

# CITYCON

VUOSIKERTOMUS  
JA VASTUULLISUUS-  
RAPORTTI 2013

CITYCON KONSERNI

KIINTEISTÖMAISUUS JA LIIKETOIMINTA

VASTUULLISUUS

OPERATIIVISET AVAINLUVUT

TILINPÄÄTÖS







Mukava käydä  
viihtyisä viipyä



Espoonatori, Espoo

## Sisältö

Citycon konserni .....	2
Kiinteistöomaisuus ja liiketoiminta .....	20
Vastuullisuus .....	36
Operatiiviset avainluvut .....	60
Tilinpäätös .....	88

Cityconin vuosikertomus ja vastuullisuusraportin tämän vuoden teema on **"One Citycon"**. Rakensimme yhtä Cityconia standardisoitujen toimintatapojen ja hyvien käytäntöjen ja kompetenssien levittämisen pohjalle. Vuotta leimasivat Cityconin laadukkaan brändin ja kauppakeskusten viihtyisyyden vahvistaminen.

# 30

Laajennusprojektin valmistuttua Iso Omena on yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista



Iso Omena, Espoo

Arvomme ovat  
*Passion, Experience  
ja One*

# 15



Liljeholmstorget Galleria, Tukholma

Citycon – hyvä  
osingonmaksaja

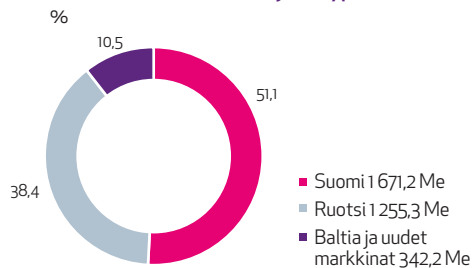
# 19

# Citycon lyhyesti

Cityconilla on vahva asema päivittäistavara-  
vetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppa-  
keskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä  
Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallintoimien  
kiinteistöjen käypä arvo on noin 3,3 miljardia euroa  
ja yhtiön markkina-arvo yli miljardin. Päivittäis-  
tavarakauppavetoisiin kauppakeskuksiin keskit-  
tyvällä Cityconilla on pääkonttori Helsingissä.  
Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa,  
se on markkinajohtajien joukossa Ruotsissa<sup>3)</sup> ja sil-  
lä on jalansija Liettuan sekä Tanskan markkinoilla.

Citycon omistaa 37 kauppakeskusta ja 35  
muuta kauppapaikkaa<sup>1)</sup>. Cityconin kauppakeskuk-  
set sijaitsevat kaupunkimaisissa ympäristöissä  
lähellä asiakkaiden koteja ja työpaikkoja. Kauppa-  
keskuksiin on hyvät julkiset liikenneyhteydet ja  
ne sijaitsevat lähellä terveystalveluja ja kunnal-  
lisiä toimintoja.

## Hallinnoitavien kiinteistöjen käypä arvo<sup>2)</sup>



1) Tammikuussa 2014 Citycon myi yhden  
kauppakeskuksen ja yhden muun  
kauppapaikan

2) Sisältää Kista Gallerian

3) Lähde: Leimdörfer research

Citycon haluaa olla  
Pohjoismaissa ja Baltiassa  
päivittäistavarakauppavetoisen  
kiinteistösijoittamisen vahva brändi

## 1. Suomessa

Vuokrattava pinta-ala,  
571 890 m<sup>2</sup>

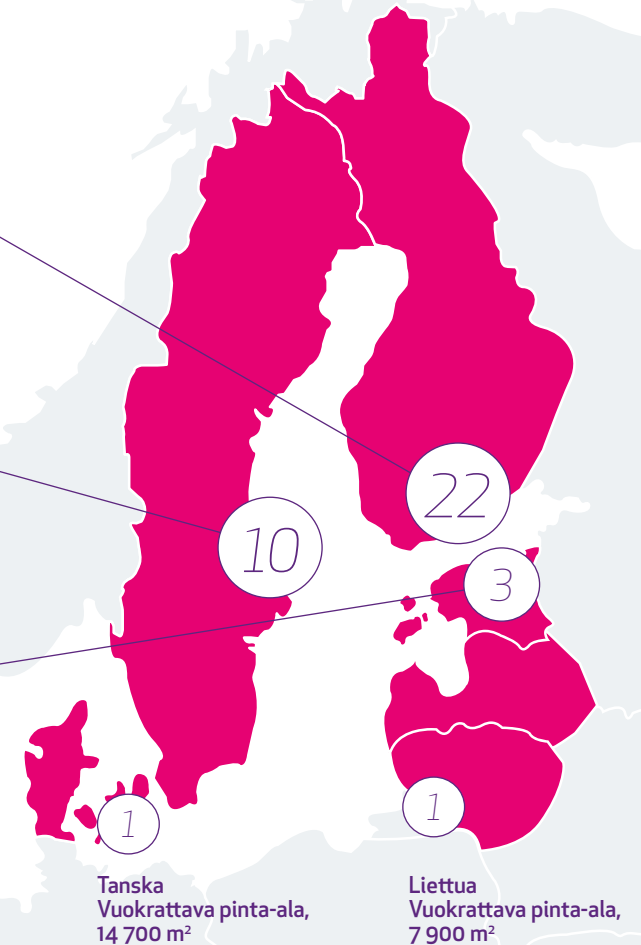
## 3. Ruotsissa<sup>2)</sup>

Vuokrattava pinta-ala,  
348 700 m<sup>2</sup>

## 1. Virossa

Vuokrattava pinta-ala,  
112 800 m<sup>2</sup>

○ Kauppakeskusten lukumäärä





## kaupunkimaisuus päivittäistavarakauppa- vetoisuus jokapäiväisyys

### Kauppakeskuksia metropolialueilla ja kasvavissa kaupungeissa

Citycon keskittyy vaikutusalueensa johtaviin kauppakeskuksiin. Kauppakeskuksemme ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Ne sijaitsevat lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet.

Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskussalkun ydintä, ja niihin voidaan ottaa osuomistajiksi joint venture -kumppaneita. Näin pääomaa pystytään irrottamaan ja kierrättämään muun kauppakeskuskannan kehittämiseen.

Cityconin kauppakeskusten kehittämisessä keskitytään edelleen palveluvalikoiman laajentamiseen. Haluamme tehdä kaupakeksista ajanviettopaikkoja. Tavoittemme on tehdä kaupakeksista viihtyisiä esimerkiksi lisäämällä ravintoloita ja trendikkäitä kahviloita, julkisia palveluita sekä tarjoamalla teatteri- ja kulttuurielämyksiä. Lisäksi tulevaisuudessa kaupakeksussa voi olla lapsille leikkipaikkoja ja aikuisille rauhallisia työskentely- sekä lukupaikkoja. Myös nopeasti kasvavan asiakasryhmän, eläkeläisten tarpeet on otettava huomioon.

Sijoituskiinteistöjen  
käypä arvo



Liikevaihto



Kävijämäärä



Vuokrausaste  
(taloudellinen), %



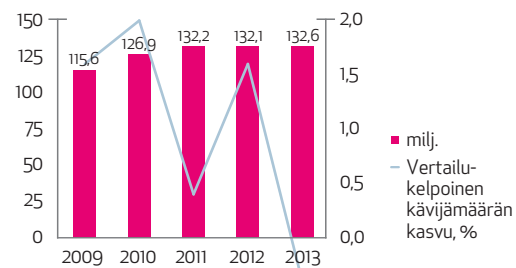
Henkilöstö  
vuoden lopussa



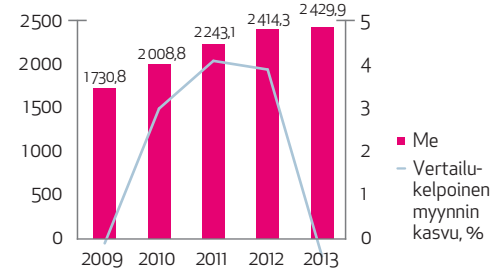
Citycon on listattu NASDAQ  
OMX Helsingin pörssiin vuodesta  
1988 lähtien

Investointitason luottoluokitukset  
Standard & Poor's:lta (BBB-) ja  
Moody's:lta (Baa3)

Kauppakeskusten kävijämäärät  
milj. %



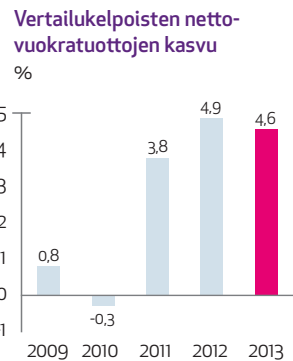
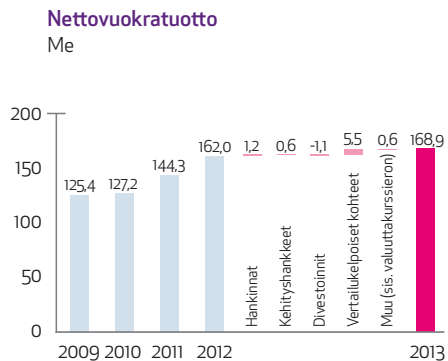
Kauppakeskusten myynnit  
Me %



# Taloudellinen kehitys vuonna 2013

Citycon teki vahvan tuloksen vuonna 2013. Liikevaihto kasvoi 3,9 prosenttia ja nettovuokratuotot 4,2 prosenttia. Vertailukelpoisten kiinteistöjen nettovuokratuotot kasvoivat 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia. Vertailukelpoisia kiinteistöjä Citycon on omistanut koko kuluva ja vertailukauden ajan. Niihin ei kuulu kehitys- ja laajennuskohteet. Kasvu on ennen kaikkea Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien kauppakeskusten parantuneiden vuokratulojen ansiota. Haastavasta tilanteesta ja vähittäiskauppaan kohdistuvista paineista huolimatta taloudellinen vuokrausaste ja keskivuokrat pysyivät samalla tasolla tehostettujen vuokraustoimien ansiosta. Yhtiö ylitti hallintokuluille asetetun viiden miljoonan euron säästötavoitteen. Vuoden 2013 hallintokulut olivat yhteensä 20,6 miljoonaa euroa, mikä on 5,9 miljoonaa edellisvuotta vähemmän. Säästöt saavutettiin yhdistelemällä kustannustenhallintaa ja leikkaustoimenpiteitä esimerkiksi leikkaamalla konsultti- ja henkilöstökuluja ja noudattamalla entistä tiukempaa linjaa hoitokuluerien laskuttamisessa vuokralaisilta.

Yhtiön kiinteistökannan laatua parannettiin vuoden aikana entisestään peruskorjaamalla useita kiinteistöjä, Kista Gallerian hankinnalla ja luopumalla ydinliiketoimintaan kuulumattomista kohteista. Vuonna 2013 Citycon keskittyi myös erityisesti taseen vahvistamiseen ja rahoituslähteiden monipuolistamiseen. Maaliskuussa toteutetun 200 miljoonan euron osakeannin tavoitteena oli vähentää yhtiön velkaantuneisuus-



## AVAINLUVUT

Me	2013	2012	Muutos
Liikevaihto, Me	248,6	239,2	3,9 %
Nettovuokratuotto, Me	168,9	162,0	4,2 %
Hallinnon kulut, Me	20,6	26,5	-22,2 %
Katsauskauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	93,1	77,2	20,6 %
Tulos/osake, euroa <sup>1)</sup>	0,22	0,24	-9,0 %
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa <sup>1)2)</sup>	0,15	0,15	0,0 %
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	20,1 %
Loan to Value (LTV), %	52,1	54,5	-4,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 733,5	2 714,2	0,7 %
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	6,4	6,4	0,0 %
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioijan määrittelemä, %	6,3	6,3	0,0 %
Vuokrausaste (taloudellinen), %	95,7	95,7	0,0 %
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	123	132	-6,8 %
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>3)</sup></b>			
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	149,1	135,7	9,9 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	86,7	63,9	35,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,204	0,199	2,5 %
EPRA Cost Ratio (sis. vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset), %	21,8	26,2	-16,9 %
EPRA Cost Ratio (vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset), %	19,4	23,3	-16,5 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa <sup>1)</sup>	3,10	3,49	-11,0 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa <sup>1)</sup>	2,90	3,08	-5,8 %
<b>Vastuullisuuden avainluvut</b>			
Energiankulutus, kWh/vuokrattava pinta-ala	270	272	-0,7 %
Hiilijalanjälki, kgCO <sub>2</sub> e/vuokrattava pinta-ala	50	50	0,0 %
Vedenkulutus, litra/kävijä/vuosi	3,9	3,9	0,0 %
Jätteiden kierrätysaste, %	85,4	83,2	2,6 %

- 1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena
- 2) Hallituksen esitys
- 3) EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösiirtoyhtiöiden etujärjestö. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia.



astetta pysyvästi. Cityconin omavaraisuusaste nousi 37,8 prosentista 45,3 prosenttiin. Citycon sai myös kaksi korkean tason (investment-grade) luottoluokitusta, joiden turvin yhtiö laski liikkeelle 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan ja näin laajensi yhtiön rahoituspohjaa entisestään.

## Näkymät

Tuloksensa ennustettavuuden parantamiseksi Citycon on laatinut ohjeistukset liikevaihdosta, operatiivisesta liikevoitosta (EPRA Operating profit), operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja operatiivisesta tuloksesta osaketta kohti (EPRA Earnings per share). Yhtiön vuoden 2013 alussa julkaisemien taloudellisten tunnuslukujen kasvuennusteiden vaihteluväliä tarkistettiin vuoden mittaan, kun näkymät selkenivät ja osakkeiden määrä lisääntyi osakeannin seurauksena. Kehityshankkeiden valmistuminen ja hankinnat kasvattivat liikevaihtoa 4,7 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen myynnit vähensivät sitä 2,3 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoitto ja tulos kasvoivat nettovuokratuottojen kasvun ja hallinnon kulujen leikkauksien ansiosta, ja yhtiön operatiivinen tulos oli 0,204 euroa per osake. Vahvan vuoden jälkeen yhtiö ennustaa maltillisempaa kasvua vuodelle 2014.

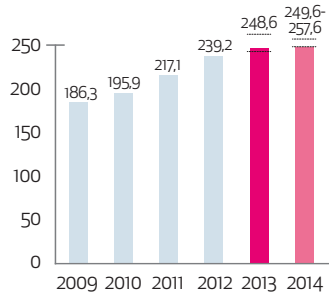
*Vahvan vuoden jälkeen yhtiö ennustaa maltillisempaa kasvua vuodelle 2014.*



Iso Omena, Espoo

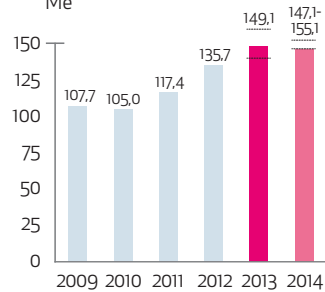
### Liikevaihto

Me



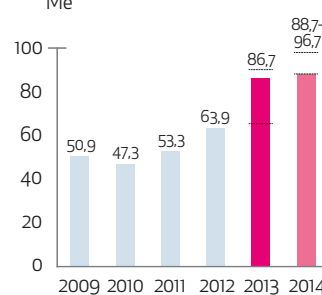
### Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)

Me



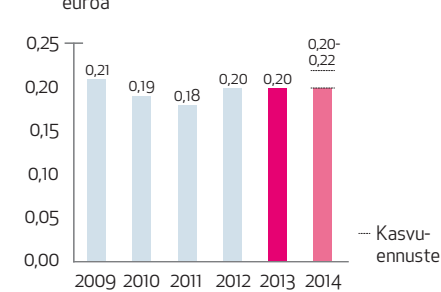
### Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Me






### Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS)





euroa



## Tapahtumia vuodelta 2013

	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu
<b>Citycon yrityksenä</b>	Citycon osti Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin (CPPIB) kanssa. Kista Gallerian vuotuinen kävijämäärä on noin 18,5 miljoonaa. Investoinnin myötä Cityconista tuli yksi markkinajohtajista Ruotsissa.	Citycon uudisti organisaatiomallinsa ja siirtyi johtamaan yhtiötä maaorganisaatioiden sijaan klustereittain. Uudessa klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset muodostavat kokonaisuuk- sia, joista jokaisella on oma kaupallinen johtajansa. Uusi, tehokkaampi malli tuo päätöksenteon lähemmäs kauppakes- kusten arkea.			Standard & Poor's (BBB-) ja Moody's (Baa3) myönsivät Cityconille investointitason (investment grade) luottoluokitukset, joiden molempien näkymät ovat vakaat.
		Citycon laski liikkeeseen yli 114 miljoonaa uutta osaketta ja korotti näin omaa pääomaansa lähes 200 miljoonalla eurolla.			
<b>Liiketoiminta ja sidosryhmät</b>			Desigual-vaate- merkin ensimmäinen liike Virossa avattiin Kristiine-kauppakes- kukseen.	Citycon aloitti Lappeenran- nan keskustassa sijaitsevan IsoKristiina-kauppakeskuksen laajennus- ja uudistustyöt. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen tuli kumppaniksi mukaan hankkeeseen, jonka kokonaisinvestointi on noin 110 miljoonaa euroa. Uudistuksen jälkeen IsoKristiinan vuokrattava pinta-ala on 34 000 neliometriä.	Citycon ja NCC Property Development aloittivat Espoos- sa sijaitsevan kauppakeskus Ison Omenan laajennus- ja uudistushankkeen ensimmäisen vaiheen. Hankkeen myötä Ison Omenan vuokrattava liikepinta- ala kasvaa noin 25 000 neliö- metrillä yli 75 000 neliometriin. Helsingin metron läntinen linja yhdistää kauppakeskuksen Helsingin keskustaan.
					Citycon uusi yksitoista Keskon kanssa tekemäänsä pitkäaikais- ta ruokakaupan vuokrasopimus- ta omistamissaan market- ja myymäläkohteissa. Sopimukset kattavat noin 44 000 neliömet- riä vuokrattavaa pinta-alaa ja ne pidentävät Cityconin koko vuok- rasopimuskannan keskimääräis- tä jäljellä olevaa vuokra-aikaa neljällä kuukaudella.



Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
<p>Citycon tarjosi onnistuneesti 500 miljoonan euron suuruisen seitsemän vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia ja se ylimerkittiin.</p>			<p>Cityconin Pääoma-markkinapäivä pidettiin Kistassa Tukholmassa.</p>	<p>Citycon juhlisti yrityksen 25-vuotismerkkipäivää kellonsoitolla NASDAQ OMX:n pörssissä New Yorkissa.</p>	<p>Citycon Oyj listautui Helsingin pörssiin 25 vuotta sitten.</p>	
						<p>Citycon uudisti brändiohjeistuksensa tavoitteenaan tukea liiketoimintastrategiaansa ja luoda yksi yhtenäinen Citycon.</p>
		<p>Osana nuorisohankettaan Citycon tarjosi harjoittelupaikkoja nuorille. Lisäksi Citycon kehitti yhdessä Nuorten palvelu ry:n kanssa koulutusohjelman kauppakeskuksessa toimiville järjestyksenvalvoille ja vuokralaisille parantaakseen näiden vuorovaikutusta nuorten kanssa.</p>	<p>Debenhamsin ja H&amp;M:n ensimmäiset liikkeet Virossa avattiin Rocca al Mareen.</p>	<p>Kauppakeskus IsoKristiinan uudistus- ja laajennushankkeen sekä Lappeenrannan kaupunginteatterin uudisrakennuksen peruskivi muurattiin.</p>	<p>Espanjalainen muotiketju Cortefiel avasi ensimmäisen myymälänsä Tallinnassa Rocca al Maressa.</p>	<p>Citycon aloitti 45 kilometriä Göteborgista pohjoiseen sijaitsevan Stenungs Torg -kauppakeskuksen laajennus- ja kehityshankkeen. 5 000 neliömetrin laajennuksessa on tilaa kuudelle myymälälle ja avajaiset on suunniteltu olevan marraskuussa 2014.</p>
			<p>Citycon kertoi toteuttavansa ainutlaatuisen digitaalisen kirjaston Kista Galleriaan yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Kirjasto avataan elokuussa 2014.</p> <p>Kista Galleria julkisti innovatiivisen biokaasua tuottavan märkäjätteen käsittelyjärjestelmän.</p>			<p>Citycon myi 100 prosentin omistusosuutensa Seinäjoella sijaitsevasta Torikeskus-kauppakeskuksesta.</p>

# Citycon positiivisessa siirtymävaiheessa

*Keskeinen sijainti ja päivittäistavaravetoisuus takaavat vakaan tuoton pitkällä aikavälillä*

Vuonna 2013 Citycon osoitti, että kaupunkiympäristössä sijaitsevat laadukkaat päivittäistavaravetoiset kauppakeskukset ja aktiivinen johtaminen ovat yhdistelmä, jolla tehdään hyvää tulosta haastavammassakin taloustilanteessa. Keskittyminen liiketoiminnan kehittämiseen ja kustannussäästöihin on selvästi parantanut tulostamme. Strategiamme mukaisesti olemme pyrkineet hajauttamaan rahoituslähteitämme. Saimme myös kaksi investointitason luottoluokitusta, ja liikkeeseen laskemallamme euromääräisellä joukkovelkakirjalainalla keräsimme 500 miljoonaa euroa. Yksi vuoden kohokohdista oli Tukholmassa sijaitsevan Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinta, joka vahvasti merkittävästi asemaamme ja markkinaosuuttamme Ruotsissa sekä lisäsi entisestään kansainvälisen vähittäiskaupan toimijoiden kiinnostusta Cityconia kohtaan. 25-vuotias Citycon on tällä hetkellä markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, ja on johtavien toimijoiden joukossa myös Ruotsissa.

#### **Vahvaa tulosta kaikilla keskeisillä osa-alueilla**

Toimintamme tulos kehittyi edelleen vahvasti vuonna 2013, esimerkiksi vertailukelpoiset nettovuokratuotot

kasvoivat 4,6 prosenttia. Kasvua vauhdittivat pääasiassa vuokrankorotukset, kasvaneet muiden vuokranlähteiden tuotot sekä tiukka käyttö- ja ylläpitokulujen hallinta. Kaikissa kohteissamme tulokset ovat kehittyneet tasaisesti kolmella avaintunnusluvulla eli vuokrausasteella, kävijämäärällä ja nettovuokratuotolla mitattuna. Lisäksi onnistuimme säästöohjelmassa, jolla haettiin viiden miljoonan euron säästöjä hallinnollisissa kuluissa vuoden 2012 tasoon verrattuna.

#### **Myyneillä ja uusilla investoinneilla lisää kasvua**

Liiketoimintamallinsa mukaisesti Citycon sijoittaa hyvien kasvumahdollisuuksien kiinteistökohteisiin. Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä jatketaan niiden arvoa nostavien toimien

jälkeen. Myyntituotot sijoitetaan tärkeimpien kauppakeskustemme laajentamiseen ja tulosta tuottaviin kehityshankkeisiin. Toukokuussa uusimme yksitoista market- ja myymäläkohteen ruokakaupan vuokrasopimusta Keskon kanssa. Sopimukset ovat pitkäaikaisia ja inflaatiosuojattuja, joten nämä kohteet tarjoavat vakaan kassavirran, jonka ansiosta voimme myydä kohteet, kun olosuhteet markkinoilla ovat suotuisat.

