtui pääasiassa organisaation uudelleenjärjestelykuluista (0,9 miljoonaa euroa), alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista (0,8 miljoonaa euroa), ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (1,5 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kehityshankkeiden henkilöstökuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan.

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 136 (129) henkilöä, joista 90 oli Suomessa, 35 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

### Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat -35,3 miljoonaa euroa (voittoa 50,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta -42,6 miljoonalla eurolla, jota tasoitti kaupakeskuskohteiden arvon nousu 7,3 miljoonalla eurolla. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 39,8 miljoonaa euroa (95,7 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 75,1 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2011 oli 6,4 prosenttia (30.9.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden nettotuottovaatimus nousi ja joidenkin näiden kiinteistöjen kohdalla arvio tulevasta markkinavuokrista laski hieman sekä arvioidut kulut kasvoivat.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 23,8 euroon/neliometri 23,6 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).

### **Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,6 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus). Vuoden 2010 vertailuluku sisältää myyntivoittoa 0,5 miljoonaa euroa Jakobsbergs Centrumin ja Åkersberga Centrumin yhteydessä olevien asuntojen myynnistä ja 2,2 miljoonaa euroa Myllypuron Ostarin yhteyteen rakennettavien asuntojen rakennusoikeuksien myynnistä.

### **Liikevoitto**

Liikevoitto oli 81,8 miljoonaa euroa (157,7 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta, alhaisemmista myyntivoitoista ja suuremmista hallinnon kuluista. Toisaalta liikevoittoa kasvatti nettuvuokratuoton nousu.

### **Rahoituskulut (netto)**

Rahoituskulut (netto) nousivat 7,5 miljoonaa euroa 62,4 miljoonaan euroon (54,9 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä ja vahvistuneesta Ruotsin kruunun valuuttakurssista. Korollinen velka kasvoi investointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,03 prosenttia (4,04 %) yleisen markkinakorkotason pysytellessä edelleen erittäin alhaisena. Korollisten velkojen painotettu keskiporkko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,07 prosenttiin (3,91 %). Vuoden lopun keskiporkko nousi johtuen vuonna 2011 solmittujen uusien lainojen korkeammista lainamarginaaleista.

### **Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista**

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista oli 0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista esittää Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

### **Tuloverot**

Tuloverotuotot olivat 1,6 miljoonaa euroa (tuloverokulua 12,5 milj. euroa). Tuloverotuottojen kasvu johtui lähinnä laskennallisista verotuotosta 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2011 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista verrattuna 11,8 miljoonan euron laskennallisiin verokuluun vuonna 2010 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitosta.

### **Tilikauden voitto**

Tilikauden voitto oli 21,3 miljoonaa euroa (90,4 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta liikevoitosta, mikä oli seurausta negatiivisesta käyvän arvon muutoksesta ja korkeammista rahoituskuluista.

### **Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)**

Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 53,3 miljoonaa euroa (47,3 milj. euroa). Operatiivinen tulos kasvoi 6,0 miljoonaa euroa eli 12,7 prosenttia (ks. EPRA:n tunnusluvut, taulukko 1: Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)). Operatiivisen tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta nettuvuokratuoton kasvusta. Nettuvuokratuoton kasvun syyt on kerrottu kohdassa Nettuvuokratuotto. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvun syyt on kerrottu kohdassa Hallinnon kulut. Rahoituskustannuksia vuonna 2011 ovat nostaneet vertailukautta korkeammat korkokulut johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä. Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -40,3 miljoonaa euroa (31,1 milj. euroa). Näillä erillä ei ole vaikutusta operatiiviseen tulokseen.

### **Tase ja rahoitus**

#### **Sijoituskiinteistöt**

Tilikauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa (2 367,7 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,4 prosenttia (64,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,6 prosenttia (28,2 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,0 prosenttia (7,0 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 154,4 miljoonalla eurolla 214,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 16,6 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 12,7 miljoonalla eurolla johtuen Flodan ja Landvetterin siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt –kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa laskivat 35,3 miljoonan euron nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 4,0 miljoonalla eurolla.

## **Oma pääoma**

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 902,6 miljoonaa euroa (849,5 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi vuoden 2010 lopusta heinäkuussa 2011 toteutetun 98,9 miljoonan euron osakeannin (transaktiokulujen jälkeen) johdosta. Lisäksi emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa. Toisaalta, osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaissopimusten käyvän arvon muutos laskivat omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu –26,8 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 3,8 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen nettovarallisuus laski 3,62 euroon (3,79 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 3,29 euroon (3,49 euroa). Omavaraisuusaste oli 36,0 prosenttia (37,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 39,0 prosenttiin (39,4 %) nettotappioista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

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

## **Lainat**

Taseen velat olivat yhteensä 1 715,9 miljoonaa euroa (1 536,3 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 262,2 miljoonaa euroa (242,2 milj. euroa). Tilikauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 345,0 miljoonaa euroa, joista 253,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 91,3 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 296,3 miljoonaa euroa (30.9.2011: 267,1 milj. euroa). Likviditeettiä lisäsivät heinäkuussa toteutettu noin 99 miljoonan euron osakeanti sekä elokuussa solmittu uusi 75 miljoonan euron lainasopimus.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 150,3 miljoonaa euroa ja olivat 1 547,9 miljoonaa euroa (1 397,7 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 554,8 miljoonaa euroa (1 405,5 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 91,3 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 463,5 miljoonaa euroa (1 386,0 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 2,9 vuotta (3,1 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika pysyi ennallaan ja oli 3,6 vuotta (3,6 vuotta).