Koska investointimme keskittyvät kohteisiin kasvavilla kaupunkialueilla, niiden tuotto on vakaata ja tuloskunto hyvin ennakoitavaa. Uskomme, että viihdettä ja suosittuja tapaamispaikkoja tarjoavat keskukset sekä alueelliset kauppakeskukset säilyttävät vetovoimansa ja menestyvät hyvin. Samoin pienet, keskeisillä paikoilla kaupungeissa sijaitsevat kauppakeskukset houkuttelevat edelleen asiakkaita.





Citycon jatkaa nykyisten kohteiden kehittämistä ja laajentamista. Aloitimme pääkaupunkiseudulla sijaitsevan Iso Omena -kauppakeskuksen sekä Lappeenrannassa sijaitsevan IsoKristiinan uudistamisen ja laajentamisen. Iso Omena sijaitsee yhdellä Suomen nopeimmin kasvavalla ja vauraimmalla alueella, ja Lappeenranta puolestaan on Itä-Suomen alueellinen keskus ja yliopistokaupunki, jossa käy vuosittain runsaasti venäläisiä matkailijoita. Molempien kohteiden kehittämisessä on mukana kumppani, Ison Omenan hankkeessa NCC Property Development ja IsoKristiinan hankkeessa Ilmarinen. Noudattamme edelleen varovaisuutta kehityshankkeissa, ja käynnistämme hankkeita vain sillä ehdolla, että rahoitus- ja vuokrausehdot täyttyvät.

#### **Citycon tukee vahvasti paikallisten yhteisöjen kehittämistä**

Cityconin kauppakeskukset ovat lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja sekä terveys- ja muita palveluja, julkisten liikenneyhteyksien varrella. Tämän valinnan taustalla on myös pyrkimyksemme edistää yhteiskunta- ja ympäristövastuun asioita. Kannatamme vahvasti yhteisöllisyyttä ja haluamme kauppakeskustemme olevan tärkeä osa paikallista yhteisöä ja hyvä naapuri alueen asukkaille. Tavoitteenamme on olla vastuullisen kauppakeskusjohtaminen edelläkävijä, joten ympäristötavoitteet ja vastuullisuus ovat osa päivittäistä toimintaamme ja vakikäytäntöjämme.

#### **Portti Pohjoismaiden vähittäiskauppaan**

Visiomme on olla yleisesti tunnettu toimija vähittäiskaupan kiinteistöalalla Pohjoismaissa ja Baltiassa. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi panostamme edelleen toimintamme laatuun, näkyvyyteen ja laajuuteen.

Kauppakeskusten koko kasvaa vähitellen vähittäiskaupan ja palvelumyynnin tehdessä tilaa viihteelle ja uusiin elämäntapoihin liittyville toimintoille.

Näemme, että Citycon on ihanteellinen kumppani kansainvälisille brändeille, jotka pyrkivät Pohjoismaiden poikkeuksellisen vahvoille markkinoille, joilla on hyödyntämättömiä mahdollisuuksia. Meillä saatavilla olevien kansainvälisten brändien lukumäärä on noin 40 prosenttia pienempi kuin Euroopassa keskimäärin (lähde: Retail-Index), joten etsimme aktiivisesti uusia tuotemerkkejä tuomaan vähittäiskaupan tarjontaamme vaihtoehtoja ja monipuolisuutta. Vahvan väestönkasvun (Tukholma, Oslo ja Helsinki ovat Euroopan nopeimmin kasvavat kaupungit) ja vakaan taloutensa ansiosta (Ruotsi, Suomi, Norja ja Tanska ovat AAA-luotto- luokituksen maita) Pohjoismaat tarjoavat vielä paljon toistaiseksi hyödyntämättömiä mahdollisuuksia, jotka kiinnostavat kansainvälisiä sijoittajia ja vähittäiskaupan toimijoita. Kasvattamalla portfoliomme ja kauppakeskustemme kokoa sekä lisäämällä niiden kiinnostavuutta vastaamme vähittäismyynnin toimijoiden tarpeisiin ja olemme ensisijainen yhteistyökumppani uusille alueelle tuleville brändeille.

#### **Yksi yhtenäinen Citycon**

Yhden yhtenäisen Citycon-organisaation tarkoitus on tehostaa tiedon ja osaamisen jakamista ja yksinkertaistaa rakenteita. Olemme myös määrittelleet yrityksemme arvot. Olemme kokeneita ja työstämme innostuneita, ja innostuksemme saa aikaan tulosta. Kokemuksemme ja osaamisemme avulla voimme tarjota parhaita ostopöytäkokemuksia kauppakeskuksissamme. Meidän mielestämme



Rocca al Mare, Tallinna

tieto ja osaaminen perustuvat ennen kaikkea kokemukseen ja yhteistyöhön. Toimimme yhdessä ollaksemme parhaita.

Citycon on osoittanut kykynsä tehdä kiinteistöilään vahvaa tulosta ja kasvaa kannattavasti. Uskomme, että strateginen päätöksemme keskittyä kaupunkiympäristöissä sijaitseviin laadukkaisiin päivittäistavara- vetoihin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa lunastaa odotuksemme. Keskitymme edelleen organiseen kasvuun, joka käsittää toiminnan sisäisen tehostamisen, tulosta kasvattavat kehityshankkeet sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnin.

Haluan lämpimästi kiittää vuokralaisiamme luottamuksesta ja hyvästä yhteistyöstä. Lisäksi haluan kiittää kaikkia cityconilaisia hyvästä suorituksesta kuluneena vuonna. Lopuksi kiitän myös osakkeenomistajia ja liikekumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2013. Olen varma, että Citycon menestyy jatkossakin ja teemme yhdessä uusia ennätyksiä.

Helsinki, 5. helmikuuta 2014

Marcel Kokkeel  
toimitusjohtaja

# Toimintaympäristö



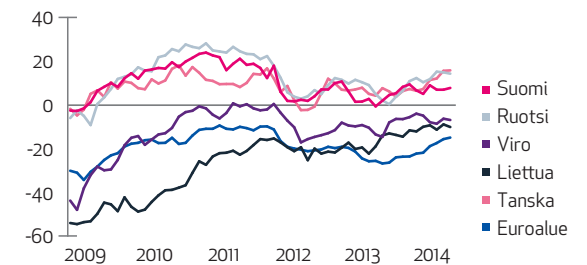
Koskikeskus, Tampere

*Kotitalouksien luottamus ja työllisyysluvut ovat Pohjoismaissa vahvempia kuin euroalueella keskimäärin*

Kuluneen vuoden aikana talouskriisin jälkimainingit ovat edelleen vaikuttaneet kiinteistömarkkinoihin Euroopassa. Talouden suhdanteet heilahtelivat vuoden mittaan eurooppalaisilla markkinoilla vahvistuen vuoden loppua kohden. Cityconin keskeisin markkina-alue, Pohjoismaat, ovat selvinneet talouden laskusuhdanteesta keskimäärin muuta Eurooppaa paremmin. Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta vähittäismyynti on pysynyt Pohjoismaissa hyvällä tasolla suhteellisen alhaisen työttömyyden ja kohtuullisen kuluttajien luottamuksen sekä alhaisen korkotason ansiosta. Tulevaisuuden näkymät ovat parantuneet Ruotsin talouden osoittaessa merkkejä vahvistumisesta. Suomen talous ei sen sijaan osoita vielä merkittäviä elpymisen merkkejä. Euroopan maista talouden ennustetaan kasvavan nopeimmin seuraavien vuosien aikana Baltian maissa, erityisesti Liettuaissa.

Makrotalouden perusteet Cityconin toiminta-alueen maissa säilyvät vakaina. Suomella ja Ruotsilla on AAA-luottoluokitus ja ne edustavat noin 90 prosenttia Cityconin portfolion arvosta. Euroopan komission arvio vuoden 2013 BKT-luvuista helmikuulta 2014 osoittaa markkinoiden maltillista kasvua tänä vuonna ja heijastaa

## Kuluttajien luottamusindikaattorin tulokset



haastavaa taloudellista ympäristöä. Suomessa BKT on laskenut hieman kaksi vuotta peräkkäin. Muissa Cityconin toiminta-alueen maissa BKT on ollut kasvussa päihittäen siten euroalueen keskiarvon. Euroalueen odotetaan hiljalleen piristävän vuonna 2014, kun valtioiden velkaantumispaineet helpottavat. Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,1 prosenttia vuonna 2014. Kasvu ylittää Ruotsissa (2,8 %), Virossa (3,0 %), Liettuassa (3,6 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Vuonna 2014 BKT:n kasvu Suomessa (ennuste 0,6 %) riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Työmarkkinat Cityconin toiminta-alueen maissa ovat edelleen elinvoimaisia työttömyyslukujen pysytellessä euroalueen keskiarvojen alapuolella, Liettua lukuun ottamatta. Yleiset arviot vuodelle 2014 osoittavat, että työttömyyden ennustetaan lisääntyvän väliaikaisesti Suomessa, kun taas muissa Cityconin toiminta-alueen maissa työttömyysluvut laskevat tai pysyvät ennallaan BKT:n kasvun myötä. Pohjoismaissa ja Baltian alueella kotitalouksien

luottamus säilyi euroalueen keskiarvon yläpuolella ja niissä oli havaittavissa positiivista kehitystä. Virossa ja Liettuassa kotitalouksien luottamus on kuitenkin pysytellyt negatiivisena.

Vähittäismyynnin kasvu ja inflaatiovauhti ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Citycon on suojautunut inflaation kasvulta indeksiin sidotuilla vuokrasopimuksilla. Merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Kuluttajaintojen kasvu hidastui vuonna 2013 kaikissa Cityconin toiminta-alueen maissa. Ruotsissa kasvu oli lähellä nollaa prosenttia. Vähittäismyynti kasvoi maltillisemmin Cityconin toiminta-alueen maissa tänä vuonna. Myynti jatkoi kasvuaan Virossa, Liettuassa ja Ruotsissa, kun taas Suomessa kehitys pysyi nollassa ja Tanskassa suunta oli laskeva. Päivittäisten palveluiden suuri osuus turvaa Cityconin vuokrausliiketoimintaa; Cityconin kauppakeskusten vuokralaisista viidennes on elintarvikkeiden vähittäismyymiä. Inflaation pysytellessä alhaisena kotitalouksien kulutuksen odotetaan säilyvän kohtuullisella tasolla kaikkialla Euroopassa.

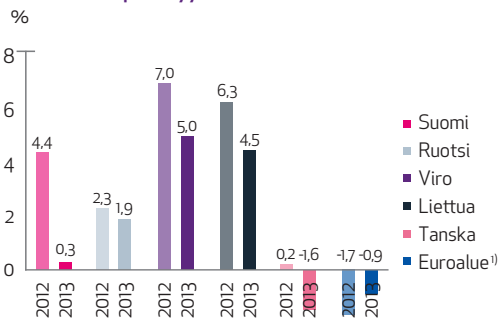
### Hiljentyneet markkinat

Kiinteistösiirtomarkkinoiden aktiviteetti jatkui maltillisena vuonna 2013. Transaktiovolyymit Suomessa olivat neljä prosenttia yli vuoden 2012 tason, kun taas Ruotsissa jäätin 21 prosenttia alle edellisen vuoden. Parhaimpien kiinteistöjen kysyntä on edelleen suurta, mutta sijoittajat ovat alkaneet myös laajentaa portfolioitaan etsimällä vaihtoehtoisia ja mahdollisesti tuottavampia sijoituskohteita. Sijoittajien suuresta kysynnästä johtuen kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat säilyneet Suomessa ja Ruotsissa vakaina ja merkittäviä muutoksia ei ole odotettavissa vuonna 2014. Virossa vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua myös tulevaisuudessa rahoituksen hinnan noususta huolimatta. <sup>1)</sup>

Cityconin filosofia keskittyy ydinliiketoimintaansa eli päivittäistavaravetoisiin urbaaneihin kauppakeskuksiin suojaa yhtiön kauppakeskusportfoliota lyhyellä tähtämellä haastavassa toimintaympäristössä ja tukeentistä parempaa suoriutumista pitkällä aikavälillä.

<sup>1)</sup> Jones Lang LaSalle

### Vähittäiskaupan myynnin kasvu <sup>2)</sup>



### Talouden tunnusluvut

	BKT:n kasvu <sup>1)</sup>		Työttömyysaste <sup>1)</sup>		Inflaatio <sup>2)</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Suomi	-0,6 %	-0,8 %	8,4 %	7,9 %	1,6 %	2,4 %
Ruotsi	1,1 %	1,0 %	8,0 %	8,0 %	0,1 %	-0,1 %
Viro	1,3 %	3,9 %	9,3 %	9,6 %	1,4 %	3,5 %
Liettua	3,4 %	3,7 %	11,4 %	12,7 %	0,4 %	2,8 %
Tanska	0,3 %	-0,4 %	6,9 %	7,3 %	0,8 %	2,0 %
Euroalue	-0,4 %	-0,7 %	12,0 %	11,9 %	0,8 % <sup>1)</sup>	2,2 % <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Lähde: Eurostat

<sup>2)</sup> Lähde: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania, Statistics Denmark



# Fokusoitunut yritys

## Portfolion kriteerit:

Kohde on vaikutusalueensa merkittävin ja sijaitsee markkinoilla, joille kilpailijoiden on vaikea tulla

Kohde sijaitsee kasvavassa kaupungissa ja hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella

Ankkurivuokralaisena on päivittäistavara-kauppa

Kohteella on kehitys- ja tehostamismahdollisuuksia, jotka voidaan toteuttaa aktiivisen vähittäiskaupan johtamisen avulla

## Arvot:

*Passion*

*Experience*

*One*

### MISSIO

Tarjoamme parhaat vähittäiskaupan tilat ja jokapäiväiset ostoskokemukset kaupunkimaisessa ympäristössä sijaitsevissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Citycon keskittyy päivittäistavarakauppavetoisiin kaupunkimaisessa ympäristössä sijaitseviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa

## Strategia

Citycon omistaa, johtaa ja kehittää aktiivisesti kauppakeskuksia, jotka ovat osa paikallisyhteisöä

Citycon tarjoaa parhaat päivittäistavara- ja sosiaalisen kanssakäymisen kokemukset

Citycon luo tasaisen kassavirran konservatiivisen liiketoimintamallin ja vahvan taseen pohjalta

Citycon on vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijä

### VISIO

Citycon haluaa olla laajasti tunnettu kauppakeskusten omistaja Pohjoismaissa ja Baltiassa

## STRATEGISET TOIMENPITEET, TAVOITTEET JA ONNISTUMISET VUONNA 2013

Strategiset toimenpiteet	Suorituskykyindikaattori	Tavoitteet vuonna 2013	Toteutuminen vuonna 2013	Tavoitteet 2011-2016
<b>Keskitytään orgaaniseen kasvuun, toiminnan tehostamiseen ja tulosta kasvattaviin kehityshankkeisiin</b>	Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu Vuokra/m <sup>2</sup> kasvu Speciality leasing -tuotot Kauppakeskusten vuokrausaste Hallinnon kulut  Kehityshankeinvestoinnit Arvoa kasvattavat kehityshankkeet	1 % yli kuluttajahintaindeksin Yli kuluttajahintaindeksin >10 % - 5 milj. euron vähennys  - -	4,6 %  21,5 euroa/m <sup>2</sup> , 4,1 % kasvu 3,2 milj. euroa, 15,9 % kasvu 96,3 % 20,6 milj. euroa, 22,2 % vähennys 89 milj. euroa 100 %	1 % yli kuluttajahintaindeksin  Yli kuluttajahintaindeksin Kasvua > 5 % vuositasolla 98 % Hallinnon kulujen kasvu 60 % kiinteistökanan kasvusta Keskimäärin 100-125 milj. euroa vuodessa ≥ 150 bps yli vaaditun investointituoton
<b>Vahvistetaan edelleen taloudellista asemaa</b>	Omavaraisuusaste Loan to Value (LTV) taso Velkasalkun suojausaste Keskimääräinen laina-aika Osingonmaksuprosentti	40-45 % - 70-90 % - ≥ 50 %	45,3 % 52,1 % 83,4 % 4,1 vuotta 74 % (hallituksen ehdotus)	40-45 % ≤ 50 % 70-90 % > 5 vuotta ≥ 50 %
<b>Luovutaan ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä ensin kasvatettua niiden arvoa</b>	Kiinteistömyyntien vuotuinen määrä Kiinteistömyyntien preemio IFRS-arvoihin verrattuna	40-60 milj. euroa  -	60 milj. euroa <sup>2)</sup>  2,1 %	200-300 milj. euroa 5 vuoden kuluessa Preemio IFRS-arvoihin verrattuna
<b>Muodostetaan yhteisyrityksiä valikoiduissa ydinliiketoimintaan kuuluvissa kauppakeskuksissa kierrättääksemme pääomaa ja jakaaksemme riskiä</b>	Luotettavia yhteisyrityskumppaneita	100 %	100 % (CPPIB, Ilmarinen)	Luotettavia yhteisyrityskumppaneita
<b>Tehdään valikoivasti strategisia kiinteistö-hankintoja</b>	Mahdollisuus arvonlisäykseen aktiivisella kauppakeskusjohtamisella	100 %	100 % (Kista Galleria)	Mahdollisuus arvonlisäykseen aktiivisella kauppakeskusjohtamisella
<b>Toimeenpannaan hankkeita ja järjestelmiä, jotka luovat sosiaalista, taloudellista- ja ympäristöarvoa<sup>3)</sup></b>	Energian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikennedyhteyksien ulottuvilla	2-3 % vähennys  100 %	-5,4 %  100 %	-9 % (2009-2016)  100 %

1) Ydinliiketoimintaan kuulumattomiin kohteisiin kuuluu marketteja ja myymälöitä sekä joitakin pienempiä kauppakeskuksia

2) Sis. 50 prosentin omistusosuuden myynnin kauppakeskus IsoKristiinasta

3) Yksityiskohtaisemmat strategiset ympäristötavoitteet on esitelty sivulla 42



# Määrittelimme Cityconin arvot ja näin näemme itsemme



## Passion

Palava halu tehdä parhaansa.  
Tahto menestyä ja saavuttaa tuloksia.  
Ylpeys laadusta ja yksityiskohdista.  
Vastuullisuus toiminnassamme.

*Taitavat ihmiset  
tekevät erinomaisia  
kauppakeskuksia*



## Experience

Hyvä asiakaskokemus.  
Ostamisen helppous ja sujuvuus.  
Kauppakeskuksissamme aika  
kuluu mukavasti.  
Olemme kokeneita ammattilaisia.



## One

Yhdessä kohti yhteisiä tavoitteita.  
Tuemme ja kannustamme toisiamme.  
Toimimme yhteistyössä vuokralaisten  
ja kumppaneidemme kanssa.  
Panostamme urbaanien yhteisöjen  
rakentamiseen.  
Olemme hyviä naapureita.

# Talousjohtajan katsaus ja Citycon sijoituskohteena



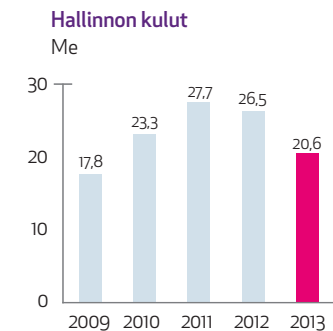
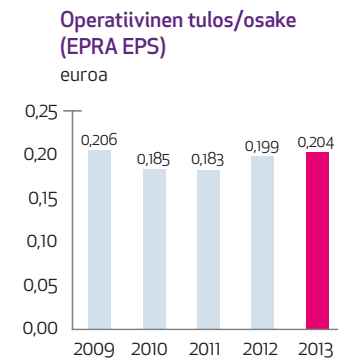
Eero Sihvonen,  
Varatoimitus- ja  
talousjohtaja

*Vahvistimme  
taloudellista asemaamme  
entisestään tukeaksemme  
kiinteistökannan jatkuvaa  
kehittämistä*

Strategiamme mukaisesti pyrimme luomaan vahvaa, ennakoitavaa kassavirtaa konservatiivisella liiketoimintamallilla ja vahvalla taseella. Kulunut vuosi on jälleen osoittanut, että pystymme tekemään vakaata ja nousujohteista tulosta myös haastavissa markkinaolosuhteissa. Vuotta leimasivat merkittävät pääoma- ja lainarahoitustransaktiot, jotka tukivat yhtiön strategiaa onnistuneesti.

#### Hallintokulujen säästötavoite saavutettiin

Vuosi 2013 oli Cityconille vakaan ja kasvavan tuloksen aikaa. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings: tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset) kasvoi 35,8 prosenttia. Kasvun taustalla on nettovuokratuottojen kasvu ja hallintokulujen pienentyminen. Operatiivinen tulos per osake (EPRA EPS) pysyi viime vuoden tasolla ja oli 0,204 (0,199), mikä tarkoittaa, että pystyimme kasvattamaan tulosta samassa suhteessa kun lasimme liikkeelle uusia osakkeita ja paransimme täten tuloksen laatua.



Nettovuokratuotot kasvoivat 4,2 prosenttia. Kasvun tärkeimmät tekijät olivat onnistunut vuokraustoiminta, johon sisältyi entistä suurempi liikevaihto muista vuokratuotoista sekä aktiivisempi omaisuuden ja kiinteistöjen johtaminen. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat hieman edellisvuoteen verrattuna. Yhtiö on keskittynyt kulujen pitkäjänteiseen hallintaan ja leikkaamiseen kautta linjan, ja vuoden 2013 tavoite oli säästää 5 miljoonaa euroa hallinnon kuluista. Tavoite ylitettiin ja hallinnon kulut olivat yhteensä 20,6 miljoonaa euroa, mikä vastaa 22,2 prosentin ja 5,9 miljoonan euron säästöä edellisvuodesta. Säästöt saavutettiin kustannuksia hallitsemalla ja kuluja leikkaamalla kuten esimerkiksi vähentämällä konsultti- ja henkilöstökuluja ja laskuttamalla hoitokuluerät vuokralaisilta täsmällisemmin.

### Aktiivinen rahoitusvuosi 2013

Asetimme vuodelle 2013 selkeät rahoitustavoitteet: taseen vahvistaminen, velkarahoituslähteiden monipuolistaminen ja lainakannan keskimääräisen pituuden kasvattaminen.

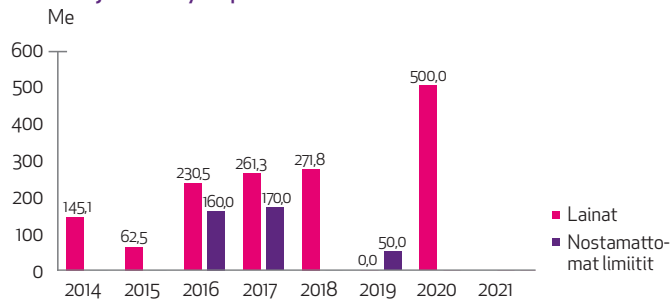
Vuoden alussa toteutimme strategisen 200 miljoonan euron oman pääoman korotuksen, jonka tarkoitus oli vähentää pysyvästi yhtiön velkaantumisastetta, maksaa pois Kista Gallerian hankintaan liittyneitä lainajärjestelyjä ja joustavoittaa yhtiön liiketoimintasuunnitelman toteuttamista.