Cityconin korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,0 (Q3/2011: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,3 %). Suojausaste nousi, koska Citycon solmi uusia korkosuojausjauksia ja maksoi osakeantivaroilla pois vaihtuvakorkoisia lainoja. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

## **Rahavirtalaskelma**

### **Liiketoiminnan nettorahavirta**

Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa (20,0 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi parantuneen operatiivisen liikevoiton, saatujen veronpalautusten takia sekä kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta.

### **Investointien nettorahavirta**

Cityconin investointien nettorahavirta oli –203,0 miljoonaa euroa (–67,5 milj. euroa). Hankinnat olivat 139,2 miljoonaa euroa (6,7 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 82,4 miljoonaa euroa (127,0 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 18,6 miljoonan euron (66,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

## **Rahoituksen nettorahavirta**

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli 208,5 miljoonaa euroa (45,2 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui osakeannista heinäkuussa 2011, lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääoman palautuksen maksusta. Nostetuilla lainoilla ja osakeannilla rahoitettiin yhtiön kehityshankeinvestointeja, hankinnat Virossa, Ruotsissa ja Suomessa sekä osinkojen ja pääoman palautusten maksu.

## **Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys**

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

### **Suomi**

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 577 630 neliometriä (579 980 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 139,3 miljoonaan euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 137 118 neliometriä (107 970 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen pääosin uusista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alhaisemmat. Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 138 435 neliometriä (122 680 m<sup>2</sup>). Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään hieman Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa myydyistä kohteista (kuten Tullintori) ja päättäneistä toimistovuokrasopimuksista (noin 8 600 m<sup>2</sup>) johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,3 eurosta/neliometri 21,0 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden, divestointien ja indeksikorotusten vuoksi.

Vuokrausaste nousi 94,1 prosenttiin (94,0 %) vapaiden tilojen määrän pienentyttyä kauppakeskuskohteissa ja arvioitujen tulevien markkinavuokrien laskettua joissain market- ja myymäläkohteiden vapaissa tiloissa. Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 96,3 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,1 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat tilikaudella 90,5 miljoonaa euroa (86,7 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 3,7 miljoonalla eurolla eli 4,3 prosentilla, koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Kirkkonummen liikekeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 4,2 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski 0,7 miljoonalla eurolla johtuen pääasiassa market- ja myymäläkohteiden kasvaneesta vajaakäytöstä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 62,7 prosenttia (68,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (6,0 %).

## Avainluvut, Suomi

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			62	60	65	-7,7
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			577 570	577 630	579 980	-0,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			137,8	139,3	135,5	2,8
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,9	21,0	20,3	3,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	130	133	107	470	429	9,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	39 033	27 790	54 114	137 118	107 970	27,0
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	18,9	19,2	22,8	20,2	19,6	3,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	139	82	111	477	458	4,1
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	39 227	13 790	49 032	138 435	122 680	12,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	17,1	21,0	22,8	19,4	18,2	6,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,4	94,1	94,0	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,4	3,5	3,0	16,7
Bruttovuokratuotot, Me	32,2	30,9	31,9	127,3	122,1	4,2
Liikevaihto, Me	33,5	32,0	33,3	132,5	126,5	4,7
Nettovuokratuotot, Me	23,2	22,0	23,4	90,5	86,7	4,3
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			6,0	6,0	6,0	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,2	6,2	6,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 557,3	1 547,4	1 533,0	0,9

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

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

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

## Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 303 700 neliometriä (291 500 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala kasvoi kauppakeskus Högdalen Centrumin hankinnan myötä ja laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 62,7 miljoonaan euroon pääosin edellä mainitun kiinteistöshankinnan ja valuuttakurssimuutoksen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 37 006 neliometriä (46 879 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi uusista kauppakeskusten liiketilavuokrasopimuksista johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 35 816 neliometriä (62 584 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi asuntodivestointien sekä market- ja myymäläkohteissa päättyneiden vuokrasopimusten vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 15,9 eurosta/neliometri 17,2 euroon/neliometri pääosin valuuttakurssimuutosten sekä kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (kuten asuntodivestoinnit). Vuokrausaste nousi 97,0 prosenttiin (96,4 %) sekä kauppakeskuskohteiden että market- ja myymäläkohteiden pienentyneen vakaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 6,7 miljoonaa euroa eli 23,3 prosenttia 35,4 miljoonaan euroon (28,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,1 miljoonaa euroa eli 16,7 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,5 prosenttia (22,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli



5,4 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,6 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

## Avainluvut, Ruotsi

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			16	16	15	6,7
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			308 200	303 700	291 500	4,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			63,2	62,7	54,7	14,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			17,3	17,2	15,9	8,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	91	85	71	276	316	-12,7
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	9 719	17 069	10 154	37 006	46 879	-21,1
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	23,6	17,8	16,9	18,2	14,3	27,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	139	184	31	311	777	-60,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	13 560	8 508	4 787	35 816	62 584	-42,8
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	17,1	21,7	19,1	14,8	11,9	24,4
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,9	97,0	96,4	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9	3,1	-6,5
Bruttovuokratuotot, Me	14,6	12,9	14,4	57,4	49,8	15,3
Liikevaihto, Me	15,4	13,8	14,5	60,1	52,8	13,9
Nettovuokratuotot, Me	8,6	6,6	9,5	35,4	28,7	23,3
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			5,1	5,4	4,8	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,2	5,5	4,9	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			681,9	697,1	668,6	4,3

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

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

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

## Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti kauppakeskus Kristiinen 2.5.2011. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 400 neliometriä (70 800 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 26,5 miljoonaan euroon pääasiassa kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 17,8 eurosta/neliometri 20,2 euroon/neliometri kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja kauppakeskus Magistralin sulkemisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 882 neliometriä (5 366 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusien toimistovuokrasopimusten vuoksi. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 11 869 neliometriä (5 225 m<sup>2</sup>). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi sillä Magistralin kauppakeskuksen vuokrasopimukset päätettiin kehityshankkeen aloittamisen vuoksi. Vuokrausaste nousi 100,0 prosenttiin (99,7 %), kun kaikki tyhjänä olleet tilat saatiin vuokrattua.

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 6,6 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 18,4 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Lisäksi Baltian vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 0,9 miljoonalla eurolla nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 12,8 prosenttia (9,3 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 7,9 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,4 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

## Avainluvut, Baltia

	Q4/2011	Q4/2010	Q3/2011	2011	2010	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			4	4	3	33,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>			113 500	113 400	70 800	-0,1
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>			25,0	26,5	15,0	76,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			19,0	20,2	17,8	13,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	7	27	10	36	44	-18,2
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	618	2 762	509	2 882	5 366	-46,3
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	16,5	12,5	15,5	18,8	12,9	45,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	6	28	66	89	44	102,3
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	356	2 816	8 894	11 869	5 225	127,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	29,3	9,5	13,4	14,0	13,2	6,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			100,0	100,0	99,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,3	4,2	4,6	-8,7
Bruttovuokratuotot, Me	6,2	3,5	6,1	21,2	13,9	52,3
Liikevaihto, Me	7,1	4,1	7,2	24,5	16,7	46,8
Nettovuokratuotot, Me	5,5	3,1	5,3	18,4	11,8	56,5
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>			7,8	7,9	7,5	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,6	7,8	7,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			273,5	277,6	166,1	67,1

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

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

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

## Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ensimmäistä kertaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta, joiden laatimiseen se on myös osallistunut. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu takautuvasti lähinnä sähkönkulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Vuoden 2011 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään viikolla seitsemän ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 48–53.

Vuoden 2011 aikana kaikki yhtiön kauppakeskukset auditoitiin Green Shopping Centre Management –ohjelman mukaisesti. Green Shopping Centre Management –ohjelma on yhtiön sisäinen työkalu kestävästä kehityksestä edistämiseksi kaikissa kauppakeskustoissa. Tulosten arviointia varten kehitetty Green Indeksi nousi 11,1 prosenttia edellisen vuoteen verrattuna. Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tärkeistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistuksen uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästö tavoitteiden toteuttamiseksi.

## **Ympäristövastuun tulokset 2011 verrattuna vuoteen 2009**

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksen mukaiselle rakentamiselle ja niiden toteutumista verrataan vuoden 2009 perustasoon. Vuoden 2011 ympäristövastuun tavoitteissa, yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,8 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetettua pitkän tähtäimen tavoitetta muutettiin alkuperäisten tavoitteiden toteuduttua jo ensimmäisenä seurantavuotena. Uusi pitkän tähtäimen tavoite jätteenkierrätysasteelle on 80 prosenttia vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite oli 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2011 tavoite oli 22 prosenttia.

### **Energia**

Cityconin vuonna 2011 ostama sähkön määrä oli 181,1 gigawattituntia. Kulutus nousi 3,2 prosenttia vuoden 2009 määrään verrattuna. Syynä nousuun olivat muutokset kiinteistöissä ja vuokralaisten sähkönkulutuksen kasvu. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaissähkönkulutus (ml. vuokralaiskulutukset) laski 2,5 prosenttia vuoteen 2009 verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,6 gigawattituntia ja nousi kaksi prosenttia vuoteen 2009 verrattuna johtuen kiinteistöissä muutoksista mutta myös market- ja myymäläkiinteistöjen kulutuksen noususta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkönkulutus laski 4,9 prosenttia.

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

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 246,6 gigawattituntia. Kokonaisenergiankulutus laski 0,6 prosenttia vuoden 2009 kulutukseen nähden. Kauppakeskuksissa energiankulutus laski kävijämääriin suhteutettuna 14,4 prosenttia ja myyntiin nähden 21,2 prosenttia. Kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus myös vuokrattaviin neliöihin nähden laski 6,7 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 2,4 prosenttia, joten energiankulutuksen vähentämiselle asetettu 2–3 prosentin vuositavoite toteutui.

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistökäytön järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

### **Hiilijalanjälki**

Vuoden 2011 hiilijalanjälki oli 69 413 hiilidioksidiekvivalenttitonnia. Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 98,8 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki on noussut vuoden 2009 tasosta 10,6 prosenttia. Kasvu johtuu pääsääntöisesti kiinteistöissä eli uusien kauppakeskusten Kristiinen ja Högdalen Centrumin aiheuttamista päästöistä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 0,8 prosenttia ja kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki pieneni 11,6 prosenttia. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2–3 prosentin vuositavoite ei toteutunut.

### **Vesi**

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2011 oli 638 851 kuutiometriä. Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus nousi vuoden 2011 aikana runsaasti, jopa 18,1 prosenttia. Kulutuksen kasvun syinä ovat muutokset kiinteistöissä Virossa ja Ruotsissa sekä päivittäistavarakaupan ja kahviloiden ja ravintoloiden positiivinen myynnin kehitys. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus nousi 13,4 prosenttia. Myynneihin suhteutettu vedenkulutus laski 5,8 prosenttia verrattuna vuoden 2009 tasoon. Ympäristövastuun pitkän tähtäimen vedenkulutuksen tavoitteeksi on asetettu 3,5 litraa/kävijä/vuosi. Vuonna 2011 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 4,6 litraa. Vuodelle 2011 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle ei toteutunut.