Cityconille myönnettiin toukokuussa kaksi pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta: BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta, molemmat vakailla näkyillä. Nämä luokitukset ovat osoitus Cityconin vahvasta ja laadukkaasta rahoitusprofiilista ja liiketoiminta-strategiasta. Lisäksi ne parantavat asemiamme velkamarkkinoilla ja auttavat meitä monipuolistamaan velkarahoituslähteitämme. Hyödynsimme tämän mahdollisuuden jo ennen kesää laskemalla liikkeelle Cityconin ensimmäisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden ja 500 miljoonan euron suuruinen laina ylimerkittiin ja myytiin muutamassa tunnissa. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia pääomasijoittajia. Lainan tuotot käytettiin pääosin olemassa olevan velan jälleen-

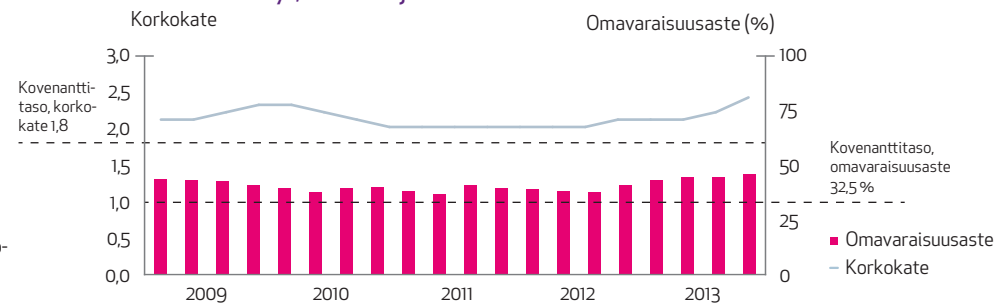
rahoittamiseen ja aikaistettuun takaisinmaksuun. Transaktio lisäsi likviditeettiämme, laajensi rahoituspohjaamme ja pidensi keskimääräistä laina-aikaamme. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostot aiheuttivat Q2-tulokseen kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja. Viime vuoden nettorahoituskulut olivat siten 32,2 prosenttia edeltävää vuotta suuremmat, yhteensä 90,1 miljoonaa euroa (68,1 miljoonaa euroa).

Hankimme näillä transaktioilla yhteensä noin 700 miljoonaa euroa rahoitusta. Velkakantamme on nyt entistä laajapohjaisempi, ja joukkolainojen osuus kokonaisvelkakannasta on noin 45 prosenttia. Myös lainojemme maturiteettiprofiili piteni noin 0,9 vuodella, ja vuoden 2013 lopussa maksuvalmiutemme oli 435,4 miljoonaa euroa, joka kattaa tulevana vuosina erääntyvät lainat. Taseemme on vahvistunut, kun yhtiön luototusaste on pudonnut 52,1 prosenttiin (54,5 %). Olemme jatkossakin sitoutuneet liiketoimintasuunnitelmaan, joka säilyttää ja parantaa investointitason luottoluokituksiamme.

### Lainojen erääntymisprofiilit

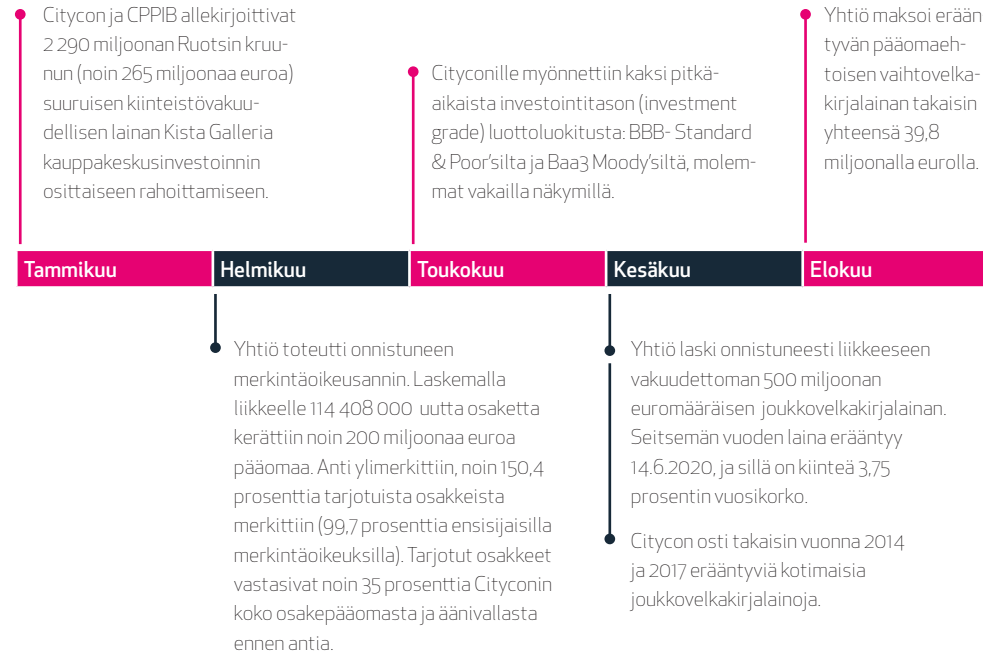


### Kovenanttikehitys, korkokate ja omavaraisuusaste





Rahoitusjärjestelyt aikajanana

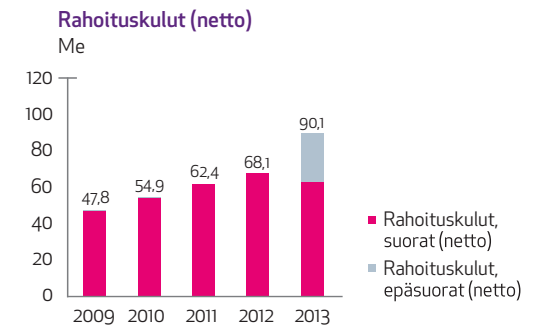
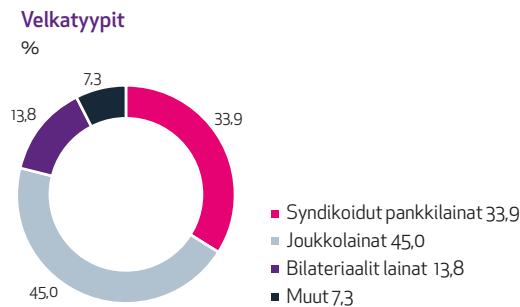


Seuraavan vuoden taloudelliset tavoitteet

Haluamme vahvistaa taloudellista asemaamme entisestään kiinteistökantamme jatkuvan kehittämisen tukemiseksi. Tavoitteenamme on ajan mittaan pienentää luototusastettamme ja pidentää laina-aikojamme. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi hankimme jatkossakin rahoitusta myös suoraan pääomamarkkinoilta. Tähän liittyvät tarkat taloudelliset tavoitteet on esitetty sivulla VK 14.

Rahoituksen tunnusluvut

Me	2013	2012
Korolliset velat	1462,4	1533,0
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8
Loan to Value (LTV), %	52,1	54,5
Keskimääräinen korkotaso, %	4,12	4,25
Keskimääräinen lainojen pituus, vuosi	4,1	3,2
Käytettävissä oleva likviditeetti, Me	435,4	268,4



## Citycon sijoituskohteena

### Citycon pyrkii tuottamaan osakkeenomistajille lisäarvoa

Citycon pyrkii suurempaan kannattavuuteen ja tavoittelee kasvua sekä yhtiön arvon lisäystä kiinteistökantansa aktiivisen johtamisen, kehittämisen ja uudistamisen kautta.

Yhtiön vahvuuksia ovat vakaa, päivittäistavara-kauppaan nojautuva urbaani kiinteistökanta kasvavissa kaupungeissa, joissa on korkea markkinoilletulokynnys, sekä laaja vuokralaispohja, tasapainoinen vuokrasopimuskanta ja vahva tase.

Strategiansa mukaisesti Citycon luopuu ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä maksimoitua niiden arvoa sekä toteuttaa tuloksellisia kehityshankkeita. Citycon hankkii valikoivasti uusia kohteita sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistön arvo voidaan lisätä aktiivisella kauppakeskusjohtamisella. Tällaisen kannattavan, hyvän kasvupotentiaalil omaavan liiketoiminnan osuuden kasvattaminen parantaa yhtiön kannattavuutta pitkällä aikavälillä. Lopullinen tavoitteemme on tuottaa lisäarvoa

sidosryhmillemme ja tarjota sijoittajille kilpailukykyinen tuotto sijoituksilleen.

Vastuullisuus on olennainen osa Cityconin strategiaa. Hyvä hallinto- ja ohjausjärjestelmä, tavoitekeskeinen johtajuus, asianmukaiset työolosuhteet ja yhteisön osallistaminen ovat tärkeitä Cityconin toiminnan peruspilareita. Cityconin toiminta tällä alueella on saanut tunnustusta GRESB-tutkimuksessa (Green Star) ja EPRA-vastuullisuuspalkintojen (kulta-taso) muodossa. Citycon on saanut myös EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan neljänä vuotena peräkkäin.

### Osinkopolitiikka

Cityconin nykyinen linja on jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus esittää, että 31.12.2013 päättyneeltä tilivuodelta maksetaan osinkoa 0,03 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,12 euroa osakkeelta, mikä vastaa noin 5,9 prosentin osinkotuottoa (5,8 %).

Lisätietoa osakkeista ja osakkeenomistajista tilinpäätöksen sivulla 72.

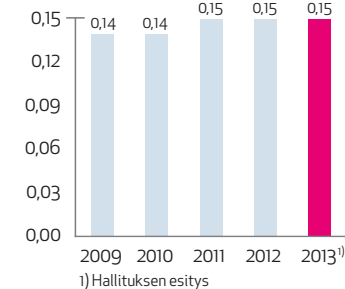
Cityconin osakekurssi ja osakkeen kokonaistuotto euroa



Cityconin osakekurssi verrattuna indekseihin euroa



Osinko per osake euroa



Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa, keskellä ihmisten arkea ja elämää.

Kauppakeskusten kehittämisessä keskitymme palveluvalikoi-  
man laajentamiseen ja viihtyisyyden parantamiseen. Haluam-  
me tehdä kauppakeskuksista ajanviettopaikkoja ja tarjota  
asiakkaillemme elämyksiä. Asiakslupauksemme mukaisesti  
kauppakeskuksissamme on mukava käydä ja viihtyisä viipyä.







KIINTEISTÖMAISUUS JA LIIKETOIMINTA

# Päivittäistavarakauppavetoisia kauppakeskuksia kaupunkimaisessa ympäristössä

*Yksi Citycon: standardisoitu toimintatapa ja erinomainen operatiivinen laatu ja tehokkuus kaikissa toimintamaissa*

Vuosi 2013 on ollut operatiivisesti onnistunut vuosi haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu ylitti tavoitteemme kaikissa toimintamaissa ollen 4,6 prosenttia. Korkeammat nettovuokratuotot johtuivat liikevaihdon kasvusta, mm. korkeammista keskivuokrista ja lisääntyneistä speciality leasingin -tuotoista sekä kohonneista vuokralaisten ylläpito- korvauksista.

#### **Rakennamme yhtä Cityconia**

Aloitimme vuoden operatiivisen organisaation muutoksella. Uusi klusteriorganisaatio koostuu kahdeksasta klusterista, joista neljä sijaitsee Suomessa, kolme Ruotsissa ja yksi Baltiassa sekä Tanskassa. Yli maarojen jokaisella klusterilla on samanlaiset organisaatiot ja tehtävät, joten hyvien käytäntöjen levittämisen kauppakeskusten ja toimintamaidemme välillä on tehokkaampaa. Viimeisin sijoituksemme, Tukholmassa sijaitseva Kista Galleria integroitiin myös osaksi uutta toimintamallia. Tämän lisäksi

keskityimme maarojen ylittävän vuokraustoi- minnan ja keskitetyn hankinnan kehittämiseen.

#### **Kehityshankkeiden myötä laajempi palveluvalikoima**

Cityconin strategiana on keskittyä toimimaan vahvojen kaupunkien keskustoissa ja aluekeskuk- sissa. Näissä sijaitsevia kauppakeskuskiinteistö- jään Citycon kehittää aktiivisesti. Kehityshankkei- den tavoitteena on kohentaa kauppakeskusten kaupallista vetovoimaa, jolloin voimme paran- tuneen kilpailukyvyyn avulla saavuttaa korkeam- man vuokratuoton ja vahvistaa kohteidemme markkina-arvoa.

Kiinteistökannan kehittäminen vuonna 2013 painottui kahteen kehityshankkeeseen – kauppa- keskus Isoon Omena- ja IsoKristiinaan. Iso Omena sijaitsee loistavalla paikalla voimakkaasti kasva- vassa Espoossa, ja keskuksen alle rakennetaan bussiterminaali ja metroasema, joka yhdistää keskuksen Helsinkiin. IsoKristiinasta puolestaan



tulee maailmanlaajuisesti ainutlaatuinen ja uudenlainen kokonaisuus, koska Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat kauppakeskuksen sisälle. IsoKristiina, jota kehitetään yhteistyössä Ilmarisen kanssa, on hyvä esimerkki Cityconin strategiasta sijoittaa joint venture -mallilla kehittämispotentiaalia omaaviin kauppakeskuksiin.

#### **Vuokraus painopistealueena**

Vuokrauksen osalta vuosi oli jokseenkin haastava talouden epävarmuudesta johtuen. Kovan vuokrauspanostuksen seurauksena onnistuimme pitämään käyttöasteemme viime vuoden lopun tasolla. Strategiamme mukaan haluamme olla ihmisten kumppani heidän jokapäiväisessä elämässään. Tästä mainittakoon esimerkkeinä Jyväskylän Forumissa avattava Keskon päivittäistavara-kauppa, Tukholman Åkersbergassa avattava kuntosali sekä Helsingin Arabiaan avattu H&M. Osoituksena Cityconin Pohjoismaisesta vuokrausvoimasta onnistuimme myös saamaan vuonna 2013 Viron ensimmäisen H&M:n ja tavaratalo Debenhamsin Rocca al Mareen. Espanjalainen muotibrändi Cortefiel avasi myymälänsä Roccassa loppuvuonna. Citycon etsii jatkuvasti uusia ketjuja ja konsepteja, joita se tuo kauppakeskuksiinsa Pohjoismaihin ja Baltiaan.

#### **Verkkokauppa muuttaa kaupan toimintaa**

Verkkokaupan kasvu näkyy vuokralaiskannassamme esimerkiksi siten, että jotkin toimialat kuten matkatoimistot ja kodin elektroniikka ovat jo siirtäneet palveluja kauppakeskuksista verkkoon. Joillain toimialoilla tämä näkyy palvelujen korostumisena erikoistavara-kaupassa tai konseptimuutoksina. Esimerkiksi kirjakaupat ovat lisänneet palveluihinsa

## *Etsimme jatkuvasti kauppakeskuksiimme uusia ketjuja ja konsepteja.*

kahvilan. Erilaiset pick-up palvelut ovat tulleet osaksi kauppakeskusten palveluja eli moni kaupan toimija kannustaa asiakasta noutamaan verkko-kauppaostokset liikkeestä. Tämä on myös kauppakeskusmanagerin intressi, sillä sitä kautta saamme jatkuvaa asiakasvirtaa keskuksiimme. Kasvatamme jatkossa palveluiden osuutta kauppakeskuksissamme eli näemme entistä enemmän kahvila- ja ravintolapalveluita, erilaisia viihdepalveluja sekä julkisia palveluja.

#### **Panostamme voimakkaasti yhteisöllisyyteen**

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat keskeisillä paikoilla kaupungeissa ja ovat siten tärkeä osa paikallista yhteisöä. Olemme kahden vuoden ajan rakentaneet voimakkaasti keskustemme sosiaalisen median yhteisöjä hyvin tuloksin; esimerkiksi keskuksillamme on lähes 500 000 Facebook-seuraajaa. Olemme onnistuneet luomaan aktiivisen yhteisön, jossa paikalliset asukkaat ja asiakkaat ovat vuorovaikutuksessa oman kauppakeskuksen-



Rocca al Mare, Tallinna

sa kanssa. Vuorovaikutus sidosryhmiemme kanssa on valitsemamme tapa luoda pysyvää asiakasuskollisuutta.

#### **Mukava käydä, viihtyisä viipyä**

Asiakaslupauksemme on "mukava käydä, viihtyisä viipyä". Keskitymme myös jatkossa operatiivisessa toiminnassa asiakkaiden päivittäisten tarpeiden täyttämiseen kauppakeskuksissamme. Uskomme myös siihen, että asiakaskokemusta parantamalla saamme asiakkaat viihtymään pidempään keskuksissamme ja tätä kautta käyttämään enemmän vuokralaistemme palveluja.

Harri Holmström  
Operatiivinen johtaja



# Kiinteistöomaisuus

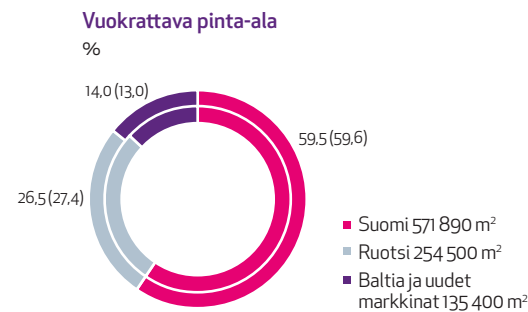


Myyrmani, Vantaa

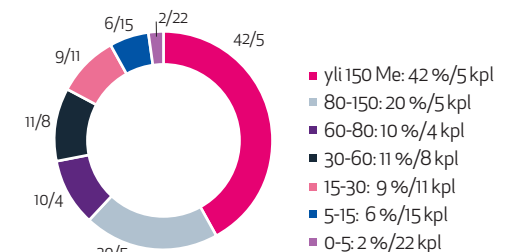
Citycon omistaa 37 kauppakeskusta: 22 Suomessa, 10 Ruotsissa, sisältää Kista Gallerian, kolme Virossa, yhden Liettuaissa ja yhden Tanskassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 35 muuta kauppapaikkaa (marketit ja myymälät), joista 33 sijaitsee Suomessa ja kaksi Ruotsissa. Lisäksi Citycon vastaa Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Ilmarisen omistaman Galleria Esplanadin kaupallisesta johtamisesta.

Heinäkuussa 2011 päivitetystä strategiassaan Citycon määritteli marketit ja myymälät ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kiinteistökohteiksi ja ilmoitti aikovansa myydä nämä kohteet lähivuosina maksimitaan ensin niiden arvoa. Strategian toteutusta jatkettiin vuonna 2013. Ydinliiketoimintaan kuulumattomiin kohteisiin kuuluu myös muutamia pienempiä kauppakeskuksia. Market- ja myymäläkohteissa on tavallisesti yksi tai kaksi suurta vuokralaista.

Strategiansa mukaisesti Citycon muodostaa yhteisyrityksiä valikoiduissa kiinteistökohteissa luotettavien suomalaisten ja kansainvälisten kumppaneiden kanssa. Vuoden 2013 lopussa Cityconilla oli kolme yhteisyrityskumppania: CPPIB, GIC ja Ilmarinen.



**Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon jakautuminen<sup>1)</sup>**



1) Ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyjä kohteita



## Muutokset kiinteistöomaisuudessa

### Hankinnat ja myynnit

Vuoden 2013 merkittävin muutos kiinteistöomaisuudessa oli Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Kista Gallerian hankinta tammikuussa. Citycon osti Kista Gallerian yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin (CPPIB) kanssa noin 530 miljoonalla eurolla. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin 50 prosenttia kauppakeskuksesta. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yli 90 000 neliometriä, josta noin 60 000 neliometriä on liikepinta-alaa. Kista Gallerian kävijämäärä on Tukholman korkein eli noin 18,5 miljoonaa kävijää vuodessa. Citycon ei tehnyt muita hankintoja vuoden aikana. Joulukuussa Citycon myi 100 prosentin omistusosuutensa Seinäjoella sijaitsevasta Torikeskus-kauppakeskuksesta 14,7 miljoonalla eurolla. Kauppa kuvastaa Cityconin tavoitetta keskittyä ydinliiketoimintaan.

Citycon myi helmikuussa 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKris-tiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Myynti liittyi kauppakeskuksessa alkaneeseen kehityshankkeeseen. Lisäksi yhtiö myi kolme ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä Suomessa ja kolme Ruotsissa. Näiden myyntien seurauksena Cityconin vuokrattava pinta-ala pieneni 45 680 neliometrillä. Heinäkuussa 2011 toteutetun strategiapäivityksen julkistamisen jälkeen yhtiö on myynyt 14 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta ja kolme asuinkiinteistösalkkua yhteensä noin 81 miljoonalla eurolla.

Tarkemmat tiedot Cityconin hankinnoista ja myynneistä on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 4-5.

## Keskitymme vaikutusalueidensa johtaviin kauppakeskuksiin

### Merkittävien sijoittajien haluttu yhteisyrityskumppani

#### Iso Omena, Espoo

**Käypä arvo**  
388 milj. euroa

**Vuokrattava pinta-ala**  
63 300 m<sup>2</sup> + 27 000 m<sup>2</sup>

**Joint venture kumppani**  
GIC 40%, laajennus NCC PD 50 %

#### IsoKrisstiina, Lappeenranta

**Käypä arvo**  
30 milj. euroa

**Vuokrattava pinta-ala**  
22 400 m<sup>2</sup> + 12 000 m<sup>2</sup>

**Joint venture kumppani**  
Ilmarinen 50 %

#### Kista Galleria, Tukholma

**Käypä arvo**  
535 milj. euroa

**Vuokrattava pinta-ala**  
94 200 m<sup>2</sup>

**Joint venture kumppani**  
CPPIB 50 %



Kista Galleria, Tukholma

### Kehityshankkeet

Citycon aloitti vuoden aikana kaksi suurta kehityshanketta: kauppakeskus Ison Omenan laajennus- ja uudistushankkeen Espoossa, pääkaupunkiseudulla sekä kauppakeskus IsoKristiinan laajennus- ja uudistushankkeen Lappeenrannassa, Itä-Suomessa. Cityconin osuus näiden hankkeiden kokonaisinvestoinneista on noin 88 ja 54 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa Citycon aloitti myös Ruotsissa, Göteborgin alueella, sijaitsevan kauppakeskus Stenungs Torgin laajennus- ja uudistushankkeen, jonka kokonaisinvestoinnit ovat noin 18 miljoonaa euroa. Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui kesällä 2013. Lisäksi Tallinnassa sijaitsevilla kauppakeskuksissa Rocca al Mare ja Kristiinassa toteutettiin kaksi vuokra-tiloihin kohdistuvaa muutoshanketta.

Käynnissä olevista kehityshankkeista kerrotaan tarkemmin vuosikertomuksen sivulla 30-31.

### Bruttoinvestoinnit

Cityconin bruttoinvestoinnit vuonna 2013 olivat yhteensä 226,1 miljoonaa euroa, josta uusien kohteiden hankintojen osuus oli 2,0 miljoonaa euroa, yhteisyrityshankintojen ja -investointien 148,1 miljoonaa euroa, kehitystoiminnan 75,5 miljoonaa euroa ja muiden investointien 0,5 miljoonaa euroa. Kohteita myytiin yhteensä 53,0 miljoonalla eurolla.

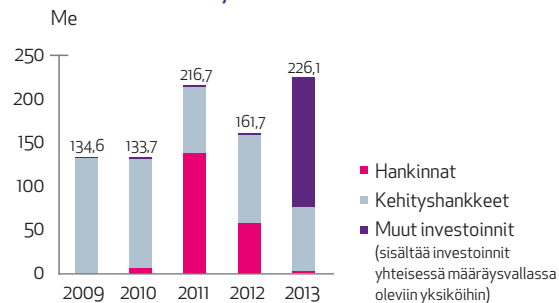
### Kiinteistöjen arviointi

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty neljännesvuosittain. Vuoden 2011 lopusta lähtien Cityconin kiinteistöt on arvioinut Jones Lang LaSalle. Tuorein, vuoden 2013 lopun tilanteen mukainen

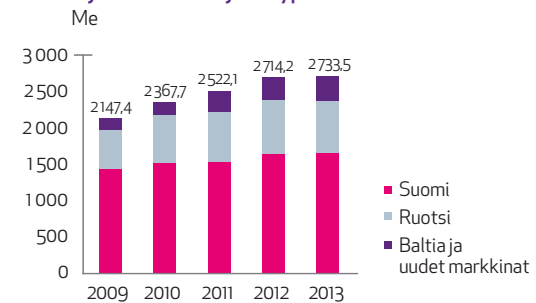
arviointilausunto löytyy oheisen tilinpäätöksen sivulta 80.

Vuoden lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa nousen 19,3 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta. Sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat lähinnä nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon vuonna 2013 olivat yhteensä 26,1 miljoonaa euroa. Tähän vaikuttivat nettovuokratuottojen nousu kiinteistökohteissa kautta linjan sekä tuottovaatimusten lasku etenkin Baltian kohteissa. Jones Lang LaSalle määritteli Cityconin sijoituskiinteistöjen vuoden lopun keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 6,3 prosenttia, sama kuin viime vuonna.

Investointien kehitys



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

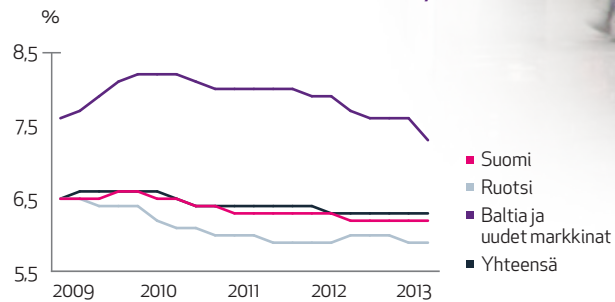




” Olemme vuoden aikana käynnistäneet neljä kiinteistöjen uudistushanketta Suomessa ja Ruotsissa. Investoinnit noudattavat strategiaamme, jonka mukaan keskitymme kaupunkien kauppakeskuksiin, joilla on paljon kasvupotentiaalia. Kiinteistöomaisuutemme tarjoaa monia houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia. Suunnitteilla on useita uudistushankkeita, jotka vauhdittavat kasvua vastaisuudessa.

Nils Styf, sijoitusjohtaja

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Liljeholmstorget Galleria, Tukholma



# Vuokraustoiminta ja vuokralaiset



Jyväskeskus, Jyväskylä

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat kaupunkien keskustoissa lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja. Vuokralaiskokoontamoa pyritään kehittämään siten, että se vastaa asiakkaiden päivittäisiä tarpeita ja ottaa huomioon vaikutusalueen erityisominaisuudet. Cityconin kauppakeskusjohtamisen yksi tärkeimmistä tavoitteista on luoda monipuolinen ja kiinnostava vuokralaiskokoontamoa sekä tasapainoinen vuokra-

sopimuskanta. Vuoden aikana Cityconin kauppakeskuksiin tuli uusia brändejä kuten Noa Noa (Iso Omena), Oxygen (Kista Galleria), Cortefiel (Rocca al Mare) ja Debenhams (Rocca al Mare). Uudet brändit ja maat ylittävä vuokraustoiminta ovat jatkossakin Cityconin keskeisiä tavoitteita.

## Vuokrasopimusten rakenne

Vuokrasopimuksen tyyppi ja kesto vaihtelevat vuokralaisen ja vuokrattavien tilojen mukaan. Ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan yleensä pitkiä, noin kymmenen vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, mutta pienempien liiketilojen vuokrasopimusten kesto vaihtelee kolmesta viiteen vuoteen. Uudet vähittäiskaupan vuokrasopimukset tehdään pääasiassa määräaikaisina, mutta joissain tapauksissa toistaiseksi voimassa olevat tai lyhyet määräaikaiset sopimukset ovat parempi vaihtoehto kauppakeskuksen elinvoimaisuuden ja houkuttelevan myymälävalikoiman varmistamiseksi. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus Cityconin kiinteistökannasta on noin 9 prosenttia (2012: 9 %). Lyhyestä, vain muuta-

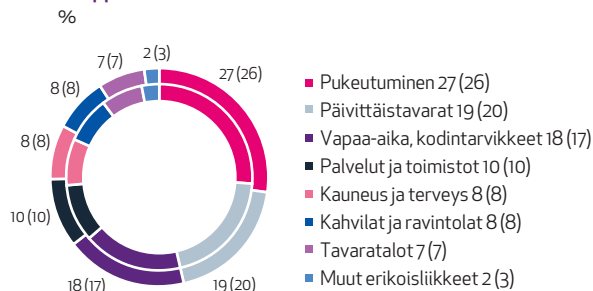
man kuukauden irtisanomisajasta huolimatta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kesto on usein käytännössä varsin pitkä.

Vaikka vuokrat ovat usein liikevaihtosidonnaisia, kiinteä vähimmäisvuokra on lähellä markkinavuokratasoa eikä liikevaihtoon sidottu vuokranosuus siten merkittävästi lisää vuokratuottoa. Liikevaihtosidonnaisen sopimusten osuus Cityconin vuokrasopimuskannasta vuoden lopussa oli 52 prosenttia (53 %). Liikevaihtoon sidottu vuokranosuudet muodostivat noin 1,3 prosenttia (1,7 %) vuokratuotoista. Lähes kaikki kauppakeskusten uudet vuokrasopimukset ovat nykyään liikevaihtosidonnaisia.

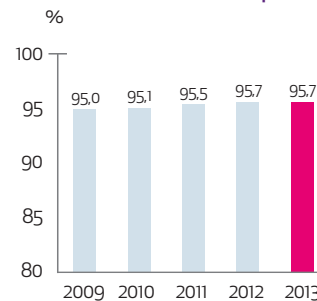
## Monipuolinen vuokralaiskokoontamoa

Päivittäistavara- ja muotitoimijat painottuvat vahvasti Cityconin vuokralaisissa. Valtaosassa Cityconin kauppakeskuksista ankkurivuokralaisena on päivittäistavara-kauppa tai hypermarket. Muita tärkeitä vuokralaisia ovat erilaiset palveluntarjoajat, kuten apteekit, pankit, terveys- ja lääkäriasemat. Palvelujen, viihteen ja kahvila- ja ravintolatarjonnan

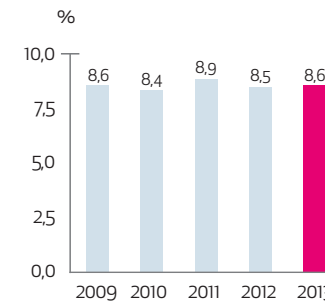
## Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain



## Vuokrasaste kauden lopussa



## Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta





merkitys on kasvanut ja sen odotetaan kasvavan jopa vahvemmin tulevaisuudessa.

Cityconin suurimpia vuokralaisia Suomessa ovat erilaiset Kescoon kuuluvat ketjut, esimerkiksi K-Citymarketit, K-Marketit ja useat erikoiskaupan brändit, kuten Intersport. Kesko on vuokralaisena ainoastaan Suomessa sijaitseissa kohteissa. Cityconin toiseksi suurimpana vuokralaisena ovat S-ryhmään kuuluvat ketjut, kuten Prisma-hypermarketit ja S-Marketit. S-ryhmä on suurin yksittäinen vuokralainen Baltian kauppakeskuksissa, joskin Rocca al Mare ja Kristiinessä keskitytään selkeästi erikoiskauppaan, erityisesti muotiin. Ruotsin suurimpiin päivittäistavara-kaupan ketjuihin kuuluva ICA Gruppen on suurin vuokralainen Ruotsin kauppakeskuksissa ja Cityconin kolmanneksi suurin vuokralainen.

Suomen ja Ruotsin markkinoille ominaista on päivittäistavara-kaupan keskittyminen muutamalle toimijalle. Suomessa Keskon ja S-ryhmän markkinaosuus on yhteensä noin 80 prosenttia. Ruotsissa ICA, COOP ja Axfood hallitsevat noin 85 prosenttia markkinasta.

Erikoiskaupan puolella samat brändit, esimerkiksi Lindex, KappAhl ja H&M, ovat vahvasti edustettuina

Cityconin sekä Suomen että Ruotsin kauppakeskuksissa. Vaikka uusia kansainvälisiä toimijoita tulee Cityconin kauppakeskuksiin vuosittain, muiden kuin pohjoismaisten tai baltialaisten vuokralaisten osuus on vuokratuotoista edelleen verrattain pieni.

Citycon seuraa kuukausittain tarkasti vuokralaistensa myyntilukuja. Jos vuokralaisen vuotuinen vuokra suhteessa liikkeen myyntiin (Occupancy cost ratio, OCR) ei ole kestävällä tasolla, Citycon ryhtyy tarvittaviin toimiin. Vuonna 2013 vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 8,6 prosenttia (8,5 %), jota voidaan pitää kestävässä tasossa ottaen huomioon, että suuri osa tuotoista tulee päivittäistavara-kaupoista. Lisäksi luottotappiot ovat varsin pienet, keskimäärin noin miljoona euroa vuodessa.

### Vuokraustoiminta vuonna 2013

Vuonna 2013 Citycon onnistui kasvattamaan vertailukelpoisia bruttovuokratuottojaan. Kasvu johtui pääasiassa indeksikorotuksista, kasvaneista speciality leasing -tuotoista ja täsmällisemmästä ylläpitokulu-

### Viisi suurinta vuokralaista<sup>1)</sup>

Kesko	16,1%
S-ryhmä	5,7%
ICA Gruppen	4,2%
Stockmann	2,7%
Tokmanni	2,0%
<b>Viisi suurinta yhteensä</b>	<b>30,6%</b>

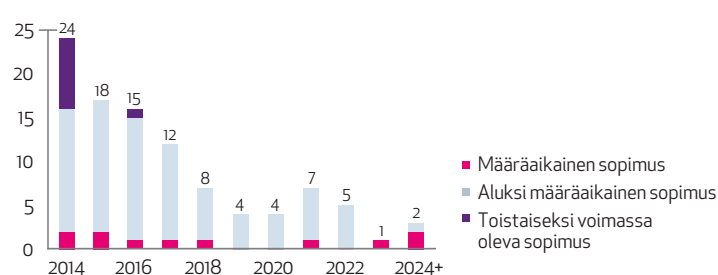
<sup>1)</sup> Laskettu osuutena bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan

jen edelleenveloituksesta. Koko portfolion taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 95,7 prosenttia (95,7 %).

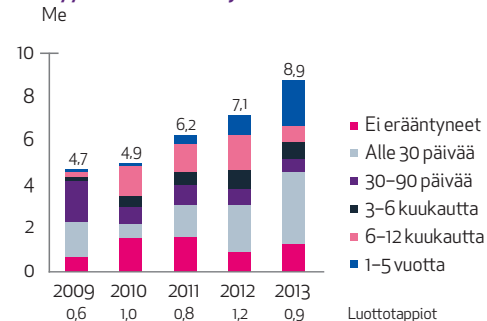
Keskittyminen speciality leasing -toimintaan, kuten käytäväpaikkojen vuokraamiseen, on viime vuosina tuottanut tulosta. Speciality leasing -toiminnan tuotot kasvoivat 16 prosenttia vuonna 2013, ja niiden osuus Cityconin bruttovuokratuotoista on noin 1,4 prosenttia.

Vuodenvaihteessa vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,5 vuotta (3,5 vuotta).

### Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan



### Myyntisaamisten ikäjakauma



# Kiinteistökehitys kasvun ajurina



IsoKristiina, Lappeenranta

## IsoKristiina laajenee Venäjän rajan kyljessä

Citycon ja Ilmarinen aloittivat maalikuussa 2013 Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinan laajentamisen ja uudistamisen. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa, Citycon ja Ilmarinen tulevat molemmat hankkeeseen mukaan 50 prosentin osuuksin. IsoKristiinan vuokrattava pinta-ala on tällä hetkellä 22 400 neliometriä (tästä 14 100 m<sup>2</sup> liikepinta-ala). Uudistuksen jälkeen kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on 34 000 neliometriä.

Lappeenranta on vahva yliopistokaupunki, jonka vaikutusalueella asuu noin 400 000 ihmistä. Se sijaitsee aivan Venäjän rajan tuntumassa, vain noin 200 kilometrin päässä viiden miljoonan asukkaan suurkaupungista Pietarista. Tax free -kaupan myynti ja venäläisten matkailijoiden määrä ovat kasvaneet erityisen voimakkaasti juuri Lappeenrannassa.

Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään. Kaupallisen tarjonnan pai-

*Kehityshankkeiden tavoite on lisätä kauppakeskusten kaupallista houkuttelevuutta ja kilpailukykyä, mikä vahvistaa vuokratulojen kasvua sekä vakauttaa keskusten markkina-arvoa.*

nopisteenä ovat kiinnostava muoti ja kauneus sekä muu kustustapalveluihin kuuluva erikoiskauppa sekä laadukkaat päivittäistavara-kaupat.

IsoKristiinassa painottuvat vahvasti myös viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvila-palvelut. Kauppakeskukseen sijoittuu muun muassa monipuolinen, kansainvälisen tason ravintolamaailma. Kaupunginteatterin lisäksi IsoKristiinaan tulee Finnkinon uusi elokuvateatteri. Laajennettu ja perusteellisesti uudistettu kauppakeskus IsoKristiina avataan kahdessa vaiheessa vuoden 2015 touko-kuussa ja lokakuussa.

## Ison Omenan kehityshanke alkoi kesäkuussa

Citycon aloitti kesäkuun 2013 alussa yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Ison Omenan laajennus- ja uudistushankkeen ensimmäisen vaiheen.

Hankkeen aikana Ison Omenan vuokrattava liikepinta-ala lisääntyy noin 25 000 neliometrillä, yli

75 000 neliometriin. Uudistus- ja laajennushankkeen jälkeen kauppakeskuksessa on yli 200 erilaista liikettä ja muuta palvelua. Hankkeen myötä Ison Omenasta tulee pinta-alalla, liikkeiden lukumäärällä ja tarjonnan monipuolisuudella mitattuna yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Ison Omenan nykyinen ja uusi osa liitetään toisiinsa saumattomasti yhdeksi kaupalliseksi kokonaisuudeksi.

Kauppakeskuksen pysäköintipaikkojen lukumäärä kasvaa noin 3 000 paikkaan. Halliin sijoittuu myös 350 liityntäpysäköintipaikkaa. Kauppakeskuksen alle sijoittuu rakenteilla olevan Länsimetron ensimmäisen vaiheen pääteasema ja liityntäliikenteen bussiterminaali. Uudistettu kauppakeskus Iso Omena ja Metrokeskuksen liikenneterminaali avataan loppuvuodesta 2015. Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2016.



*"Uudistuminen on elinehto  
niin kaupungeille kuin  
kauppakeskuksillekin."*

Marko Juhokas, Kehitys- ja vastuullisuusjohtaja

### Stenungs Torg

Stenungs Torgin kauppakeskus sijaitsee Stenungsundissa Ruotsin länsirannikolla, 45 kilometriä Göteborgista pohjoiseen. Aivan meren äärellä sijaitsevalla kauppakeskuksella on oma venesatama. Kauppakeskuksen 59 liikettä sekä ravintolat ja kahvilat tarjoavat alueen asiakkaille monipuolisen palveluvalikoiman. Kauppakeskuksen vieressä on noin 1 000 maksutonta pysäköintipaikkaa.

Citycon aloitti joulukuussa 2013 noin 5 000 neliömetrin laajennuksen, joka käsittää tilat kuudelle liikkeelle. Citycon on allekirjoittanut jo vuokrasopimukset kuntosalin ja muotiketju H&M:n kanssa. Keskukseen rakennetaan myös uusi pääsisäänkäynti. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettavat uudet tilat avataan marraskuussa 2014.

Lisätietoja kehityshankkeista sivulla VK 71-73.

### Kista Gallerian digitaalinen kirjasto avataan vuonna 2014

Tukholmassa sijaitsevassa Kista Gallerian kauppakeskuksessa on suunnitteilla avata elokuussa 2014 laaja huipputasoinen digitaalinen kirjasto. Kirjasto on esimerkki siitä, miten Cityconin tavoitteena on vahvistaa yhteisöllisyyttä, toteuttaa kestävä kehitysperiaatteita ja parantaa edelleen Cityconin suurimman kauppakeskuksen Kista Gallerian taloudellista tulosta.

Yhteensä 2 400 neliömetrin laajuinen kirjasto on yhteisinvestointi Tukholman kaupungin kanssa. Perinteisten kirjojen ohella kirjastossa hyödynnetään uusinta digitaalitekniikkaa, ja asiakkailta on käytössä erilaisia taulutietokoneita, pöytäkoneita ja interaktiivisia palveluja sekä kahvila. Kirjasto tarjoaa mahdollisuuden monenlaiseseen opiskeluun - yksin, ryhmässä tai verkossa. Kirjasto myös edistää luovuutta uuden teknologian tukemana.

Kauppakeskus tarjoaa tulevaisuudessa monia kehitysmahdollisuuksia.



Iso Omena, Espoo

# Maaorganisaatiosta klusteriorganisaatioon



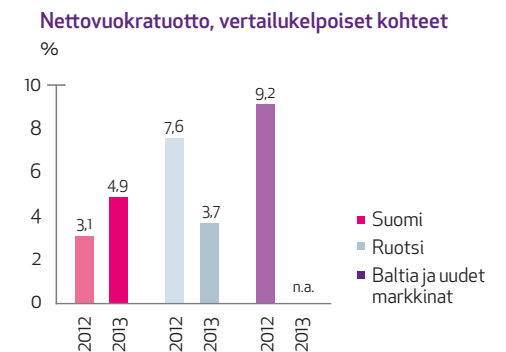
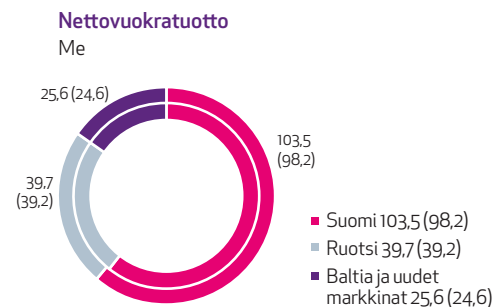
Liljeholmstorget Galleria, Tukholma

Citycon siirtyi klusteriorganisaatiomalliin vuoden 2013 aikana kaikissa toimintamaissa. Kauppakeskukset on yhdistetty kokonaisuuksiksi, joita johtaa kaupallinen johtaja. Muutoksella tavoiteltiin tehokkuuden parantamista ja päätöksenteon tuomista lähemmäksi vuokralaisia ja kauppakeskuksen arkea. Kaupalliset johtajat seuraavat tarkasti kaikkia vastuullaan olevia keskuksia ja kiinnittävät erityistä huomiota asiakkaiden tarpeisiin ja vuokralaisten palautteeseen.

Myös operatiivisia prosesseja on virtaviivaistettu ja päällekkäisiä vastuita poistettu. Yhtiö pyrkii vahvistamaan yhdenmukaisia ja standardisoituja parhaita käytäntöjä ja kompetensseja esimerkiksi markkinoinnissa ja IT:ssä. Esimerkiksi asiakastietojärjestelmä kattaa kaikki Cityconin toimintamaat.

Cityconissa aloitettiin myös Business Platform -projekti, jonka tavoite on uudistaa vuokrasopimusten hallinnointijärjestelmä ja siihen liittyvät prosessit. Projektiin liittyy maiden rajat ylittävä vuokrasopimusten hallinnointiohjelmisto, joka yhtenäistää vuokrasopimusten käsittelyn, laskutuksen ja raportoinnin toimintatavat kaikissa maissa. Tällä rakennetaan yhtä Cityconia.

*Citycon omistaa, johtaa ja kehittää kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa.*





## Cityconin merkittävimmät keskukset liiketoimintayksiköittäin

**Iso Omena, Espoo**63 300 m<sup>2</sup>

9,1 milj.

388 Me

K-Citymarket ja Prisma, kirjasto, Finnkino, H&amp;M

**Suomi**

Vuokrattava pinta-ala

Kävijämäärä

Käypä arvo

Ankkurivuokralaiset

**Koskikeskus, Tampere**34 300 m<sup>2</sup>

5,4 milj.

183 Me

Intersport, Gina Tricot, BikBok, Seppälä, Lindex

**Kista Galleria, Tukholma**94 200 m<sup>2</sup>

18,5 milj.

535 Me

Ähléns, ICA, New Yorker, StayAt Hotel, SF Bio, H&amp;M, KappAhl

**Ruotsi**

Vuokrattava pinta-ala

Kävijämäärä

Käypä arvo

Ankkurivuokralaiset

**Liljeholmstorget Galleria, Tukholma**41 000 m<sup>2</sup>

10,0 milj.

257 Me

ICA Kvantum, Willy's, H&amp;M, Systembolaget, SATS, Clas Ohlson, MQ, Lindex

**Rocca al Mare, Tallinna**57 400 m<sup>2</sup>

6,6 milj.

165 Me

Prisma, H&amp;M, Debenhams, Lindex, Marks&amp;Spencer, NewYorker, Rademar

**Baltia**

Vuokrattava pinta-ala

Kävijämäärä

Käypä arvo

Ankkurivuokralaiset

**Kristiine, Tallinna**43 700 m<sup>2</sup>

7,5 milj.

125 Me

Prisma, H&amp;M, Zara, Marks&amp;Spencer, NewYorker, Benetton, JYSK



### Merkittäviä operatiivisia tapahtumia liiketoimintayksiköittäin

#### Suomi

Citycon luopui yhden toimittajan mallista kiinteistönhoidossa ja jakoi tehtävät kolmelle kumppanille: Securitas huolehtii vartioinnista, Lemminkäinen teknisestä huollosta ja Lassila & Tikanoja vastaa siivouksesta. Tämä rakenne parantaa kiinteistönhoidon tehokkuutta.

#### Ruotsi

Kista Gallerian ostaminen Ruotsissa oli Cityconille tärkeä tapahtuma. Kista Gallerian työntekijät integroitiin Cityconin verkostoon vuonna 2013.

#### Baltia ja uudet markkinat

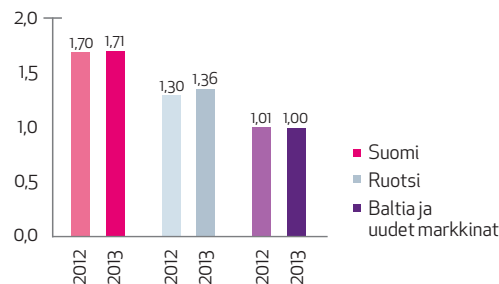
Cityconin kauppakeskukset ovat houkutelleet lukuisia uusia brändejä ja ketjuja. H&M, Debenhams ja Cortefiel ovat esimerkkejä uusista markkinoille tulleista kansainvälisistä brändeistä.

### Johdamme kauppakeskuksia kestäväen kehityksen mukaisesti

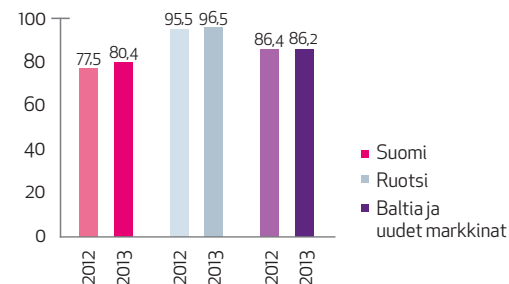
Kestävä kehitys on osa kauppakeskusten päivittäistä johtamista, ja erityistä huomiota kiinnitetään energiankäytön optimointiin. Citycon käy säännöllisesti läpi lämmityksen, sähkön ja jäähdytyksen aiheuttamat käyttökustannukset. Energiankäytön optimointi on toteutettu kaikissa keskuksissa. Energian ominaiskulutus säilyi samalla tasolla yhtiössä, kiinteistöjen eroista ja maantieteellisistä sijainneista johtuen ominaiskulutus vaihtelee hieman maittain. Kaikissa maissa on saavutettu myös kierrätysluvuissa hyviä tuloksia.