## **Jätteet**

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 15 361 tonnia, josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 3 263 tonnia eli 22,4 prosenttia (22,9 %). Jättemäärät ovat nousseet kaikissa toimintamaissa edellisiin vuosiin verrattuna myös vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta. Jättemäärien kasvu vuonna 2011 oli 14,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös myyntiin suhteutettuna jättemäärä oli nousussa. Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani hieman ja oli 77,6 prosenttia. Suurin muutos tapahtui Baltian maissa, jossa kierrätysaste oli 82,1 prosenttia verrattuna edellisen vuoden 34,3 prosenttiin. Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuositavoitteet toteutuivat.

## **Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen**

Yhtiö on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövastuun strategisia linjauksia, joiden mukaan kiinteistöt sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikennedyhteyksien ulottuvilla. Näistä ovat esimerkkeinä vuonna 2011 hankitut kauppakeskus Kristiine Tallinnassa ja Högdalen Centrum Tukholmassa.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävän kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushankkeelle Martinlaakson Ostarille Vantaalla on haettu LEED-luokitusta. Sertifioinnissa tavoitellaan kultatasoa ja sen odotetaan vahvistuvan kevään 2012 aikana.

## **Hallinnointi**

### **Varsinainen yhtiökokous 2011**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2011 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2010. Tilikauden 2010 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 28.3.2011 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 34,2 miljoonaa euroa, maksettiin 8.4.2011.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2011](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2011). Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

### **Muutokset yhtiön johdossa**

Yhtiön uusi Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Michael Schönach aloitti tehtävässään 1.3.2011 ja Citycon Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel 24.3.2011. Toimitusjohtajan toisuhdetta koskevat tiedot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla olevasta Palkka- ja palkkioselvityksestä ([www.citycon.fi/hallinnointi](http://www.citycon.fi/hallinnointi)).

Yhtiö tiedotti 13.7.2011, että yhtiön uudeksi lakiasiaintoimittajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Anu Tuomola. Hän aloitti tehtävässään 1.9.2011. Lisäksi yhtiö tiedotti 29.7.2011, että yhtiön Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Ulf Attebrant jättää tehtävänsä. Samana päivänä yhtiö ilmoitti, että Johan Elfstadius on nimitetty Cityconin Ruotsin liiketoimintojen uudeksi maajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti tehtävässään 21.11.2011.

## **Kannustinjärjestelmät**

### **Optio-ohjelma 2011**

Citycon Oyj:n hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksilla pyritään myös sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken.

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

#### **Jaetut optio-oikeudet**

Vuoden loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli myönnetty 24 konsernin avainhenkilölle yhteensä 6 320 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä yhtä monta osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

#### **Johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2011**

	<b>2011A(I)</b>	<b>2011B(I)</b>	<b>2011C(I)</b>	<b>2011D(I)</b>	<b>Yhteensä</b>
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	<b>1 000 000</b>
	<b>2011A(I-III)</b>	<b>2011B(I-III)</b>	<b>2011C(I-III)</b>	<b>2011D(I-III)</b>	
Muut johtoryhmän jäsenet	537 500	537 500	537 500	537 500	<b>2 150 000</b>

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tämän tilinpäätöstiedotteen liitetiedossa 15 Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

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

Helsinki, 7. helmikuuta 2012

Citycon Oyj  
Hallitus

## EPRA:n tunnusluvut

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

<b>EPRA:N TUNNUSLUVUT</b>	<b>Q4/2011</b>	<b>Q4/2010</b>	<b>Muutos-%</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Muutos-%</b>
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	12,5	13,5	-7,4 %	53,3	47,3	12,7 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,05	0,06	-18,5 %	0,21	0,21	-1,1 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR	0,05	0,06	-17,3 %	0,21	0,21	-0,9 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR				3,62	3,79	-4,6 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), EUR				3,29	3,49	-5,7 %
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,2	6,3	-
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,3	6,4	-
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,5	4,9	-

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) Operatiivinen tulos

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

Aiemmin Citycon on raportoinut operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen. Operatiivinen tulos vastaa EPRA Earnings -lukua, mutta Citycon muutti esitystapaa ja nimesi operatiivisen tuloksen EPRA Earnings-tunnusluvuksi noudattaakseen paremmin EPRA:n suosituksia. Lisäksi, Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja tulee tulevaisuudessa raportoimaan ainoastaan laimentamatonta osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA Earnings, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti.

Vuonna 2011, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 6,0 miljoonaa euroa 53,3 miljoonaan euroon 47,3 miljoonasta eurosta vuonna 2010. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Hallinnon kulujen kasvu oli seurausta yhtiön muutosprosessista, mikä johti kertaluonteisiin kulueriin 2,4 miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja se oli 0,21 euroa vuonna 2011 verrattuna 0,21 euroon vuonna 2010.