Kista Galleriassa otettiin käyttöön innovatiivinen märkäjätteen käsittelyjärjestelmä, joka edistää Cityconin kestäväen kehityksen mukaista liiketoimintaa. Kista Galleriassa toimii märkäjätteen käsittelyjärjestelmä, jossa kauppakeskuksen ravintoloiden märkäjäte kerätään ja muunnetaan biokaasuksi. Paikallisbussit ajavat näin saadulla polttoaineella noin 12 000 kilometriä kuukaudessa. Citycon tekee tiivistä yhteistyötä Tukholman kaupungin ja vesilaitoksen kanssa tässä ympäristöä säästävässä ja taloudellisessa hankkeessa.

**Kauppakeskusten energian ominaiskulutus**  
kWh/kävijä



**Kauppakeskusten kierrätysaste**  
%



**Verkko-ostaminen muuttaa kauppakeskuksia**

Verkkokauppa kasvaa ja vaikuttaa vääjäämättä myös fyysisiin kauppapaikkoihin. Kauppapaikan pitää tarjota tavaroiden ostamisen lisäksi elämyksiä, palveluita ja muiden ihmisten kohtaamista. Cityconin kauppakeskuksissa tämä suuntautuminen näkyy jo: kahviloiden ja ravintoloiden suhteellinen osuus pinta-alasta on noussut monen vuoden ajan. Kauppakeskuksissa on lisäksi kirjastoja, terveysasemia, kampaamoja ja kuntosaleja.

On tärkeää, että kauppakeskukset sijaitsevat ihmisten asuin- ja työpaikka-alueiden keskellä, helposti saavutettavissa. Cityconin kauppakeskuksesta löytyy useimmiten kattavat päivittäistavarakaupat ja niitä tukevia arjen asioinnin palveluita kuten apteekkeja, suutareita ja pesuloita. Nämä tuovat kauppakeskuksiin ja samalla sen liikkeisiin tasaista asiakasvirtaa.

Verkkokauppa tuo todennäköisesti myös uusia liiketoimintamalleja, jotka yhdistävät nettiostamista ja perinteisiä myymälöitä. Näitä ovat erimerkiksi pick-up-palvelut ja uniikit tuotteet, pop-up-myymlät ja show room -tyyppiset liiketilat.

Citycon uskoo yhteisöllisyyden ja asiakasuskollisuuden rakentamiseen tarjoamalla dynaamista vähittäiskaupan mobiilisisältöä. Citycon lanseerasi mobiiliapplikaation, joka voidaan ladata älypuheliiniin 16 kauppakeskuksessa Suomessa ja yhdessä keskuksessa Ruotsissa. Palvelu laajenee muihin kauppakeskuksiin vuonna 2014. Palvelu tarjoaa kaupallista tietoa, uutisia ja ajankohtaisia tarjouksia kauppiailta. Mobiiliapplikaatio toimii myös asiakkaiden ja kauppakeskuksen johdon välistä kanssakäymistä lisäävänä kanta-asiakasohjelmana.

*Digipalvelut tarjoavat uuden tavan tavoittaa asiakkaat ja vuokralaiset.*









# Yhteisöllisyyttä rakentamassa

Cityconissa yhteisöllisyys tarkoittaa erityisesti sitä, että suurin osa Cityconin kauppakesuksista sijaitsee keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa, keskellä ihmisten arkea ja elämää – helppojen kulkuyhteyksien päässä. Citycon on yhtiönä vaikuttamassa omalta osaltaan kauppakeskustensa paikkakuntien asioihin ja tulevaisuuteen.

# Olenaisuusarvio ohjaa toimintaa ja raportointia

Tässä raportissa esitettyjen tunnuslukujen valinta pohjautuu olenaisuusarvion tuloksiin. Olennaisiksi luokiteltuja aiheita on käsitelty vaihtelevalla laajuudella niiden painoarvon ja merkittävyyden mukaan.

Olennaisten asioiden valintaan ja raportointiin ovat vaikuttaneet seuraavat tekijät: sidosryhmätoiminnassa esiin tulleet näkökohdat, strategiset linjaukset, riskienhallintaohjelma, sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset, mm. trendit, toimialan parhaat käytännöt, kestävän kehityksen viitekehys ja raportoinnin kattavuusperiaatteet.

Raportoitavien seikkojen olenaisuusarvio on tehty ensimmäisen kerran vuonna 2009 ja olenaisuusarviota on tarkasteltu sen jälkeen Cityconissa sisäisesti ja sidosryhmätutkimuksin.

Sidosryhmien oleellisina pitämiä asioita on selvitetty erilaisten sidosryhmätutkimusten ja keskustelutilaisuuksien avulla. Myös muiden kanavien kautta saatu sidosryhmäpalautte on otettu huomioon olenaisuusarviota muodostettaessa. Teemojen merkitys eri sidosryhmille vaihtelee huomattavasti.

Ajankohtaiset toimialaa ohjaavat trendit:

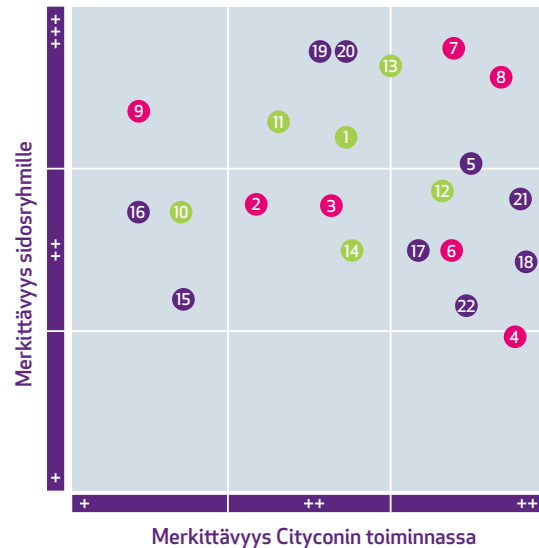
Yhteisöllisyys  
Elämyksellisyys  
Hyvinvointi Tee-se-itse  
Verkkokauppa ja Kierrätys  
mobiilisovellukset  
Ilmastomuutos

## Ympäristövastuu

- 1 Ympäristöjohtaminen kauppakeskuksissa
- 10 Liikenneyhteyksien kehittäminen
- 11 Kestävän kehityksen mukainen hankekehitys
- 12 Kiinteistöjen energiatehokkuus
- 13 Kauppapaikkojen sijainti ja saavutettavuus
- 14 Hiilijalanjälki

## Sosiaalinen vastuu

- 5 Hyvä hallinnointitapa (Corporate Governance)
- 15 Kulttuuriperinteen vaaliminen
- 16 Paikallisyhteisön kehittäminen
- 17 Hyvät vuorovaikutussuhteet sidosryhmiin
- 18 Henkilöstön osaamisrakenteen optimointi
- 19 Turvallisuus ja terveys kauppakeskuksissa
- 20 Luotettavuus toiminnassa ja läpinäkyvyys viestinnässä
- 21 Henkilöstön työtyytyväisyys
- 22 Eettiset periaatteet (Code of Conduct)



## Taloudellinen vastuu

- 2 Alihankintaketjujen jatkuva arviointi ja kehittäminen
- 3 Ajankohtaiset muutokset lainsäädännössä ja verotuksessa
- 4 Oikea vuokralaiskokoontaminen
- 6 Osaava kauppapaikkajohtaminen
- 7 Kustannustehokas johtaminen
- 8 Toiminnan taloudellinen kannattavuus ja tulevaisuuden kasvu
- 9 Vaikutus alueelliseen elinkeinotoimintaan

# Vastuullisuus Cityconissa

Cityconin strateginen tavoite on olla vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijä. Tärkeintä on kehittää ja pitää yllä taloudellisesti vakaata ja menestyvää liiketoimintaa. Vastuullisuusohjelman avulla voidaan tuottaa lisäarvoa liiketoiminnalle, parantaa taloudellista suorituskykyä, vahvistaa sidosryhmäsuhteita ja parantaa riskienhallintaa.

Vastuullisuuden eri osa-alueet, ympäristö, sosiaalinen ja taloudellinen vastuu, on integroitu osaksi liiketoimintaa. Liiketoimintaa tuetaan konsernitoinnoinnilla kuten henkilöstöhallinnolla ja kestäväen kehityksen toiminnalla. Sekä kehitys- ja vastuullisuusjohtaja, että henkilöstöjohtaja raportoivat toimitusjohtajalle.

## Vastuullisuuden johtaminen

Cityconin ympäristöjohtamista ohjaavat yhtiön strategia, tavoitteet ja ympäristöohjelma. Ympäristöohjelman tavoitteet ja toimenpiteet on integroitu ja ulotettu kauppakeskusjohtamisessa ja kiinteistökehityksessä osaksi päivittäistä toimintaa. Kuukausittain kokoontuva ohjausryhmä koordinoi ympäristöasioiden johtoa, tavoitteenaan levittää parhaita käytäntöjä konserninlaajuisesti. Ympäristötunnusluvut ovat myös osa kvartaaliraportointia. Citycon hakee kustannussäästöjä, jotta kiinteistöt ovat houkuttelevia eri sidosryhmille nyt ja tulevaisuudessa.

Citycon noudattaa seuraavia periaatteita ympäristöpäämääriensä saavuttamiseksi:

- Noudattamalla ympäristövastuullisuutta kaikissa toiminnoissaan ja varautumalla ennalta tuleviin lainsäädäntöuudistuksiin

Voimme jälleen olla tyytyväisiä vuoden aikana saavutettuihin tuloksiin niin ympäristötavoitteiden kuin ulkoisten tunnustuksien osalta. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman ja myönsi Cityconille toista kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa. Citycon saavutti myös EPRA:n vastuullisuusraportoinnin kultatason. Edelläkävijänä olemisen vaatii jatkuvaa uudistumista ja sidosryhmien kuuntelua. Vuonna 2014 aiommekin tarkastaa vastuullisuusohjelmamme tavoitteet varmistaaksemme, että keskitymme tavoitteellisesti niihin asioihin, jotka tuottavat lisäarvoa toiminnallemme ja sidosryhmillemme.

Kehitys- ja vastuullisuusjohtaja Marko Juhokas

- Kehittää jatkuvasti ympäristöasioidensa hallintaa, johtamista ja raportointia
- Edellyttää yhteistyökumppaneiltaan toimintaa, joka tukee Cityconin ympäristöpäämäärien toteutumista
- Ohjaa henkilöstöään vastuullisuuteen tavoiteasetannan, koulutuksen ja viestinnän avulla.

Cityconin toiminta vaikuttaa useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Säännöllinen vuorovaikutus ja raportointi lisäävät läpinäkyvyyttä sekä edistävät tavoitteiden toteutumista. Sosiaalinen vastuu kulminoituu henkilöstöjohtamiseen ja eettisten periaatteiden sekä hyvien hallintotapojen edistämiseen. Yhteisöllisyys ja paikallisyhteisöt ovat merkittävässä roolissa etenkin kauppakeskusjohtamisessa ja kiinteistökehityksessä.

## Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät

- Johtamista Cityconissa ohjaa liiketoimintastrategia. Sen toteuttamisen keskeinen väline on tavoite- ja kehityskeskustelu.
- Henkilöstöjohtamista ja esimiestyötä ohjaavat ja tukevat Cityconin henkilöstöstrategia sekä konsernin yhtenäiset HR-prosessit.
- Cityconin Code of Conduct toimii perustana suhteissa työntekijöihin ja ihmisoikeuksiin liittyvissä asioissa.

# Läheistä vuorovaikutusta sidosryhmien kanssa

Citycon on määritellyt sidosryhmikseen sellaiset tahot, joihin sen toiminnalla on tai saattaa olla merkittävä vaikutus, ja jotka voivat vaikuttaa Cityconin tavoitteiden toteutumiseen. Cityconin sidosryhmät, vuorovaikutuskanavat ja vuoden 2013 painopisteet sekä onnistumiset sidosryhmätoiminnassa on esitelty oheisessa kaaviossa.

Toimiva vuorovaikutus Cityconin ja sidosryhmien välillä lisää läpinäkyvyyttä sekä edistää tavoitteiden toteutumista. Aktiivisella vuorovaikutuksella pyritään myös vahvistamaan molemminpuolista ymmärrystä.

Cityconin tavoitteena on kehittää jatkuvasti tapoja vuorovaikutuksen edistämiseksi ja esiin nousseiden näkökohtien huomioimiseksi. Citycon kerää aktiivisesti asiakaspalautetta kauppakeskusten kuluttaja-asiakailta. Palautteet ohjataan kunkin kauppakeskuksen johtamisesta vastaavalle tiimille ja palautteisiin myös vastataan. Saatua vuokralais- ja kuluttajapalautetta käytetään kauppakeskusjohtamisen tukena.

## Cityconin toiminnan vaikutukset sidosryhmiin ja yhteiskuntaan

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyville kaupankäynnille ja Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa.

Yhtiö pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan ottamaan huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojen lähialueiden hyvinvoinnin. Cityconin monitahoisia vaikutuksia sidosryhmiin ja yhteiskuntaan on havainnollistettu oheisessa kaaviossa.

Cityconin toiminta vaikuttaa myös taloudellisesti useisiin eri tahoihin Taloudellisen vastuun vaikutuksia eri sidosryhmiin on kuvattu tarkemmin sivuilla VK 48-49 ja 82.

## VUOROVAIKUTUS SIDOSRYHMIEN KANSSA

Sidosryhmät	Vuoropuhelu	Vuoden 2013 painopisteet ja onnistumiset
<b>Kuluttajat</b>	Kauppakeskustapahtumat, tyytyväisyyskyselyt, sosiaalinen media, kuluttajatutkimukset, asiakaspalauttekanavat, kauppakeskusten internetsivut ja sosiaalisen median kanavat	Sosiaalinen media (esim. rating app ja kauppakeskusehittäjät Facebook-ryhmät), kuluttajien aktiivointi asiakaspalautteen saamiseksi kaikissa markkinointikanavissa, mobiiliapplikaatiot, nuoret kauppakeskuksissa -hanke
<b>Vuokralaiset</b>	Vuokralaisille suunnatut verkkoportaalit, esittelymateriaalit, asiakastytyväisyystutkimukset, kauppakeskustapahtumat, yrittäjähdistykset ja markkinointiryhmät	Tyytyväisyyskyselyt systemaattisesti markkinointikampanjoien ja tapahtumien jälkeen, kansainvälinen kaupan alan messutapahtuma Mopic
<b>Omistajat, rahoittajat, analyytikot</b>	Vuosi- ja osavuosisikatsaukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet, internetsivut, yhtiökoukset, sijoittaja- ja analyyttikotapaamiset, markkinaselvitykset	Sijoittajataapaamisia joka vuosineljänneksen jälkeen sekä kotimaassa että ulkomailla, vuonna 2013 yhtiön johto tapasi yli 150 institutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä, Pääomamarkkinapäivä järjestettiin Kistassa Tukholmassa 12.9.2013. Citycon on yksi nopeimmista tulosraportoijista Helsingin pörssissä
<b>Henkilöstö</b>	Tavoite- ja kehityskeskustelut, tiimipalaverit, esimiestyö, henkilöstötutkimus ja tulostenkäsittelytilaisuudet, Citycon-päivät, yhteistoimintaryhmä ja työsuojelutoimikunta, Intranet, perehdyttämistilaisuudet	Tavoite- ja kehityskeskusteluja käyty 93 % (63 %), Arvoprosessi yhdessä henkilöstön kanssa, HR-prosessit yhtenäistetty kaikissa maissa, trainee-ohjelma nuorille kyvyille
<b>Yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tavaran toimittajat, urakoitsijat, konsultit)</b>	Säännölliset tapaamiset, jokapäiväinen epävirallinen kanssakäyminen, kiinteistökehityshankkeisiin liittyvät tapaamiset, kuten työmaakokoukset	Järjestyksenvalvojen vuorovaikutuskoulutus nuorten kohtaamiseen
<b>Viranomaiset, paikallisyhteisöt ja media</b>	Tiedotus- ja asukastilaisuudet, esittelytapaamiset ja seminaareissa, tapaamiset ja kehittämissopimukset kaupunkien kanssa, toimittajavierailut, lehdistötiedotteet, internetsivut, sosiaalisen median kanavat	Asukastilaisuudet kehityshankkeiden yhteydessä, IsoKristiinan peruskivenuurustilaisuus, merkittävä panostus kauppakeskusten Facebook-ryhmien kehittämiseen
<b>Toimiala- ja kansalaisjärjestöt</b>	Toimialajärjestöissä vaikuttaminen	Säännöllinen vaikuttaminen: mm. EPRA (European public real estate association), FIGBC (Green building council Finland), ICSC (International council of shopping centres), Rakli, Kauppakeskusyhdystys, NCSC (Nordic council of shopping centres)



## CITYCONIN VAIKUTUKSET SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN

# CITYCON

Kauppakeskusten aktiivinen omistaja  
ja pitkäjänteinen kehittäjä

Investointien vaikutukset lähialueiden  
taloudelliseen hyvinvointiin

- työpaikat
- alueelliset hankinnat
- rakentamisen ympäristövaikutukset

## Kauppakeskus

Työpaikat työhyvinvointia  
ja työuralla kehittymistä  
tukevassa työyhteisössä

Houkuttelevia kauppa-  
paikkoja vuokralaisille

Mahdollisuuksia  
kansainvälisille ketjuille

Palvelut ja tuotteet  
kuluttajille

Vahvistaa paikallisyhteisöjen taloudellista  
hyvinvointia

- Maksettujen palkkojen ja verojen vaikutukset paikalliseen talouteen
- Palvelujen ja tuotteiden saatavuus paranee

*Yli 85 %  
kauppakeskusten  
jätteistä kierrätetään*

**Vaikutukset ympäristöön**

- Asiointiliikenteen vaikutukset ilmastomuutokseen
- Käytetyn energian tuotannon ympäristövaikutukset
- Vuokralaisten jätteiden ympäristövaikutukset
- Jätteiden kierrätysmahdollisuudet asiakkaille

**Vaikutukset kaupunkikuvan  
ja -rakenteen kehittämiseen**

- Lähialueen veto- ja ostovoiman kohentuminen
- Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat yhteiskuntarakenteessa hyvien julkisten yhteyksien varrella



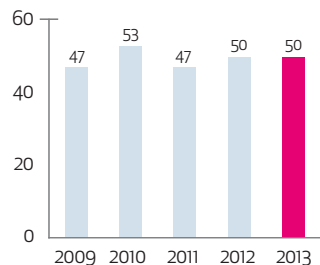
# Ympäristöjohtaminen luo lisäarvoa

Kauppakeskuksia hallinnoimalla ja kehittämällä Citycon voi vaikuttaa päästöjen ehkäisemiseen ja vähentämiseen. Toimialan parhaat keinot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen ovat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, energiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvien energiamuotojen osuuden lisääminen kiinteistön energiantuotannossa ja -hankinnassa.

Ekologia ja ekonomia kulkevat käsi kädessä. Cityconissa vastuullisuuteen kannustavat:

- Ilmastonmuutoksen ja sen seurausten myötä energiaan ja päästöihin liittyvän lainsäädännön sekä verotuksen kiristyminen
- Energian hintojen ja materiaalikustannusten nousu
- Kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen
- Houkuttelevien kauppapaikkojen tarjoaminen vuokralaisille ja kuluttajille
- Riskienhallinnan paraneminen

**Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt CRE3**  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



## YMPÄRISTÖVASTUUN STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN JA UUDET VUOSITAVOITTEET

	Tavoitteet vuodelle 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet vuodelle 2014
<b>Ilmastonmuutos</b>			
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3% (vert. kelp. kauppa-keskukset)	vert. kelp. kauppa-keskukset 5,9 %	✓ 2-3 %
<b>Energia</b>			
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäädytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3% (vert. kelp. kauppa-keskukset)	vert. kelp. kauppa-keskukset 5,4 %	✓ 2-3 %
Uusiutuvan energian käyttöön-ottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.	Toteutettavuus-selvitys hankkeiden yhteydessä	saavutettu	✓ Toteutettavuus-selvitys hankkeiden yhteydessä
<b>Vesi</b>			
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	3,9 l/kävijä (vert. kelp. kauppa-keskukset)	vert. kelp. kauppa-keskukset 3,6 l/kävijä	✓ 3,7 l/kävijä
<b>Jätteet</b>			
Vähintään 80 prosentin kierrätys-asteen saavuttaminen kauppa-keskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	80 %	85 %	✓ 80 %
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	20 %	15 %	✓ 20 %
<b>Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen</b>			
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2012 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED kriteereillä	saavutettu	✓ Kaikki 2013 valmistuvat keskeiset hankkeet arvioidaan LEED kriteereillä
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukko-liikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	✓ 100 %

✓ = tavoite saavutettu

### Vastuullisuudesta kustannustehokkuutta

Vastuullisuuden mahdollisuudet kulminoituvat toiminnan kannattavuuteen ja energiatehokkuuteen. Alenevat energia- ja jättekustannukset parantavat kannattavuutta ja lisäävät kohteiden houkuttelevuutta ja kilpailukykyä. EU:n ja kansallisten ilmasto-, energia- ja jätepolitiikoiden toimeenpano vaikuttaa tulevaisuudessa energiaratkaisuihin ja energianhintoihin sekä verotukseen. Citycon tutkii uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä hankkeiden suunnittelun yhteydessä.

Jätteenkäsittelyyn liittyvät jäteverot ja kaatopaikkamaksut ovat nousseet lyhyen aikavälin tarkastelussa ja niiden odotetaan edelleen nousevan. Citycon pyrkii lajitteluun ja jätemäärien vähentämiseen.

### Ilmastonmuutos

Cityconin aiheuttama hiilijalanjälki vuonna 2013 oli yhteensä 73 420 hiilidioksidiekvivalenttitonnia sisältäen kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 99,4 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta.

- Hiilijalanjälki pieneni 1,6 prosenttia edelliseen vuoteen nähden. Lasku johtui muutoksista kiinteistökannassa, ja lämmitysenergian kulutuksen laskusta.
- Pinta-alaan suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 5,9 prosenttia.

Cityconin käyttämän energian osalta happamoittavien päästöjen on arvioitu olevan yhteensä 438 000 kiloa rikkidioksidiekvivalenttia. (Sähkönmyyjiltä ei lakisääteisesti vaadita tuotannossa syntyvien tyyppien oksidien tai rikkidioksidipäästöjen ilmoittamista, joten päästöt on arvioitu maakohtaisten tuotantoprofiilien perusteella.)

Citycon pyrkii hillitsemään ilmastonmuutosta energiansäästötoimenpitein, lisäämällä energiansäästöön tähtäävää vuokralaisyhteistyötä ja kasvattamalla uusiutuvan energian osuutta ostetusta sähköstä. Kauppapaikkojen keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät asiakasliikenteen ympäristövaikutuksia.

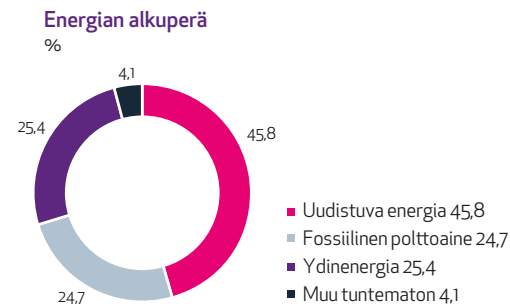
### Energia

Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääosin epäsuoraa energiankulutusta eli ostoenergiaa. Yhdessä kauppakeskuksessa on lämpölaitos, jonka käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena. Cityconin vuonna 2013 ostaman sähkön määrä oli 181,9 gigawattituntia.

- Kokonaiskulutus laski 1,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,1 gigawattituntia laskien 1,4 prosenttia.
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkön kulutus laski 1,4 prosenttia. Sähkönkulutuksen laskuun vaikuttivat aktiiviset säätö- ja optimointitoimenpiteet sekä energiansäästöinvestoinnit. Kesä oli normaalia lämpimämpi, jolloin jäädytystarve oli normaalia korkeampi.



Kista Galleria, Tukholma



Lähde: IEA:n energiatilastot

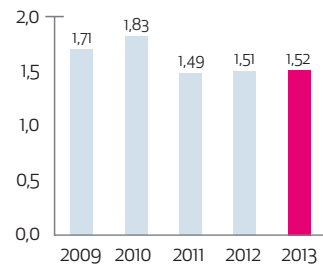
Lämmitysenergiankulutus oli 133,8 gigawattituntia.

- Lämmönkulutus laski 6,7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja säänormeerattu lämmönkulutus, 145,9 gigawattituntia, nousi 1,1 prosenttia
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 8,9 prosenttia ja säänormeerattu kulutus laski 1,1 prosenttia.
- Keskiarvoa lauhempitalvi vähensi lämmönkulutusta.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähditys) kulutus oli 250,5 gigawattituntia.

- Kulutus laski 3,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 5,4 prosenttia
- Kauppakeskuksissa energiankulutus pysyi samalla tasolla vuokrattaviin neliöihin suhteutettuna ja laski myyntiin nähden 2,6 prosenttia

**Kauppakeskusten energian ominaiskulutus**  
kWh/kävijä



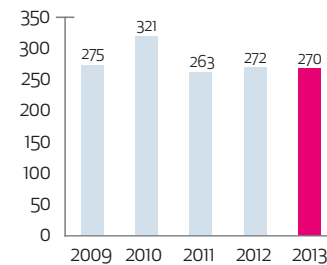
Primäärienergiaa Citycon käytti yhteensä 1 916 terajoulea. Energiatehokkuuden lisäämiseksi Citycon optimoi kiinteistöjen energiankulutusta ja investoi energiatehokkuuteen sekä kehitti kulutusseurantaa.

## Vesi

Cityconin veden kokonaiskulutus vuonna 2013 oli 624 447 kuutiometriä. Vedenkulutus laski 1,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 1,1 prosenttia. Muutokset kiinteistökannassa vaikuttivat kulutuksen laskuun. Kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 3,9 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,6 litraa.

Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on korkeimmillaan päivittäistavaraliikkeissä, ravintoloissa ja kahviloissa, parturikampaamoissa, pesuloissa sekä autonpesupaikoissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen vedenkulutus sekä siivoukseen ja kiinteistöhuoltoon käytet-

**Kauppakeskusten energian ominaiskulutus**  
kWh/m<sup>2</sup>



tävä vesi. Vedenkäytön vähentämiseksi mm. asennettiin käyttäjäkohtaisia vesimittaimtareita.

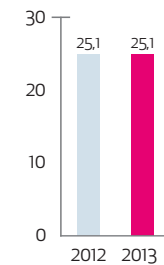
## Jätteenkäsittely

Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 15 097 tonnia, josta 14 446 tonnia kerättiin kauppakeskuksista ja 651 tonnia muista kiinteistöistä. Jätteiden kierrätysaste oli Cityconin kauppakeskusten osalta 85,4 prosenttia, nousen 2,2 prosenttiyksikköä edellisestä vuodesta.

Kauppakeskusten jätemäärät nousivat 2,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten jätemäärät säilyivät samalla tasolla. Myyntiin suhteutettuna jätemäärä nousi 1,1 prosenttia

Kauppakeskuksissa pidettiin järjestelmällisesti koulutuksia lajittelun ja kierrätyksen parantamiseksi. Lajitteluohjeet ovat myös kaikkien kauppakeskustoimijoiden saatavilla. Jätteenkäsittelyssä on toiminnallisia eroavaisuuksia Cityconin toiminta-alueella. Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohdaisen jätelainsäädännön ja paikallisten muiden määräysten edellyttämällä tavalla.

**Lämmitys- ja sähkökulut**  
Me





### Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen

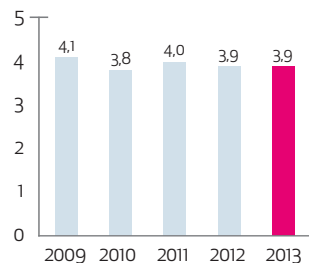
Citycon toteuttaa kaikki kehityshankkeensa ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon energiatehokkuus, vedenkäytön tehokkuus, materiaalivalinnat, sisäilman laatua koskevat rakennusmääräykset ja asetukset sekä Cityconin omat ohjeistukset. Päätös sertifioinnista tehdään erikseen hankekohtaisesti. Cityconilla on seuraavissa kohteissa LEED-sertifikaatit: kauppakeskus Trion peruskorjaushanke (sertifioitu), kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja peruskorjaushanke (hopea), kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian uudishanke (platina), Martinlaakson Ostarin uudishanke (kulta). Myös 2013 käynnistetyt IsoKristiinan kehityshanke ja Ison Omenan laajennushanke toteutetaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

Yhtiön strateginen linjaus kiinteistöhankeissa on hankkia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.

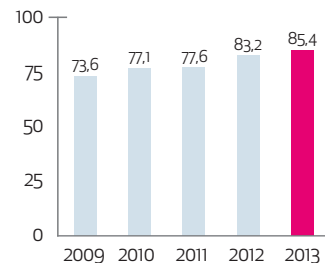
### Luonnon monimuotoisuus huomioidaan hankkeissa

Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetussa ympäristössä vähentää uhkia biodiversiteetin heikkenemiselle. Kaavoituksen ja suurten hankkeiden yhteydessä tehdään yleensä ympäristövaikutusten arviointi, mikä sisältää luonnon monimuotoisuuden säilymisen arvioinnin. Niissä kohteissa, joissa YVA-menettelyä ei lakisääteisesti edellytetä, Citycon tekee tapauskohtaisesti päätöksen laajemman, oman arvioinnin tekemisestä. Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla, mutta kauppakeskus Rocca al Mare sijaitsee suojelualueen vieressä.

Veden ominaiskulutus  
kauppakeskuksissa  
litraa/kävijä



Kauppakeskusten  
kierrätysaste  
%



*Vertailukelpoisten  
kauppakeskusten energian  
kulutus laski 5,4 prosenttia.*

# Yhdessä parhaiksi



Lelukeräys, Myyrmani, Vantaa

Vuosi 2013 alkoi muutoksella, kun liiketoiminta organisoitiin uudella tavalla. Uusi toimintamalli kuvastaa One Citycon -henkeä. Liiketoiminat jaettiin klustereihin, joissa toimitaan yhtenäisten prosessien ja toimintatapojen mukaisesti kaikissa maissa. Samalla tulosvastuuta ja päätöksentekoa tuotiin lähemmäs päivittäistä liiketoimintaa. Liiketoimintaa tuetaan keskitetyillä toiminnoilla, joita ovat esimerkiksi markkinointi, kiinteistökehitys, lakiasiat, HR ja viestintä.

### Henkilöstön osallistuminen onnistumisen edellytys

Muutosta tuettiin uuteen toimintamalliin liittyvillä työpajoilla. Lisäksi huhtikuussa tehdyn henkilöstötutkimuksen tulokset osoittivat, että muutokset selkeyttivät rooleja ja vastuita sekä vahvistivat tiimihenkeä. Tulokset osoittivat, että cityconlaiset ovat erittäin omistautuneita työllensä ja valmiita kehittämään uusia toimintatapoja. Tuloksista kes-

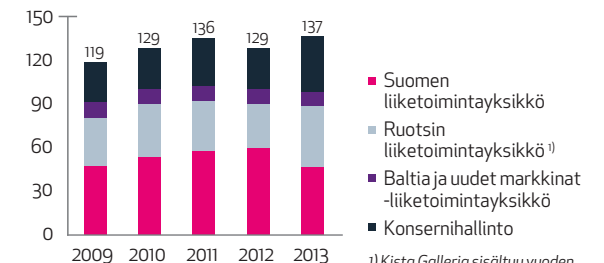
kusteltiin ryhmissä ja henkilöstöllä oli mahdollisuus vaikuttaa yhdessä sovittuihin toimenpiteisiin. Yhteistyötä kehitettiin myös Cityconin sisäisellä Pinkest Act -kilpailulla, jossa Cityconin kauppakeskushenkilöstö kilpaili innovatiivisimmista toimenpiteistä kauppakeskuksissa. Yksi voittajanvalinnan kriteereistä oli sisäisen yhteistyön kehittäminen.

### Arvot luotiin yhdessä

Toukokuussa järjestetyt Citycon-päivät keräsivät jälleen henkilöstön yhteen sisäisen kehittämisen merkeissä. Kaksipäiväisen tapahtuman teemana oli tällä kertaa One Citycon. Tapahtumassa aloitettiin Cityconin arvoprosessi, jossa koko henkilöstö sai osallistua ja esittää näkemyksiään. Citycon-päivien jälkeen ehdotettuja arvoteemoja käsiteltiin työpajoissa ja lopuksi kaikki saivat äänestää sekä kertoa mielipiteensä intranetissä. Cityconin uudet arvot (Passion, Experience ja One) julkistettiin

*Cityconin henkilöstöllä on runsaasti kokemusta ja osaamista useilta eri toimialoilta: vuokraus, markkinointi, kiinteistökehitys, taloushallinto, rahoitus ja kiinteistökauppa.*

### Henkilöstö liiketoimintayksiköittäin 31.12.



<sup>1)</sup> Kista Galleria sisältyy vuoden 2013 henkilöstömäärään

marraskuussa ja arvojen merkityksestä päivittäisessä työssä keskusteltiin kaikissa tiimeissä.

One Citycon -ajatuksen mukaisesti henkilöstöön liittyvät prosessit yhtenäistettiin kaikissa maissa. Erityistä huomiota kiinnitettiin suorituksen johtamiseen ja tavoitteiden asettamiseen. Käytyjen kehityskeskustelujen määrässä oli huomattavaa parannusta, tänä vuonna 93,1 prosenttia työntekijöistä kävi ainakin yhden kehityskeskustelun vuoden aikana ja 58,6 prosenttia kävi kaksi keskustelua.

Maakohtaisia virkistystapahtumia järjestettiin syksyllä yhteishengen kohottamiseksi. Lisäksi Citycon tuki henkilöstön vapaa-ajan toimintaa.

Tarkempaa tietoa henkilöstöstä on sivuilla VK 80 ja 81.

### Yhteistyötä nuorten kanssa

Cityconin kauppakeskukset ovat kiinteä osa paikallisyhteisöä ja ne toimivat luontevasti yhteistyössä paikallisten toimijoiden ja asukkaiden kanssa. Vuonna 2013 erityisen huomion kohteena oli nuorten hyvinvointi kauppakeskuksissa.

Kauppakeskukset ovat monelle nuorelle tärkeitä tiloja, joihin kokoonnutaan viettämään aikaa lähes päivittäin. Kauppakeskusten henkilökunnan työssä tämä näkyy muun muassa siten, että osa nuorista kyseenalaistaa auktoriteetteja.

Uskomme, että hyvinvoiva ja arvostettu nuori myös käyttäytyy hyvin ja siksi haluamme kehittää positiivista vuorovaikutusta nuorten kanssa. Citycon käynnisti vuonna 2013 Suomessa yhteistyön nuorisokasvatusjärjestö Nuorten Palvelu ry:n kanssa ja työ jatkuu vuonna 2014. Kauppakeskukohtaisissa työpaikoissa käytiin myös läpi kunkin kauppakeskuksen omaa tilannetta ja mahdollisia ongelmakohtia. Tavoitteena

on lisätä vuokralaisten ja palveluntuottajien ymmärrystä nuorista ja nuoruudesta sekä rakentaa järjestysvalvoille yhtenäiset toimintamallit juuri kyseiseen kauppakeskukseen.

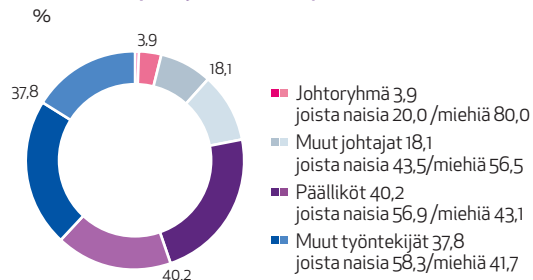
Koulutuksessa on käyty läpi uudenlaisia keinoja toimia nuorten kanssa perustuen parempaan ymmärrykseen nuorten ajatustavasta. Nämä keinot auttavat järjestysvalvoja jaksamaan työssään, ja samalla vuorovaikutus pysyy asiallisena.

### TET-harjoittelu "community youngsterina"

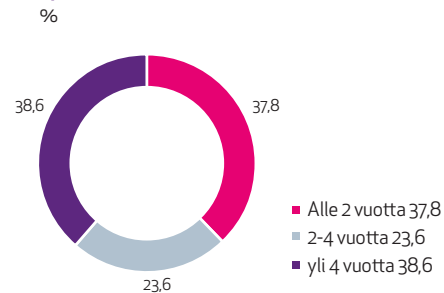
Nuoria kuunneltiin neljässä Cityconin kauppakeskuksessa. Peruskoulun yhdeksäsluokkalaisten TET-harjoittelussa (työelämään tutustuminen) olevat nuoret toimivat parin viikon ajan kauppakeskusten "community youngsterina" tuottamassa sisältöä sosiaalisen median kanaviin: Facebookiin, Twitteriin, Instagramiin, Pinterestiin.

Harjoittelijat kirjoittivat myös päivittäin postauksia Framille-blogiin (<http://framille2013.tumblr.com/>).

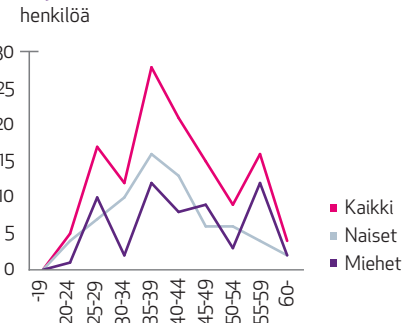
### Henkilöstöryhmäjakauma sukupuolen mukaan



### Työsuhteen kesto



### Ikäjakauma



# Kauppakeskus on paikallisesti merkittävä toimija

Cityconin toiminta on sekä kansainvälistä että paikallista. Yhtiö on listattu Helsingin pörssissä ja lähes 80 prosenttia sen osakkeista on kansainvälisessä omistuksessa. Paikalliset klusterijohtajat johtavat Cityconin operatiivista toimintaa Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Cityconin toiminta vaikuttaa taloudellisesti useisiin eri sidosryhmiin kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, tavarantoimittajiin ja aliurakoitsijoihin. Taloudellista vaikutusta kuhunkin sidosryhmään on arvioitu seuraavassa kuvassa Cityconin ja sidosryhmien välisten rahavirtojen avulla. Cityconissa tuotettua ja jaettua taloudellista arvoa on käsitelty myös Operatiiviset avainluvut -osiossa sivulla VK 82.

Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 66,3 miljoonaa euroa (65,6 milj. euroa).

Kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut vaativat aina paikallista työvoimaa. Energia on kokonaisuutena suurin hoitokuluihin liittyvä kuluerä. Vuoden 2013 aikana energian tuottajille ja toimittajille maksettiin 25,1 miljoonaa euroa (25,1 milj. euroa). Lämmitystapana on pääosin kaukolämpö ja se hankitaan paikallisesti kunkin alueen kaukolämpöyhtiöltä. Sähkö hankitaan kaikissa maissa keskitetysti.

Citycon kilpailuttaa kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 226,1 miljoonaa euroa (161,7 milj. euroa). Investoinneista 2,0 miljoonaa euroa (58,8 milj. euroa) kohdistui kiinteistöjen hankintaan, 148,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 75,5 miljoonaa euroa (101,6 milj.

euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) muihin investointeihin. Investointeja kasvatti muun muassa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian hankinta.

## Raportointi

Vuosikertomus julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.-31.12. Seuraava raportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2015. Esitetyt taloudelliset tunnusluvut perustuvat tilintarkastettuun kirjanpitoon ja hyväksytyyn tilinpäätökseen.

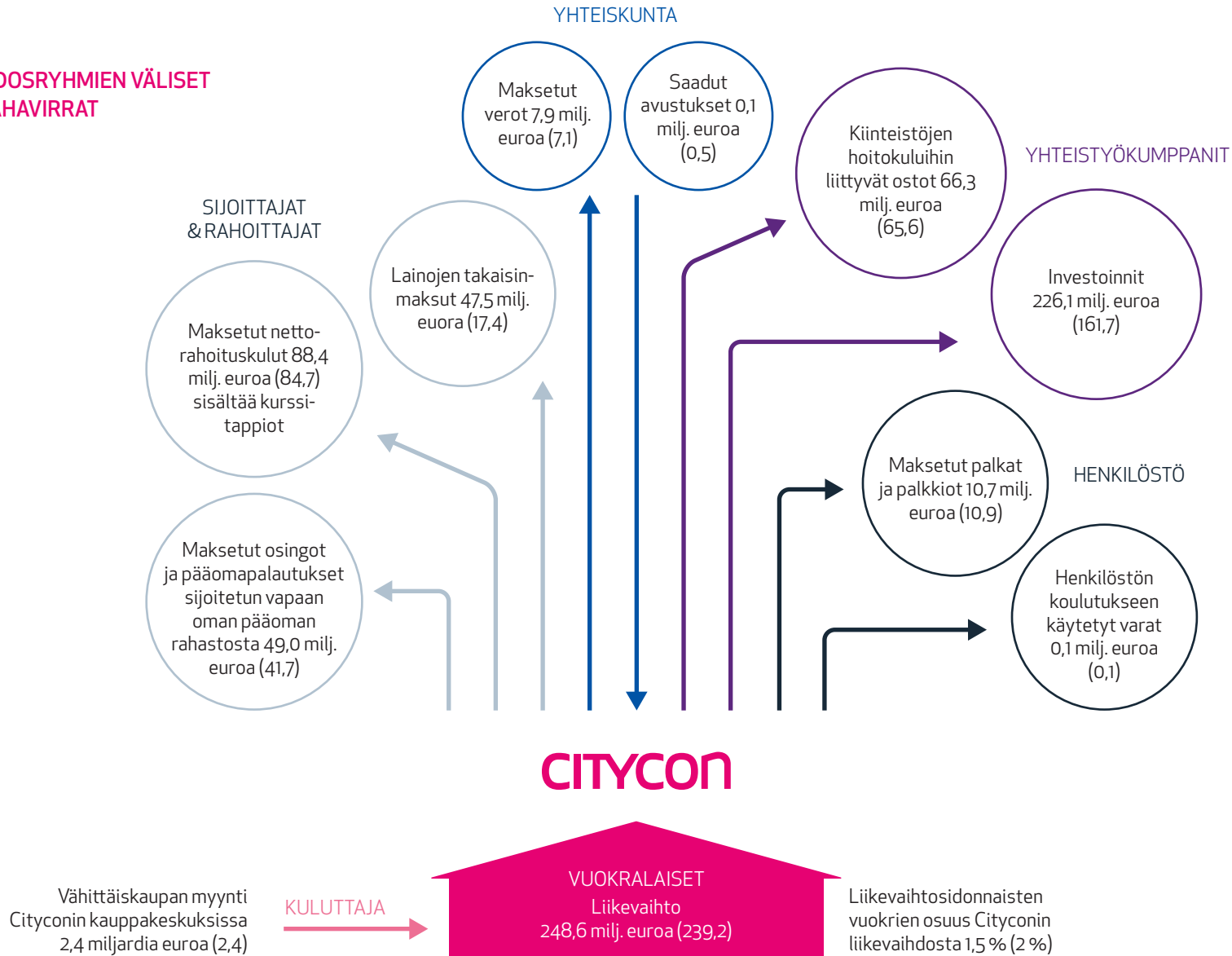
Liljeholmstorget Galleria,  
Tukholma



*Cityconin kokonaisinvestoinnit olivat 226,1 miljoonaa euroa.*



**SIDOSRYHMIEN VÄLISET RAHAVIRRAT**



# Toimintaperiaatteet

## Toimintaperiaatteiden pelisäännöt:

- avoimuus ja läpinäkyvyys kaikessa toiminnassa
- lainsäädännön noudattaminen
- ehdoton ei korruptiolle ja lahjonnalle
- kestävä kehityksen mukaisten toimintatapojen edistäminen
- vastuullisuus kaikessa liiketoiminnassa – turvallisen ja terveellisen työympäristön tarjoaminen kaikille työntekijöille
- ihmisoikeuksien kunnioittaminen
- yhdistymisvapauden ja kollektiivisen neuvotteluvoimien tunnustaminen
- lapsi- ja pakkotyövoiman käytön kieltäminen
- työmarkkinoilla ja ammatinharjoittamisessa tapahtuvan syrjinnän poistaminen

Lue lisää: [www.citycon.fi/vastuullisuus](http://www.citycon.fi/vastuullisuus)

Cityconin toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ovat yksi yhtiömme hallinnointiperiaatteiden perusasiakirjoista, niissä määritellään Cityconin eettiset periaatteet sekä liiketoiminnan normit.

Nämä toimintaperiaatteet antavat perustan sille, miten toimimme liiketoiminnassa, ympäristö- ja ihmisoikeusasioissa sekä suhteissa työntekijöihin ja muihin sidosryhmiimme. Niissä ohjataan sekä johtoa että muuta henkilöstöä harjoittamaan liiketoimintaa eettisesti sekä noudattamaan kunkin yhtiön toimintamaassa voimassa olevia lakeja ja määräyk-

siä. Toimintaperiaatteiden mukaisesti Citycon kantaa sille kuuluvan vastuun määräysvallassaan olevissa asioissa kaikilla toiminta-alueillaan.

Toimintaperiaatteita sovelletaan kaikissa toimintamaissa. Edistämme ohjeiden noudattamista sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla. Vuonna 2013 periaatteita päivitettiin hallituksen päätöksellä. Kiinnitimme erityistä huomiota päivitetystä ohjeistuksesta tiedottamiseen ja edellytimme, että jokainen cityconilainen tutustuu niihin. Kannustamme lisäksi työntekijöitämme ilmoittamaan, jos he havaitsevat ongelmia tai puutteita eettisten ohjeiden noudattamisessa. Lahjontaan, korruptioon tai petokseen liittyvien havaintojen raportoinnille on olemassa erityisiä kanavia – kirje, sähköposti ja sähköinen lomake. Ilmoituksen voi tehdä nimettömänä, ja kaikki ilmoitukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti. Menettelyn periaatteet on kirjattu Cityconin Whistleblowing-politiikkaan.