Me	Q4/2011	Q4/2010	Muutos-%	2011	2010	Muutos-%
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>-5,4</b>	<b>14,4</b>	<b>-</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-83,5 %</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17,0	-11,3	-	35,3	-50,8	-
-/+ Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	0,1	-	-0,6	-2,6	-
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,9	0,2	436,2 %	1,0	0,8	22,7 %
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-0,7	-	-	-0,2	-
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,1	-	-	-0,3	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	-1,2	-	0,5	0,0	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,5	9,2	-	-2,2	11,6	-
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	1,7	2,8	-38,5 %	6,7	10,3	-35,0 %
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>12,5</b>	<b>13,5</b>	<b>-</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>-</b>
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8	228,1	13,9 %
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>	<b>-18,5 %</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>-1,1 %</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>	<b>-17,3 %</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>-0,9 %</b>

## 2) Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV PER SHARE) ja oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV PER SHARE)

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,17 euroa 3,62 euroon (3,79 euroa) johtuen korkeammasta osakelukumäärästä heinäkuussa 2011 toteutetun osakeannin seurauksena ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,20 euroa 3,29 euroon (3,49 euroa). Edellä esitettyjen EPRA NAV-tunnusluvun laskun syiden lisäksi, oikaistua osakekohtaista nettovarallisuutta laski 0,09 euroa negatiivinen korkosuojausten arvostus, joka oli seurausta alhaisemmasta korkotasosta.

	2011			2010		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	902,6	277 811	3,25	849,5	244 565	3,47
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	57,5	277 811	0,21	59,7	244 565	0,24
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	45,7	277 811	0,16	18,8	244 565	0,08
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 005,9</b>	<b>277 811</b>	<b>3,62</b>	<b>928,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,79</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-57,5	277 811	-0,21	-59,7	244 565	-0,24
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	11,4	277 811	0,04	3,6	244 565	0,01
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-45,7	277 811	-0,16	-18,8	244 565	-0,08
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>914,1</b>	<b>277 811</b>	<b>3,29</b>	<b>853,1</b>	<b>244 565</b>	<b>3,49</b>

<sup>1)</sup> Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ja joukkolaina 1/2009 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 82,90 % (95,50 %) ja joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 101,85 % (99,00 %) per 31.12.2011. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2011 oli 11,4 miljoonaa euroa (3,6 miljoonaa euroa).

### 3) EPRA:n alkunettotuotto-% ja EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%

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

EPRA alkunettotuotot laskivat pääasiassa korkeamman hoitokuluoletuksen vuoksi liittyen yleiseen kulujen nousuun sekä korkeampiin korjauskuluvarauksiin. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosille 2011 ja 2010 eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	2011	2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 515,0	2 361,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-559,6	-487,4
Valmis kiinteistökanta	1 955,4	1 873,7
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	36,8	37,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	1 992,2	1 910,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	179,5	170,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-56,6	-50,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	122,9	120,6
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokratavapailta jaksoilla ja muilla vuokratavustimilla	2,5	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	125,4	123,0
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,3	6,4

### 4) EPRA:n vajaakäyttöaste, %

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

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui pääasiassa kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	2011	2010
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,8	9,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	219,4	196,5
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,5	4,9



# KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS

## 1.1. - 31.12.2011

### Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2011	Q4/2010	Muutos-%	2011	2010	Muutos-%
Bruttovuokratuotto		53,0	47,4	11,8 %	206,0	185,9	10,8 %
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,0	2,5	21,6 %	11,1	10,0	10,5 %
<b>Liikevaihto</b>	<b>3</b>	<b>56,0</b>	<b>49,9</b>	<b>12,3 %</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>10,8 %</b>
Hoitokulut	4	18,4	17,9	2,9 %	71,6	67,4	6,2 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,3	0,2	61,5 %	1,2	1,3	-6,2 %
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>37,3</b>	<b>31,8</b>	<b>17,3 %</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>13,4 %</b>
Hallinnon kulut		9,2	7,8	18,8 %	28,0	23,3	20,4 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,2	-101,5 %	0,2	0,3	-37,6 %
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-17,0	11,3	-	-35,3	50,8	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,3	-0,1	130,4 %	0,6	2,6	-76,1 %
<b>Liikevoitto</b>		<b>10,7</b>	<b>35,4</b>	<b>-69,8 %</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>-48,1 %</b>
Rahoituskulut (netto)		-16,3	-13,4	21,8 %	-62,4	-54,9	13,7 %
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista		0,3	-	-	0,3	-	-
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>		<b>-5,3</b>	<b>22,0</b>	<b>-</b>	<b>19,7</b>	<b>102,8</b>	<b>-80,9 %</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		0,0	5,3	-	-0,9	-0,6	42,3 %
Laskennalliset verot		2,1	-9,6	-	2,5	-11,8	-
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-3,2</b>	<b>17,7</b>	<b>-</b>	<b>21,3</b>	<b>90,4</b>	<b>-76,4 %</b>
<b>Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-5,4	14,4	-	13,0	78,3	-83,5 %
Määräysvallattomille omistajille		2,2	3,3	-34,0 %	8,3	12,0	-30,7 %
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</b>							
Tulos/osake, euroa	5	-0,02	0,06	-	0,05	0,34	-85,5 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,02	0,06	-	0,05	0,34	-85,5 %
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>							
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-10,2	15,7	-	-35,9	5,1	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		2,3	-4,1	-	9,0	-1,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		2,8	0,8	254,3 %	0,6	3,1	-80,3 %
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-5,1</b>	<b>12,4</b>	<b>-</b>	<b>-26,2</b>	<b>6,9</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>		<b>-8,3</b>	<b>30,1</b>	<b>-</b>	<b>-4,9</b>	<b>97,3</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-10,6	27,4	-	-13,4	83,4	-
Määräysvallattomille omistajille		2,3	2,7	-13,3 %	8,5	13,9	-38,8 %