## Yhteistyökumppanit ja alihankkijat

Käymme sidosryhmiemme kanssa keskustelua eettisistä periaatteista ja kestävä kehityksen tavoitteistamme sopimusneuvottelujen yhteydessä sekä säännöllisissä tapaamisissa. Pyrimme myös vaikutuspiirimme rajoissa varmistamaan, että yhteistyökumppanimme ja alihankkijamme noudattavat Cityconin eettisiä periaatteita. Tämä lähtökohta on liikesuhteiden solmimisen ja ylläpidon perusta.

## Tasa-arvoisuuden edistäminen ja ylläpitäminen

Pidämme tärkeänä tasa-arvoisuuden edistämistä ja ylläpitämistä. Jokaista yksilöä arvostetaan riippumatta sukupuolesta, elämäntilanteesta, iästä tai vastaavasta syystä, ja lähtökohtana on yksilön

oikeudenmukainen kohtelu. Ylläpidämme tasa-arvosuunnitelmaa. Vuoden 2013 aikana meillä ei tullut esille syrjintätapauksia.

## Korruptiolle ja lahjonnalle ehdoton ei

Osana liiketoimintamme eettisiä periaatteita suhtaudumme korruptioon ja lahjontaan yksiselitteisen kielteisesti. Vähäisen rahallisen arvon suuria liikelahjoja tai kohtuullista vieraanvaraisuutta lukuun ottamatta Citycon tai yhtiömme puolesta toimivat henkilöt eivät saa tarjota eivätkä ota vastaan sellaisia etuisuuksia, lahjoja tai kestitystä, jotka voisivat vaikuttaa kykyymme tehdä objektiivisia ja rehellisiä päätöksiä. Emme myöskään pyri vaikuttamaan viranomaisen, asiakkaan, yhteistyökumppanin tai muun osapuolen objektiiviseen ja rehelliseen päätöksentekoon. Sopiva edustamiskäytäntö on määritelty matkustus- ja edustamisohjesäännössä. Vuonna 2013 saimme jälleen olla ylpeitä siitä, ettei esille tullut korruptio-, petos tai lahjontatapauksia.

## Suhteet poliittisiin puolueisiin ja julkisyhteisöihin

Citycon ei osallistu poliittisten puolueiden tai ryhmittymien toiminnan tukemiseen. Pyrimme kuitenkin rakentamaan hyvän ja avoimen keskusteluyhteyden toiminta-alueiden virkamiehiin ja poliittisiin päättäjiin. Vuonna 2013 edustajiamme on osallistunut Cityconin omien kehityshankkeiden kaavoitus- tai suunnitteluvaiheessa kuntien kunnallispoliittisten toimielinten kokouksiin. Tavoitteena on ollut lisätä vuorovaikutusta. Cityconin kauppakeskuksissa voidaan järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksia kauppakeskuksen normaalien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

# Hallinnointiperiaatteet

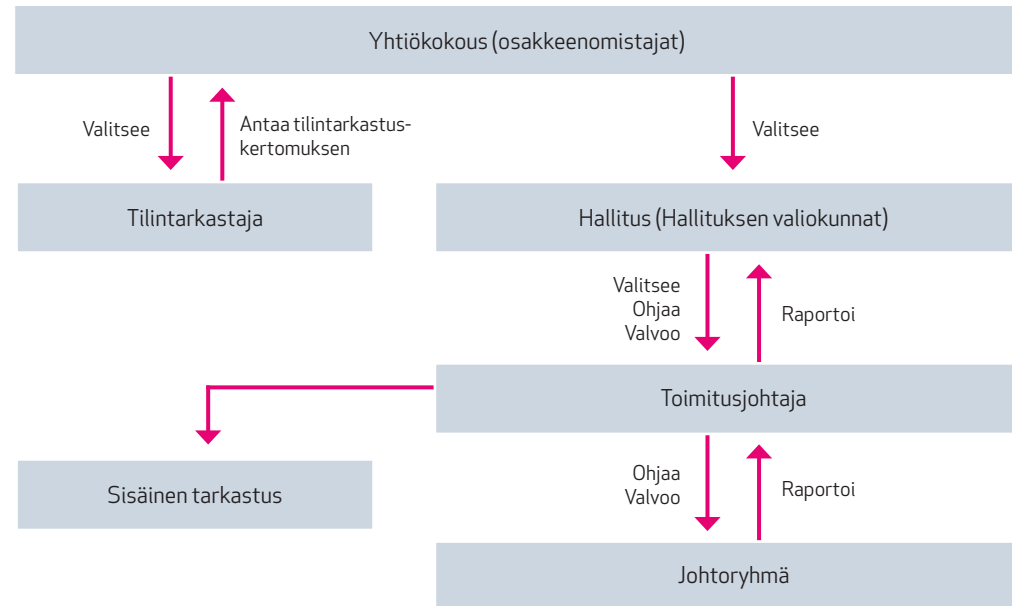
Citycon Oyj (Citycon tai yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi). Emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Citycon-konsernin.

Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomen lakeihin, Cityconin yhtiöjärjestykseen, Helsingin pörssin ja Suomen Finanssivalvonnan julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskeviin sääntöihin ja määräyksiin, 1.10.2010 voimaan tulleeseen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin (Corporate Governance) 2010 sekä Cityconin omaan hallinnointiohjesääntöön. Cityconin tytäryhtiöiden hallinnointia ohjaavat lisäksi näiden kotipaikan lait ja tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset. Yhtiö julkaisee vuosittain tilinpäätöksen kanssa yhtä aikaa selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

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

Hallinnointiasioiden ja hallinnon järjestämisen seuranta on osa Cityconin hallituksen ja hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan normaalia työskentelyä. Vuoden 2013 aikana yhtiön hallitus muun muassa päivitti yhtiön toimintaperiaatteita (Code of Conduct -ohjeistus), hallinnointiohjesääntöä sekä

## CITYCON-KONSERNIN HALLINNOINTIRAKENNE



tiedonantopolitiikkaa. Yhtiön toimintaperiaatteiden pääkohdat on esitelty yhtiön internetsivuilla Vastuullisuus-osiossa ja englanninkielinen tiedonantopolitiikka on saatavilla Hallinnointi-osiossa.

### Yhtiökokous

Citycon Oyj:llä oli vuonna 2013 kaksi yhtiökokousta. Vuoden 2013 varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Kutsu tähän kokoukseen julkaisiin 28.2.2013. Kokoukseen osallistui 261 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 73,4

prosenttia (239 888 144 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 6.2.2013 Helsingissä. Kutsu ylimääräisen yhtiökokoukseen julkaistiin 16.1.2013. Kokouksessa oli läsnä 217 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana edustaen 72,1 prosenttia (235 609 050 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiö julkisti yhtiökokousten tekemät päätökset pörssitiedotteina ja internetsivuillaan. Yhtiökokousten pöytäkirjat olivat saatavilla yhtiön internetsivuilla kahden viikon kuluessa yhtiökokouksista.



Liljeholmstorget Galleria, Tukholma

Yhtiökokousten pöytäkirjat sekä kokouskohtaiset yhteenvedot yhtiökokousten päätöksistä vuodesta 2009 alkaen ovat saatavilla osoitteessa [www.citycon.fi/yhtiokokous](http://www.citycon.fi/yhtiokokous). Sivulla on myös yleistä tietoa yhtiökokouksista sekä osakkeenomistajien oikeuksista.

### Hallitus

Cityconin varsinainen yhtiökokous päätti 21.3.2013 hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Chaim Katzmanin, Bernd Knobloch, Kirsi Komin, Claes Ottossonin, Jorma Sonnisen, Yuval Yanain ja Ariella Zochovitzkyn. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Karine Ohana ja Per-Anders Ovin hallituksesta pois jääneiden Roger Kempen ja Per-Håkan Westinin tilalle.

Hallituksen jäsenten henkilö- ja osakeomistustiedot on esitetty sivulla VK 57 ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/hallitus](http://www.citycon.fi/hallitus).

Vuonna 2013 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Ronen Ashkenazi sekä 21.3.2013 alkaen myös Bernd Knobloch.

Hallituksen 21.3.2013 suorittaman riippumattomuusarvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai sopimussuhteessa yhtiöön. Hallitus on arvioinut Bernd Knobloch, Kirsi Komin, Karine Ohanan, Per-Anders Ovinin, Jorma Sonnisen ja Yuval Yanain olevan riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus myös uudelleenarvioi Claes Ottossonin riippumattomuutta merkittävistä osakkeenomistajista ja totesi, että häntä voidaan

21.3.2013 alkaen pitää muuttuneiden olosuhteiden ja kokonaisarvioinnin perusteella riippumattomana merkittävistä osakkeenomistajista. Myös Roger Kempen ja Per-Håkan Westinin on arvioitu olleen riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista heidän hallitusjäsenyytensä päättymiseen asti. Ronen Ashkenazi ja Chaim Katzman ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Lisäksi hallituksen jäsen Ariella Zochovitzky toimi vuoden 2012 maaliskuuhun asti Gazit-Globe Ltd.:n edustajana (hallituksen puheenjohtaja) U. Dori Group Ltd. -nimisessä yhtiössä, jonka määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. on. Tämän aiemman edustuksen johdosta hallitus on arvioinut, ettei Ariella Zochovitzky ole riippumaton yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

### Hallituksen työskentely

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun kokousaikataulun mukaisesti sekä lisäksi tarvittaessa. Kokousaikataulun perustan muodostavat yhtiön raportointiaikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset seuraavalla sivulla esitetyn hallituksen vuosikellon mukaisesti.

Vuonna 2013 Cityconin hallitus piti kymmenen alkuperäisen kokousaikataulunsa ulkopuolista kokousta ja kokoontui yhteensä 17 kertaa. Hallituksella oli vuoden aikana kaksi matkakokousta, yksi Tukholmassa ja yksi Tallinnassa, missä hallitus samalla tutustui yhtiön omistamiin kauppakeskuksiin. Ylimääräiset hallituksen kokoukset liittyivät pääosin helmi-maaliskuussa toteutettuun mer-



## HALLITUKSEN VUOSIKELLO

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

kintäetu oikeusantiin sekä kesäkuussa liikkeeseen laskettuun euromääräiseen joukkovelkakirjalainaan. Hallituksen kokosten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 90.

### Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitusta avustaa kolme valiokuntaa, jotka ovat 21.3.2013 alkaen: tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. 21.3.2013 asti hallituksen valiokuntia oli neljä, mutta hallituksen järjestäytymiskokouksessa 21.3.2013 päätettiin lakkauttaa aiempi nimitys- ja hallinnointivaliokunta ja jakaa sen tehtävät aiemmalle tarkastusvaliokunnalle, joka nimettiin samalla tarkastus- ja hallinnointivaliokunnaksi sekä

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT 2013

### Valiokuntien jäsenet 1.1.-21.3.2013

	Tarkastusvaliokunta	Nimitys- ja hallinnointivaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
<b>Jäsenet</b>	Ariella Zochovitzky (pj.) Bernd Knobloch Kirsi Komi Jorma Sonninen Yuval Yanai	Kirsi Komi (pj.) Chaim Katzman Roger Kempe Claes Ottosson Ariella Zochovitzky	Chaim Katzman (pj.) Claes Ottosson Per-Håkan Westin Yuval Yanai Ariella Zochovitzky	Ronen Ashkenazi (pj.) Roger Kempe Bernd Knobloch Jorma Sonninen Per-Håkan Westin

### Valiokuntien jäsenet 21.3.-31.12.2013

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

<b>Kokosten lukumäärä</b>	7	2	3	4
<b>Osallistumisprosentti</b>	93	100	95	96

aiemmalle palkitsemisvaliokunnalle, joka nimettiin nimitys- ja palkitsemisvaliokunnaksi.

Tiedot valiokuntien kokoonpanosta, kokosten lukumäärästä ja kokouksiin osallistumisesta vuonna 2013 käyvät ilmi yllä olevasta taulukosta.

### Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2013 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkki-ona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajille 70 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 50 000 euroa. Hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan lisäksi 5 000 euron vuosittainen lisäpalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 800 euron sekä hallituksen ja

valiokuntien jäsenille 600 euron kokouskohtainen palkkio. Hallituksen puheenjohtajalle ei makseta kokouskohtaisia palkkioita. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset. Palkkioita nostettiin vuonna 2013 niiden pysyttyä samoina edelliset neljä vuotta ja samalla luovuttiin hallituksen puheenjohtajan kokouskohtaisista palkkioista.

Vuonna 2013 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot käyvät ilmi seuraavan sivun taulukosta. Palkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot.



ryhmän jäsenten optio-oikeuksilla 2011 voi merkitä yhteensä 3 258 905 yhtiön osaketta (merkintäsuhde 1,1765) vuosina 2012-2018.

### Sisäpiirihallinto

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

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

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

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä

kauppaa Cityconin osakkeilla, osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla tai osakkeisiin oikeuttaviin instrumentteihin kohdistuvilla johdannaisilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään etukäteen yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnittelemansa arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta.

Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

## Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

### Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän lisäksi koko muu henkilökunta. Cityconin sisäisen valvonnan viitekehystenä käytetään kansainvälisesti tunnettua Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission -viitekehystä (COSO).

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

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

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

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

### Riskienhallinta

Yhtiön riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Yhtiössä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi, ja tämän prosessin yhteydessä yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimipidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita ja ne esitellään hallitukselle budjettikokouksessa joulukuussa.

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan sisältyviä riskejä ja epävarmuus-

tekijöitä ja antaa niistä arvionsa toimintakertomuksessa sekä osavuosikatsauksissa.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty laajemmin vuosikertomuksen sivuilla VK 58-59, oheisen tilinpäätöksen sivuilla 53-56 sekä yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta).

### Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja järjestelmällisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta hyväksyy vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen toimintaa ohjaa yhtiön hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset ja ohjeet hallituksen, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän välisestä työnjaosta. Toimintaa ohjaavat lisäksi mm. yhtiön kirjallisesti määrittelemät päätösvaltuudet sisältäen euromääräiset hyväksymisrajat, Cityconin laskentaperiaatteet ja raportointiohjeet ja riskienhallinnan periaatteet, rahoituspolitiikka sekä yksityiskohtaiset prosessitasoiset kontrollitaulukot. Sisäisistä tarkastuksista vastuussa olevat tarkastajat raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista toimitusjohtajalle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle, joiden tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Vuoden 2013 tarkastussuunnitelman mukaisesti sisäinen tarkastus kohdistui konsernin henkilöstöhallinnon prosesseihin, kiinteistökehitysprosessiin sekä kiinteistöjen ylläpidon ja vuokratuottojen prosesseihin. Sisäisen tarkastuksen palvelut hankittiin ulkopuoliselta palveluntarjoajalta, PricewaterhouseCoopers Oy:ltä.

Ulkoisen tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan lakisääteiseen tilintarkastukseen kuuluu myös sisäisen valvonnan toimenpiteiden arviointi.

### Tilintarkastaja

Vuoden 2013 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Eija Niemi-Nikkola. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen. Eija Niemi-Nikkola on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2013 alkaen. Tuija Korpelainen toimi Cityconin päävastuullisena tilintarkastajana sitä edelliset seitsemän vuotta, joka voi olla Suomen tilintarkastuslain mukaan päävastuullisen tilintarkastajan peräkkäisten toimikausien yhteenlaskettu enimmäiskesto julkisessa osakeyhtiössä.

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokoukseen vuositilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä raportoidakseen tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Tilintarkastaja osallistuu myös muihin tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksiin.

Vuonna 2013 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,4 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta asiantuntijapalveluita yhteensä 0,2 miljoonalla eurolla.

### Tiedottaminen

Cityconin tiedottamisperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä tiedonantopolitiikassa, jossa on määritelty myös tiedottamisen ja viestinnän tavoitteet, toimintatavat ja vastuuhenkilöt.

Cityconin hallitus hyväksyi lokakuussa 2013 yhtiön tiedonantopolitiikan päivityksen. Muutokset olivat pääasiassa teknisluonteisia ja ne tehtiin vastaamaan tammikuussa 2013 uudistettua organisaatorakennetta. Yhtiön englanninkielinen tiedonantopolitiikka on saatavilla yhtiön internetsivuilla Hallinnointi-osiossa.



## Citycon Oyj:n hallitus 31.12.2013



*Hallituksen puheenjohtaja*  
**Chaim Katzman**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2010  
 LL.B.; Yhdysvaltojen ja Israelin kansalainen, s. 1949  
 Riippumaton yhtiöstä  
**Päätoimi** Norstar Holdings Inc. (entinen Gazit Inc.), perustaja, määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991; Gazit-Globe Ltd., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1998  
**Cityconin osakkeita** 216 405



*Hallituksen varapuheenjohtaja*  
**Bernd Knobloch**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2012  
 Yliopistotutkinnon oikeustieteessä ja liikehallinnossa  
 Saksan kansalainen, s. 1951  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** hallitusammattilainen  
**Cityconin osakkeita** 45 900



**Karine Ohana**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2013  
 M.Sc (Rahoitus)  
 Ranskan kansalainen, s. 1964  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** Ohana & Co., Paris, pääosakas vuodesta 1998; OHANA Capital (Investment fund vehicle), osakas vuodesta 2013  
**Cityconin osakkeita** 4 090



**Per-Anders Ovin**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2013  
 M.Sc (Talous); Ruotsin kansalainen, s. 1956  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** Mengus Stockholm AB, hallituksen puheenjohtaja, osakas ja omistaja vuodesta 2005, Marrakech Design, omistaja vuodesta 2006; Ovin Consulting AB, omistaja vuodesta 2003  
**Cityconin osakkeita** 5 000



**Yuval Yanai**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2012  
 B.A. (Economic and Accounting)  
 Israelin kansalainen, s. 1952  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** Given Imaging Ltd, talousjohtaja vuodesta 2005  
**Cityconin osakkeita** 4 200



*Hallituksen varapuheenjohtaja*  
**Ronen Ashkenazi**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2009  
 Rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering)  
 Israelin kansalainen, s. 1962  
 Riippumaton yhtiöstä  
**Päätoimi** Gazit Globe Israel (Development) Ltd., toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005; U. Dori Group Ltd., toimitusjohtaja vuodesta 2011  
**Cityconin osakkeita** 4 080



**Kirsi Komi**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
 OTK; Suomen kansalainen, s. 1963  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** hallitusammattilainen  
**Cityconin osakkeita** 4 100



**Claes Ottosson**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2004  
 Sähkö-insinööri  
 Ruotsin kansalainen, s. 1961  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1990  
**Cityconin osakkeita** 41 685



**Jorma Sonninen**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2011  
 Dipl. EMC (European Diploma in Marketing)  
 Suomen kansalainen, s. 1962  
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista  
**Päätoimi** Realone Oy, omistaja ja toimitusjohtaja vuodesta 1997  
**Cityconin osakkeita** 15 867 (lähipiirin kautta)



**Ariella Zochovitzky**  
 Hallituksen jäsen vuodesta 2012  
 B.A. (Economics and Accounting), CPA (Israel), MBA; Israelin kansalainen, s. 1957  
 Riippumaton yhtiöstä  
**Päätoimi** C.I.G. Consultants / Capital Investments Group Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2001; C.I.G. Zochovitzky Ltd., General Manager & Partner since 2012  
**Cityconin osakkeita** 4 100

## Citycon Oyj:n johtoryhmä 31.12.2013



**Marcel Kokkeel**  
**Toimitusjohtaja**  
 M.A. (Notary Law)  
 Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
 Alankomaiden kansalainen, s. 1958  
**Cityconin osakkeita** 216 405  
**Cityconin optio-oikeuksia** 1 000 000



**Eero Sihvonen**  
**Varatoimitus- ja talousjohtaja**  
 KTM  
 Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
 Suomen kansalainen, s. 1957  
**Cityconin osakkeita** 85 826  
**Cityconin optio-oikeuksia** 750 000



**Anu Tuomola**  
**Lakiasiaintohtaja**  
 OTK, varatuomari  
 Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011  
 Suomen kansalainen, s. 1974  
**Cityconin osakkeita** -  
**Cityconin optio-oikeuksia** 300 000



**Harri Holmström**  
**Operatiivinen johtaja**  
 Diplomi-insinööri, AKA  
 Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
 Suomen kansalainen, s. 1956  
**Cityconin osakkeita** 27 036  
**Cityconin optio-oikeuksia** 20 000



**Nils Styf**  
**Sijoitusjohtaja**  
 KTM (M.Sc. in Business Administration and Economics)  
 Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012  
 Ruotsin kansalainen, s. 1976  
**Cityconin osakkeita** 2 080  
**Cityconin optio-oikeuksia** 300 000

# Keskeiset riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

Cityconin riskienhallintaohjelman tarkoituksena on varmistaa, että yhtiö saavuttaa liiketoiminnan tavoitteet sekä tunnistaa tavoitteiden saavuttamisen vaarantavat keskeiset riskit ennen niiden toteutumista.

Riskienhallinta ja -raportointiprosessi kattaa liiketoimintaan liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan kaikissa keskeisissä liiketoimintaprosesseissa. Siihen kuuluu myös riskienhallintaprosessien jatkuva parantaminen tunnistamalla olemassa olevat riskienhallintatoimenpiteet ja laatimalla uusia toimenpiteitä, mikäli nykyisten toimenpiteiden ei katsota riittävän tunnistettujen riskien hallintaan. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin negatiivisia vaikutuksia.

Riskiraportoinnissa kootaan riskianalyysitiedot sekä riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet yhteen konserninlaajuiseen riskirekisteriin ja ne raportoidaan vuosittain yhtiön hallitukselle. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritetään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin parannetaan myös riskien vertailtavuutta eri yksiköiden välillä. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.