**Lyhennetty konsernitase, IFRS**

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 522,1	2 367,7
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä		0,6	-
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,9	2,5
Laskennalliset verosaamiset		14,5	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,0	2,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 540,1</b>	<b>2 378,1</b>
<b>Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	7	<b>12,7</b>	<b>1,5</b>
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10	0,5	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		33,2	37,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	91,3	19,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>125,0</b>	<b>56,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 677,7</b>	<b>2 436,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-45,7	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		273,7	198,8
Kertyneet voittovarot		284,0	278,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>902,6</b>	<b>849,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		59,2	50,7
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>961,8</b>	<b>900,2</b>
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 339,5	1 212,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	54,4	19,2
Laskennalliset verovelat		59,8	62,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 453,7</b>	<b>1 294,2</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	208,4	185,3
Johdannaissopimukset	9	0,6	1,6
Ostovelat ja muut velat		53,2	55,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>262,2</b>	<b>242,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 715,9</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 677,7</b>	<b>2 436,5</b>

**Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS**

Me	Liite	2011	2010
Liiketoiminnan rahavirta			
<b>Voitto /tappio ennen veroja</b>		<b>19,7</b>	<b>102,8</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		98,9	2,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		118,6	105,1
Käyttöpääoman muutos		1,6	2,9
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>120,2</b>	<b>108,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-60,1	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,5
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-1,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot		7,2	-9,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>66,0</b>	<b>20,0</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	7	-33,7	-6,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-105,5	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6	-82,4	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	18,6	66,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-203,0</b>	<b>-67,5</b>
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti		0,4	0,2
Maksullinen osakeanti		98,9	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla		-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	160,9	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-100,2	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	594,6	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-511,8	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-34,3	-31,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>208,5</b>	<b>45,2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>71,6</b>	<b>-2,3</b>
Rahavarat tilikauden alussa	8	19,5	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,2	2,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>91,3</b>	<b>19,5</b>

**Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS**

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat			
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-22,7</b>	<b>155,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>217,3</b>	<b>731,1</b>	<b>36,8</b>	<b>767,9</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			3,8		1,2	78,3	83,4	13,9	97,3
Osakeannit				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-18,8</b>	<b>198,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>287,0</b>	<b>849,5</b>	<b>50,7</b>	<b>900,2</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-18,8</b>	<b>198,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>287,0</b>	<b>849,5</b>	<b>50,7</b>	<b>900,2</b>
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-26,8		0,4	13,0	-13,4	8,5	-4,9
Osakeannit				98,9			98,9		98,9
Omien osakkeiden myynti				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						1,5	1,5		1,5
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-45,7</b>	<b>273,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>291,7</b>	<b>902,6</b>	<b>59,2</b>	<b>961,8</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 7.2.2012.

## 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2011 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksessä 2011 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) käyttöönotto: IFRS 7:n mukaisia vertailutietoja koskeva rajoitettu helpotus ensilaatijoille,
- IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä (muutos),
- IAS 32 Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu (muutos),
- IFRIC 14 Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut (muutos),
- IFRIC 19 Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla,
- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (toukokuu 2010).

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

### 3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q4/2011	Q4/2010	Muutos-%	2011	2010	Muutos-%
<b>Liikevaihto</b>						
Suomi	33,5	32,0	4,8 %	132,5	126,5	4,7 %
Ruotsi	15,4	13,8	11,7 %	60,1	52,8	13,9 %
Baltia	7,1	4,1	73,5 %	24,5	16,7	46,8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>56,0</b>	<b>49,9</b>	<b>12,3 %</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>10,8 %</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi	23,2	22,0	5,0 %	90,5	86,7	4,3 %
Ruotsi	8,6	6,6	29,6 %	35,4	28,7	23,3 %
Baltia	5,5	3,1	78,5 %	18,4	11,8	56,5 %
Muut	0,0	0,0	-95,3 %	0,0	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>37,3</b>	<b>31,8</b>	<b>17,3 %</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>13,4 %</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>						
Suomi	21,1	20,1	4,9 %	83,2	80,9	2,8 %
Ruotsi	7,1	5,5	30,2 %	30,4	24,1	26,3 %
Baltia	5,0	2,6	93,3 %	17,1	10,6	62,0 %
Muut	-4,4	-3,9	14,0 %	-13,4	-10,5	27,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>28,9</b>	<b>24,3</b>	<b>18,6 %</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>11,7 %</b>
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi	-23,2	6,1	-	-40,4	24,5	-
Ruotsi	3,8	2,6	48,4 %	1,7	22,8	-92,6 %
Baltia	2,3	2,6	-12,2 %	3,4	3,5	-3,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>-17,0</b>	<b>11,3</b>	<b>-</b>	<b>-35,3</b>	<b>50,8</b>	<b>-</b>
<b>Liiketappio/-voitto</b>						
Suomi	-2,8	26,2	-	42,3	107,5	-60,7 %
Ruotsi	10,5	7,8	34,2 %	32,4	46,7	-30,6 %
Baltia	7,4	5,2	40,2 %	20,5	14,1	45,8 %
Muut	-4,4	-3,9	14,0 %	-13,4	-10,5	27,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>10,7</b>	<b>35,4</b>	<b>-69,8 %</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>-48,1 %</b>
<b>Varat</b>				<b>31.12. 2011</b>	<b>31.12. 2010</b>	<b>Muutos-%</b>
Suomi				1 558,0	1 540,6	1,1 %
Ruotsi				731,3	688,8	6,2 %
Baltia				278,6	166,8	67,0 %
Muut				109,8	40,3	172,5 %
<b>Yhteensä</b>				<b>2 677,7</b>	<b>2 436,5</b>	<b>9,9 %</b>

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

## 4. Hoitokulut

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

Me	Q4/2011	Q4/2010	Muutos-%	2011	2010	Muutos-%
Lämmitys ja sähkö	6,1	6,1	0,1 %	24,2	22,0	9,7 %
Ylläpito	6,3	6,0	4,8 %	23,3	23,0	1,3 %
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,3	16,8 %	1,3	1,3	0,7 %
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,1	0,1	2,2 %	0,6	0,6	4,6 %
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,7	-11,2 %	2,3	2,3	-1,8 %
Markkinointikulut	2,0	1,6	19,6 %	5,6	5,0	11,3 %
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,0	-	0,5	0,5	2,5 %
Kiinteistöverot	1,6	1,8	-15,1 %	6,4	6,3	2,7 %
Korjauskulut	1,5	1,3	11,7 %	7,5	6,5	16,7 %
Muut kiinteistön hoitokulut	0,0	0,0	-	-0,1	0,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>18,4</b>	<b>17,9</b>	<b>2,9 %</b>	<b>71,6</b>	<b>67,4</b>	<b>6,2 %</b>

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuonna 2011 (vuonna 2010 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj euroa).

## 5. Osakekohtainen tulos

	2011	2010
<b>Tulos/osake</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	13,0	78,3
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	259,8	228,1
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,05</b>	<b>0,34</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	13,0	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me <sup>1)</sup>	-	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	13,0	82,5
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	259,8	228,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl <sup>1)</sup>	-	17,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,1	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	259,9	245,8
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa</b>	<b>0,05</b>	<b>0,34</b>

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

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermyntan Ruotsissa ja Magistral Virossa. 31.12.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa ( Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myyrmanni Suomessa sekä Åkersberga Centrum Ruotsissa.

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

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

Me	31.12.2010		
	Rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>269,8</b>	<b>1 877,6</b>	<b>2 147,4</b>
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myyntit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssiero	5,8	73,0	78,7
Siirrot erien välillä	-7,8	6,3	-1,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>326,1</b>	<b>2 041,6</b>	<b>2 367,7</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 (€/m <sup>2</sup> )	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Suomi	6,3	6,4	24,4	23,6
Ruotsi	5,9	6,1	23,6	24,1
Baltia	8,0	8,1	20,8	21,4
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>23,8</b>	<b>23,6</b>



## 7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2011 kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöstä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan ensimmäisen 3 kuukauden aikana vuonna 2012. Landvetter myydään Torstadenille ja kaupasta arvioidaan kirjattavan myyntivoittoa noin 0,2 miljoonaa euroa. Floda myydään Floda Torg Fastighets AB:lle ja tästä kaupasta arvioidaan kirjattavan noin 2,5 miljoonaa euroa myyntivoittoa. Vuonna 2010 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui tammikuussa 2011.

Me	31.12.2011	31.12.2010
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>1,5</b>	<b>26,0</b>
Investoinnit	-	-
Myynnit	-1,5	-28,5
Valuuttakurssiero	0,0	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,7	1,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>12,7</b>	<b>1,5</b>

## 8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2011	31.12.2010
Käteinen raha ja pankkitilit	91,3	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>91,3</b>	<b>19,5</b>

## 9. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2011		31.12.2010	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	30,0	-0,5	40,0	-1,6
1-2 vuotta	28,2	-1,3	30,0	-0,8
2-3 vuotta	152,5	-5,7	161,2	-10,2
3-4 vuotta	173,9	-6,6	202,0	-6,6
4-5 vuotta	257,1	-15,0	123,6	0,5
yli 5 vuotta	363,8	-25,4	313,1	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 005,4</b>	<b>-54,4</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	20,8	0,3	-	-
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1 026,3</b>	<b>-54,1</b>	<b>869,8</b>	<b>-18,1</b>

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa katsauskauden lopun markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,3 miljoonaa euroa (tappio 1,5 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 005,4 miljoonaa euroa (869,8 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -41,1 miljoonaa euroa (-12,3 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -26,8 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

## 10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 21.3.2012 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2011 osingon olevan 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2010) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,11 euroa osakkeelta (0,10 euroa tilikaudelta 2010). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2011.

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2010 oli 34,2 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa tilikaudelta 2009) ja se maksettiin 8.4.2011.

## 11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 206,5 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

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

## 12. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2011	31.12.2010
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	35,9	36,9
Pankkitakaukset	39,2	43,4
Ostositoumukset	20,4	32,3
Alv-palautusvastuut	60,7	51,2

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 20,4 miljoonaa euroa (32,3 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

## 13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisytykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2011 oli 48,0 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %). Vuonna 2011 ja 2010, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

### *Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina*

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli liikkeeseen laskettuna 71,3 miljoonaa euroa 31.12.2011 (71,3 milj. euroa 31.12.2010) ja sen tasearvo oli 68,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (66,3 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussaan 58,9 prosenttia (58,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 40,1 miljoonaa euroa (39,1 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 31.12.2011. Yhteensä 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) vuosittain maksettavasta pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan kuponkimaksusta vuonna 2011 kuului Gazit-Globe Ltd:lle ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) 31.12.2011.

### *Palvelujen ostot*

Citycon on maksanut kuluja 0,3 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

### *Osakeanti 2011*

Yhtiö laski heinäkuussa 2011 liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 99 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 14,9 miljoonaa osaketta.

## 14. Tunnuslukuja

Avainluvut	Q4/2011	Q4/2010	Muutos-%	2011	2010	Muutos-%
Tulos/osake, euroa	-0,02	0,06	-	0,05	0,34	-85,5 %
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,02	0,06	-	0,05	0,34	-85,5 %
Oma pääoma/osake, euroa				3,25	3,47	-6,5 %
Omavaraisuusaste, %				36,0	37,1	-2,9 %

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2011 tilinpäätöksestä.

## 15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli joulukuun lopussa 4 276 (4 409) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 230,4 miljoonaa (209,6 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 82,9 prosenttia (85,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### Suunnatut osakeannit 2011

Citycon laski heinäkuussa liikkeeseen 246 325 uutta osaketta osana yhtiön pitkäaikaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.7.2011 ja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 18.7.2011. Rekisteröinnin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 244 811 297 osakkeeseen.

Citycon järjesti heinäkuussa myös suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 13.7.2011.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostotarjousten perusteella yhtiön hallitus päätti 13.7.2011 laskea liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta 3,02 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta, 99 miljoonaa euroa, kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 18.7.2011 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi seuraavana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon 1.1.2011 alkaneelta tilikaudelta. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 277 811 297 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat 13,5 prosenttia Cityconin osakkeiden määrästä ennen osakeantia ja 11,9 prosenttia sen jälkeen.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti 14.7.2011 ilmoituksen, jonka mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli osallistunut Cityconin heinäkuussa järjestämään suunnattuun osakeantiin, minkä seurauksena Ilmarisen omistusosuus yhtiössä oli noussut yli 1/20. Ilmoituksen mukaan Ilmarinen omisti 14.7.2011 yhteensä 24 943 027 Cityconin osaketta, eli 8,99 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

## Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	2011	2010	Muutos-%
<b>Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa</b>			
Alin kurssi	2,02	2,29	-11,8 %
Ylin kurssi	3,41	3,31	3,0 %
Keskikurssi	2,77	2,84	-2,5 %
Päätöskurssi	2,31	3,08	-25,0 %
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	641,7	753,3	-14,8 %
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>			
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	97,5	115,0	-15,2 %
Vaihdettuja osakkeita, Me	270,7	326,4	-17,1 %
<b>Osakepääoma ja osakkeet</b>			
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl	244,6	221,1	10,6 %
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 33,2 miljoonalla osakkeella heinäkuussa järjestettyjen suunnattujen osakeantien seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa..

## Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää vielä enintään 9 537 087 osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta ja 12.7.2011 päättäessään suunnatuista maksuttomista osakeanneista yhtiön pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään liittyen sekä 13.7.2011 päättäessään suunnatusta osakeannista suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Valtuus on voimassa 13.3.2012 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2011 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei vuoden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa oli 145 000 omaa osaketta, jotka yhtiö oli suunnannut itselleen maksuttomalla osakeannilla heinäkuussa yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen. Yhtiön hallussa olleet omat osakkeet myytiin NASDAQ OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä osakkeiden myyntihetken markkinahintaan 20.-22.7.2011 osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen. Vuoden päättyessä yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita..

## Optio-oikeudet 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksetta 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken.

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

## Osakkeen merkintähinta

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskiarvon pohjalta NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä yhtiön tilinpäätöksen 2010, osavuositarkastuksen Q1/2011 ja osavuositarkastuksen Q3/2011 julkistamispäivää seuranneina kahtenakymmenenä (20) pörssipäivänä seuraavasti:

Optiolaji	Merkintähinnan määräytymisaika	Merintähinta
2011A-D(I)	10.2.-9.3.2011	3,17
2011A-D(II)	5.5.-1.6.2011	3,31
2011A-D(III)	13.10.-9.11.2011	2,63

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

## Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta:

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

## Jaetut optio-oikeudet

Alalajeihin 2011A-D(I) kuuluvia optio-oikeuksia on jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, kutakin alalajia 562 500 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(I) teoreettinen markkina-arvo on 0,78 euroa per optio-oikeus, yhteensä 1 755 000 euroa. Optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavien oletuksien: osakkeen kurssi 3,20 euroa, riskitön korko 3,18 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 7 vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

Alalajeihin 2011A-D(II) kuuluvia optio-oikeuksia on jaettu yhteensä 2 350 000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(II) teoreettinen markkina-arvo on 0,73 euroa per optio-oikeus, yhteensä 1 715 500 euroa. Teoreettisen markkina-arvon laskennassa on käytetty seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 3,34 euroa, riskitön korko 2,87 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 7 vuotta ja volatilitteetti 33 prosenttia.

Alalajeihin 2011A-D(III) kuuluvia optio-oikeuksia on jaettu yhteensä 1 720 000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(III) teoreettinen markkina-arvo on 0,46 euroa per optio-oikeus, yhteensä 791 200 euroa. Teoreettisen markkina-arvon laskennassa on käytetty seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 2,54 euroa, riskitön korko 1,73 prosenttia, osinko 5,5 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 6,4 vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot). Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

## **Taloudellinen raportointi vuonna 2012**

Citycon julkaisee vuoden 2011 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin verkkosivuillaan viimeistään viikolla 7. Painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 8.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2012. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2012 keskiviikkona 25.4.2012 noin klo 9,

1-6/2012 keskiviikkona 11.7.2012 noin klo 9 ja

1-9/2012 keskiviikkona 10.10.2012 noin klo 9.

## **Yhtiökokous**

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 21.3.2012 klo 14.00 alkaen Finlandia-talossa osoitteessa Mannerheimintie 13, Helsinki.

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

## **Lisätiedot:**

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja

Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760

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

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

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