## Herkkyyksanalyysi

		Käypä arvo Me
Tuottovaatimus	+5 % ->	2 599,6
Markkinavuokra	+5 % ->	2 913,6
Vajaakäyttö	+2 % -yksikköä ->	2 646,5
Hoitokulut	+5 % ->	2 739,5

	Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit	Heikentynyt taloudellinen kehitys, joka johtaa luottotappioihin, vajaakäyttöön tai vähentyneisiin vuokratuottoihin
RISKI	<p>Kaksi kiinteistökehitysprojekteihin liittyvää pääasiallista riskiä ovat seuraavat:</p> <p>Suunnitellut kustannukset ylittyvät kohonneiden rakennuskustannusten tai rakennustyössä eteen tulevien odottamattomien haasteiden tai suunnitelmien muutosten vuoksi.</p> <p>Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei välttämättä pystytä vuokraamaan suunnitelluilla hinnoilla, mikä puolestaan voi johtaa odotettua alhaisempaan käyttöasteeseen tai vuokratasoon.</p>	<p>Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen liittyvät kysymykset muodostavat yhden merkittävimmistä riskeistä, joka voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vajaakäyttöasteeseen ja markkinavuokratasoon. Epävarma taloustilanne ja etenkin kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat trendit vaikuttavat väistämättä liiketilojen kysyntään. Hitaan talouskasvun aikana vähittäiskaupan vuokrataso tyypillisesti laskee, uusien tilojen vuokraus vaikeutuu ja vajaakäyttöaste kasvaa.</p> <p>Talouden taantuma lisäisi myös luottotappioiden riskiä tai tarvetta hyväksyä vuokranalennuksia vuokralaisten säilyttämiseksi. Myös vuokralaisten myynnin lasku voi johtaa liikevaihtoperusteisen vuokratuoton laskuun.</p>
RISKIENHALLINTA	<p>Rakennuskustannuksia optimoidaan tarkalla kuluvälillä, kilpailuttamisella sekä sopimalla mahdollisuuksien mukaan urakoille tavoite- ja kattohinnat.</p> <p>Projektien vuokrausriskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden kauppakeskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset. Sen lisäksi ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheissa on tiukat esivuokrausvaatimukset.</p>	<p>Yhtiö pyrkii lieventämään ja hallitsemaan talouskehitykseen liittyviä riskejä seuraamalla ja analysoimalla vuokralaisia jatkuvasti, jotta voidaan tunnistaa vuokralaisiin liittyvät riskit, ja vaatimalla vuokralaisilta aina vuokratavauudet.</p> <p>Cityconin strategian mukainen keskittyminen kaupungeissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut myös taantumassa toimivaksi liiketoimintamalliksi. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot matalia jopa rahoituskriisin aikana. Lisäksi suurin osa yhtiön kiinteistöomaisuudesta sijaitsee AAA-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumaa riskiä.</p>

Kiinteistöjen hoitokulujen nousu	Ympäristöön ja ihmisiin liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku	Rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit
<p>Cityconin vuokrasopimuksissa noudatetaan kiinteistön hoitokulujen osalta pääsääntöisesti joko kokonaisvuokra- tai jaetun vuokran mallia. Osa olemassa olevista vuokrasopimuksista on niin sanottuja kokonaisvuokrasopimuksia, jolloin hoitokulujen nousu tai lasku ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoitokulut voivat vähentää myös vuokralaisen vuokranmaksukykyä, myös silloin, kun Citycon voi siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisen maksettavaksi. Keskeisiin kiinteistön hoitokuluihin kuuluvat korjaus- ja huoltokulut, energjakulut sekä turvallisuus- ja vartiointikulut.</p>	<p>Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet saattavat esimerkiksi lisätä ylläpitokuluja ja heikentää kannattavuutta. Luonnon monimuotoisuudesta saattaa tulla myös laaja poliittisen keskustelun aihe. Maankäyttö ja rakentaminen saattavat häiritä ekosysteemejä ja vähentää luonnon monimuotoisuutta. Näihin uhkiiin voidaan puuttua poliittisilla ja lainsäädännöllisillä toimenpiteillä.</p> <p>Cityconin alihankintaketjuun kuuluu matalan koulutustason matalapalkkaisia työtehtäviä, kuten siivous ja avustavat työt rakennustyömaalla. Ihmisten palkkaamiseen näihin työtehtäviin saattaa liittyä riskejä, jotka koskevat työolosuhteita ja ihmisoikeuksia.</p> <p>Cityconin tyypillisen asiantuntijaorganisaation menestys nojaa vahvasti henkilöstöön. Henkilöstöön liittyviä riskejä ovat epäselvät roolit, epäselvästi määritellyt tavoitteet ja osaamisen puutteet.</p>	<p>Useat tekijät voivat johtaa Cityconin omistamien kauppapaikkojen arvon laskuun. Siihen vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, inflaatiotaso, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöaste, kiinteistösijoittajien luoma sijoituskyky, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset sekä kilpailuympäristö.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kehitystä luonnehtii edelleen talouskriisin aiheuttama epävarmuus ja kriisistä johtuvat vaikeat taloudelliset olosuhteet.</p>	<p>Kasvu vaatii uutta rahoitusta, toteutuipa se uusien kiinteistöhankintojen tai nykyisten kauppakeskusten laajentamisen kautta, minkä vuoksi velkarahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconille.</p> <p>Viime aikoina Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa velkapääomamarkkinoilta, mutta pankkien rahoitushalukkuus voi laskea ja joukkolainamarkkinoiden toimivuus saattaa huonontua. Pankkien tai lainamarkkinoiden vaatimat luottomarginaalit saattavat nousta tiukennetun säätelyn tai muiden seikkojen johdosta. Tämä saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa.</p> <p>Historiallisesti tarkasteltuna korkotaso on edelleen erittäin alhainen. Korkotason odotetaan nousevan tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia.</p>
<p>Citycon pyrkii suojautumaan hoitokulujen nousuun liittyviltä riskeiltä tekemällä jaetun vuokran sopimuksia, suojaamalla sähkön hintariskiä, tehostamalla ostotoimintoja, parantamalla kustannuseuranta sekä lisäämällä kauppakeskusten keskinäistä kuluvertailua. Monien kiinteistöomistusten kohdalla Citycon käyttää oikaisumenetelmää eli laskuttaa vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti.</p> <p>Huomattava osa kiinteistöjen ylläpitokustannuksista koostuu energialaista. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti ja lisäksi on toteutettu energian säästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen tähtäviä toimenpiteitä.</p>	<p>Useimpien kaavoitustöiden ja suurten projektien yhteydessä toteutetaan maankäyttöön liittyvien riskien osalta ympäristövaikutusten arviointi, johon kuuluu monimuotoisuuden arviointi.</p> <p>Citycon pyrkii poistamaan alihankintaketjuun liittyvät riskitekijät laatimalla eettisen ohjeistuksen yhteistyökumppaneilleen ja edellyttämällä niiltä eettistä ja vastuullista toimintaa.</p> <p>Henkilöstöön liittyvien riskien vähentämiseksi Citycon painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä ja urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista. Citycon katsoo hyvän johtamisen olevan keskeinen osa ihmisiin liittyvien riskien vähentämistä.</p>	<p>Citycon ei pysty vaikuttamaan tuottovaatimuksiin, yleiseen talouskehitykseen tai korkotasoon. Aktiivisen kauppakeskusjohtamisen kautta yhtiö pyrkii kuitenkin vaikuttamaan muihin käypään arvoon vaikuttaviin muuttujiin. Citycon pyrkii optimoimaan kauppakeskusten kannattavuuden siten, että koko kauppakeskusten johtamisprosessi hoidetaan sisäisesti oman henkilöstön voimin.</p> <p>Kiinteistöjen käypään arvoon liittyvä epävarmuus heijastuu vahvimmin suurten kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin liikekiinteistöihin tai muutoin vähemmän houkutteleviin kohteisiin. Syyinä tähän on muun muassa sijoittajien mielenkiinnon suuntautuminen muualle ja pankkien vähentynyt halukkuus rahoittaa tämäntyyppisiä projekteja. Toisaalta parhaat kauppakeskukset kiinnostavat sijoittajia myös epävarmoina aikoina, ja niiden käyvät arvot ovat pysyneet vakaana tai jopa kasvaneet vuoden 2013 aikana.</p> <p>Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy kaupungeissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämä on osoittautunut liiketoimintamalliksi, jonka ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Sen lisäksi suurin osa yhtiön kiinteistöomaisuudesta sijaitsee AAA-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää kiinteistöomaisuuden arvon merkittävän laskun riskiä.</p>	<p>Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen nousun negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti 70–90 % korkopositiosta täytyy olla sidottuna kiinteisiin korkoihin.</p> <p>Citycon pyrkii suojaamaan rahoituskuluja ja lainarahoituksen saatavuutta pitkäaikaisella konservatiivisella mutta aktiivisella rahoituspolitiikalla, joka keskittyy pitkäaikaiseen rahoitukseen, ja säilyttämällä vahvan taserakenteen. Pankkirahoitukseen liittyvää uudelleenrahoitusriskiä vähentääkseen yhtiö on aktiivisesti monipuolistanut rahoitusperustansa, mistä osoituksena ovat vuonna 2013 liikkeellelaskettu 500 miljoonan euron määräinen joukkovelkakirjalaina sekä vuonna 2012 liikkeellelaskettu 150 miljoonan euron määräinen joukkovelkakirjalaina. Vuonna 2012 toteutettu 90 miljoonan euron osakeanti ja vuonna 2013 toteutettu 200 miljoonan osakeanti vahvistivat tasetta huomattavasti ja mahdollisti toukokuussa 2013 investointitason luottoluokituksen Standard &amp; Poor'silta (BBB-) ja Moody'silta (Baa3). Investointitason luottoluokitukset paransivat entisestään rahoituksen saatavuutta kilpailukykyisillä luottomarginaaleilla.</p>

# Tunnustettua raportointia

Korkealaatuinen raportointi on Cityconille kunnia-asia. Haluamme antaa yrityksestä oikeaa, johdonmukaista, ajan tasalla olevaa ja avointa tietoa noudattaen alan käytäntöjä. Citycon on yksi Helsingin pörssin ensimmäisinä raportoivista yrityksistä.





## Sisällysluettelo

<b>Tunnuslukutaulukot</b> .....	<b>63</b>	<b>Hiilidioksidi</b> .....	<b>76</b>	<b>Henkilöstö</b> .....	<b>80</b>
Kiinteistökannan käypä arvo.....	63	Kasvihuonepäästöt luokittain (tnCO <sub>2e</sub> ) .....	76	Henkilöstömäärä.....	80
Kiinteistökannan käypä arvo, vertailukelpoiset kohteet .....	63	Suorat ja epäsuorat kasvihuonepäästöt .....	76	Henkilöstötunnuslukuja .....	81
Yhteenvedo kiinteistöomaisuuden vuokratuotoista.....	64	Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt .....	76	<b>Taloudellinen vastuu</b> .....	<b>82</b>
Yhteenvedo vertailukelpoisen kiinteistöomaisuuden vuokratuotoista.....	65	Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt liiketoimintayksiköittäin .....	76	Tuotettu ja jaettu taloudellinen arvo .....	82
Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta.....	66	<b>Vesi</b> .....	77	<b>Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset</b> .....	<b>83</b>
Yhteenvedo vertailukelpoisesta kiinteistöomaisuudesta.....	66	Veden kokonaiskulutus .....	77	<b>Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön</b> .....	<b>84</b>
Cityconin viisi suurinta kiinteistöä.....	66	Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain.....	77		
Vuokraustoiminta .....	67	<b>Jätteet</b> .....	78		
Viisi suurinta vuokralaista .....	68	Kokonaisjättemäärät liiketoiminta-alueittain .....	78		
Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät .....	69	Kokonaisjättemäärät .....	78		
Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain .....	70	Kauppakeskusten jättemäärät .....	78		
<b>Kehityshankkeet</b> .....	<b>71</b>	Vertailukelpoisten kauppakeskusten jättemäärät .....	78		
Valmistuneet kehityshankkeet 2012-2013.....	71	Kauppakeskusten jättemäärät jätelajeittain.....	78		
Käynnissä olevat kehityshankkeet.....	72	Jätteiden käsittelytapa kauppakeskuksissa (tn) .....	79		
Suunnitteilla olevat kehityshankkeet.....	72	Jätteiden käsittelytapa vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa (tn) .....	79		
Potentiaaliset kehityskohteet .....	73	Jätteiden käsittelyn suhteellinen osuus liiketoiminta-alueittain .....	79		
<b>Ympäristövastuun taulukot</b> .....	<b>74</b>	Vertailukelpoisten kauppakeskusten jättemäärät jätelajeittain .....	79		
<b>Energia</b> .....	74	Kauppakeskusten kierrätysaste .....	79		
Välillinen energian kulutus.....	74				
Energiankulutus (MWh).....	75				
Vertailukelpoisten kauppakeskusten ja muiden kauppapaikkojen energiankulutus (MWh).....	75				
Energiankulutus liiketoiminta-alueittain (MWh).....	75				
Energiankulutus kiinteistötyypeittäin (MWh).....	76				

# Tunnuslukutaulukot

## KIINTEISTÖKANNAN KÄYPÄ ARVO

Koko kiinteistöomaisuus	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2013 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkina- vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keski- määräinen alkutuotto, (%)	Keskimää- räinen tuotto markkina- vuokriille, (%)
		31.12.2013	31.12.2012	Arvon nousu	Arvonlennus	Muutos yhteensä	31.12.2013	31.12.2012				
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	22	1 468,4	1 462,2	22,8	-21,5	1,4	6,0	6,0	27,9	6,4	6,1	6,4
Muut kauppapaikat <sup>1)</sup>	32	202,8	196,9	8,5	-7,6	0,9	7,5	7,8	15,3	4,1	7,8	8,9
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>54</b>	<b>1 671,2</b>	<b>1 659,0</b>	<b>31,3</b>	<b>-29,0</b>	<b>2,3</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>26,4</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	9	700,3	703,5	13,2	-5,2	8,1	5,9	5,9	25,5	7,0	5,9	6,6
Muut kauppapaikat	2	19,8	35,7	0,6	-0,6	0,0	7,4	7,3	15,5	3,9	7,7	8,0
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>720,1</b>	<b>739,2</b>	<b>13,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>8,1</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>	<b>25,3</b>	<b>7,0</b>	<b>5,9</b>	<b>6,6</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
Kauppakeskukset	5	342,2	316,0	16,1	-0,4	15,8	7,3	7,7	20,4	3,5	7,7	7,7
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>70</b>	<b>2 733,5</b>	<b>2 714,2</b>	<b>61,2</b>	<b>-35,2</b>	<b>26,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>25,3</b>	<b>6,0</b>	<b>6,4</b>	<b>6,8</b>
Kista Galleria, 100 %	1	535,2	-	2,8	0,0	2,8	-	-	-	-	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>	<b>71</b>	<b>3 268,7</b>	<b>2 714,2</b>	<b>64,0</b>	<b>-35,2</b>	<b>28,9</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>	<b>27,4</b>	<b>6,8</b>	<b>6,2</b>	<b>6,6</b>

1) Ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyjä kohteita.

## KIINTEISTÖKANNAN KÄYPÄ ARVO, VERTAILUKELPOISET KOHTEET

Vertailukelpoiset kohteet	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos vuoden 2013 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkina- vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Keski- määräinen alkutuotto, (%)	Keskimää- räinen tuotto markkina- vuokriille, (%)
		31.12.2013	31.12.2012	Arvon nousu	Arvonlennus	Muutos yhteensä	31.12.2013	31.12.2012				
<b>Suomi</b>												
Kauppakeskukset	17	1 201,9	1 182,7	21,6	-18,5	3,1	6,0	6,0	27,7	6,4	6,2	6,4
Muut kauppapaikat	32	202,8	195,6	8,5	-7,5	1,0	7,5	7,8	15,3	4,1	7,8	8,9
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>49</b>	<b>1 404,7</b>	<b>1 378,2</b>	<b>30,1</b>	<b>-26,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>25,9</b>	<b>6,1</b>	<b>6,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Ruotsi</b>												
Kauppakeskukset	7	611,7	616,8	12,6	-5,2	7,4	5,8	5,8	26,9	7,4	5,8	6,3
Muut kauppapaikat	2	19,8	21,0	0,0	-0,6	-0,6	7,4	7,3	15,5	3,9	7,7	8,0
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>631,6</b>	<b>637,8</b>	<b>12,6</b>	<b>-5,7</b>	<b>6,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>26,5</b>	<b>7,3</b>	<b>5,8</b>	<b>6,4</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
Kauppakeskukset	1	10,7	10,5	0,2	0,0	0,2	8,7	9,2	13,8	3,0	9,5	9,7
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>2 047,0</b>	<b>2 026,5</b>	<b>42,9</b>	<b>-31,7</b>	<b>11,2</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>26,0</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7</b>

# TUNNUSLUKUTAULUKOT

## YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
				31.12.2013	31.12.2012	Taloudellinen, euroa	Tekninen, m <sup>2</sup>
<b>Suomi</b>							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu							
Arabia	Helsinki	14 300	50	22,3	19,7	97,5	96,7
Columbus	Helsinki	21 000	75	86,5	82,5	99,1	98,3
Espoonatori	Espoo	16 300	50	46,4	48,3	92,0	91,5
Heikintori	Espoo	6 300	36	6,0	6,3	71,4	57,1
Isomyyri	Vantaa	10 800	17	13,0	13,0	93,6	94,4
Iso Omena	Espoo	63 300	210	388,1	373,8	99,5	99,0
Lippulaiva	Espoo	19 000	49	69,2	66,6	96,6	92,4
Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 400	28	27,0	27,7	100,0	100,0
Myllypuron Ostari	Helsinki	7 400	24	18,6	20,3	84,6	82,3
Myyrmani	Vantaa	39 600	109	164,5	161,3	95,9	93,6
Tikkuri	Vantaa	13 400	84	34,2	33,0	97,5	95,0
Kauppakeskukset, muu Suomi							
Duo	Tampere	13 600	50	37,3	34,8	96,6	95,6
Forum	Jyväskylä	16 800	73	76,7	77,1	96,3	94,2
Galleria	Oulu	6 400	52	20,6	21,4	98,3	96,4
IsoKarhu	Pori	15 000	57	47,4	46,9	99,5	97,5
IsoKristiina	Lappeenranta	11 200	13	30,3	36,7	100,0	100,0
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	62	13,9	13,8	94,3	90,2
Koskikara	Valkeakoski	5 800	27	2,8	4,2	88,6	84,6
Koskikeskus	Tampere	34 300	164	182,5	175,9	94,9	93,2
Linjuri	Salo	9 200	12	14,7	14,6	98,3	96,6
Sampokeskus	Rovaniemi	13 800	76	21,3	20,7	93,3	86,9
Trio	Lahti	45 600	154	145,0	150,2	88,8	89,2
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>396 300</b>	<b>1 472</b>	<b>1 468,4</b>	<b>1 462,2<sup>1)</sup></b>	<b>95,9</b>	<b>93,7</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>175 590</b>	<b>223</b>	<b>202,8</b>	<b>196,9</b>	<b>91,5</b>	<b>88,7</b>
<b>Suomi yhteensä</b>		<b>571 890</b>	<b>1 695</b>	<b>1 671,2</b>	<b>1 659,0</b>	<b>95,1</b>	<b>92,2</b>
<b>Ruotsi</b>							
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja							
Fruängen Centrum	Tukholma	14 700	78	24,1	22,5	95,8	94,0
Högdalen Centrum	Tukholma	19 300	68	30,5	31,5	88,6	89,1
Jakobsbergs Centrum	Tukholma	41 500	164	106,1	106,5	95,7	94,6
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 000	152	257,1	260,2	97,6	97,4
Strömpilen	Uumaja	26 900	34	47,1	50,2	97,9	98,1
Tumba Centrum	Tukholma	25 500	162	61,2	58,8	97,5	96,2
Åkermyntan Centrum	Tukholma	10 000	45	22,2	19,8	92,9	93,3
Åkersberga Centrum	Tukholma	28 200	95	85,6	87,1	89,9	87,6
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungs Torg	Stenungsund	36 400	277	66,3	66,8	94,1	93,1
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>243 500</b>	<b>1 075</b>	<b>700,3</b>	<b>703,5</b>	<b>95,2</b>	<b>94,1</b>
<b>Muut kauppapaikat yhteensä</b>		<b>11 000</b>	<b>3</b>	<b>19,8</b>	<b>35,7</b>	<b>92,4</b>	<b>87,6</b>
<b>Ruotsi yhteensä</b>		<b>254 500</b>	<b>1 078</b>	<b>720,1</b>	<b>739,2</b>	<b>95,1</b>	<b>93,8</b>



Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %	
				31.12.2013	31.12.2012	Taloudellinen, euroa 31.12.2013	Tekninen, m <sup>2</sup> 31.12.2013
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>							
Viro							
Kristiine	Tallinna	43 700	161	124,6	112,8	100,0	100,0
Magistral	Tallinna	11 700	69	24,2	23,1	100,0	100,0
Rocca al Mare	Tallinna	57 400	156	164,7	151,5	100,0	100,0
Liettua							
Mandarin	Vilna	7 900	61	10,7	10,5	100,0	100,0
Tanska							
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	14 700	67	18,0	18,1	96,4	96,2
<b>Baltia ja uudet markkinat yhteensä</b>		<b>135 400</b>	<b>514</b>	<b>342,2</b>	<b>316,0</b>	<b>99,7</b>	<b>99,6</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>961 790</b>	<b>3 287</b>	<b>2 733,5</b>	<b>2 714,2</b>	<b>95,7</b>	<b>93,7</b>
Kista Galleria, 100 %		94 200	627	535,2	-	99,1	99,2
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>		<b>1 055 990</b>	<b>3 914</b>	<b>3 268,7</b>	<b>2 714,2</b>	<b>96,2</b>	<b>94,1</b>

1) Käypä arvo sisältää kauppakeskusTorikeskuksen, joka myytiin vuoden 2013 aikana.

## YHTEENVETO VERTAILUKELPOISESTA KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

Koko kiinteistöomaisuus	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten lukumäärä	Käypä arvo, Me		Vuokrausaste, %		
			31.12.2013	31.12.2012	Taloudellinen, euroa 31.12.2013	Tekninen, m <sup>2</sup> 31.12.2013	
<b>Suomi</b>							
Kauppakeskukset	326 200	1 209	1 201,9	1 182,7	96,0	93,6	
Muut kauppapaikat	175 590	223	202,8	195,6	91,5	88,7	
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>501 790</b>	<b>1 432</b>	<b>1 404,7</b>	<b>1 378,2</b>	<b>95,1</b>	<b>91,9</b>	
<b>Ruotsi</b>							
Kauppakeskukset	197 100	753	611,7	616,8	95,4	94,3	
Muut kauppapaikat	11 000	3	19,8	21,0	92,4	87,6	
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>208 100</b>	<b>756</b>	<b>631,6</b>	<b>637,8</b>	<b>95,3</b>	<b>93,9</b>	
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>							
Kauppakeskukset	7 900	61	10,7	10,5	100,0	100,0	
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>717 790</b>	<b>2 249</b>	<b>2 047,0</b>	<b>2 026,5</b>	<b>95,2</b>	<b>92,6</b>	

## TUNNUSLUKUTAULUKOT

### YHTENVELO KIIINTEISTÖMAISUUDEN VUOKRATUOTOISTA

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2013	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk 31.12.2013	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
			Vuosi 2013	Vuosi 2012	Vuosi 2013	Vuosi 2012
<b>Suomi</b>						
Kauppakeskukset	3,4	26,0	119,7	113,5	87,1	82,8
Muut kauppapaikat	6,4	13,6	24,5	23,4	16,4	15,4
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,9</b>	<b>22,4</b>	<b>144,2</b>	<b>137,0</b>	<b>103,5</b>	<b>98,2</b>
<b>Ruotsi</b>						
Kauppakeskukset	2,8	20,9	56,7	56,5	38,2	37,0
Muut kauppapaikat	2,5	17,1	2,5	3,9	1,5	2,3
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>20,8</b>	<b>59,2</b>	<b>60,3</b>	<b>39,7</b>	<b>39,2</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	<b>3,3</b>	<b>19,8</b>	<b>30,4</b>	<b>28,6</b>	<b>25,6</b>	<b>24,6</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>21,5</b>	<b>233,8</b>	<b>225,9</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>
Kista Galleria, 100 %	3,2	33,7	42,1	-	32,0	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>22,7</b>	<b>275,9</b>	<b>225,9</b>	<b>200,9</b>	<b>162,0</b>

### YHTENVELO VERTAILUKELPOISEN KIIINTEISTÖMAISUUDEN VUOKRATUOTOISTA

Koko kiinteistöomaisuus	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2013	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk 31.12.2013	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
			Vuosi 2013	Vuosi 2012	Vuosi 2013	Vuosi 2012
<b>Suomi</b>						
Kauppakeskukset	3,2	26,0	98,5	94,8	72,1	69,1
Muut kauppapaikat	6,4	13,6	24,4	23,2	16,4	15,3
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>3,9</b>	<b>21,9</b>	<b>122,9</b>	<b>117,9</b>	<b>88,6</b>	<b>84,5</b>
<b>Ruotsi</b>						
Kauppakeskukset	2,8	21,9	49,3	47,1	32,1	30,8
Muut kauppapaikat	2,5	17,1	2,0	2,1	1,3	1,5
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>2,8</b>	<b>21,7</b>	<b>51,3</b>	<b>49,2</b>	<b>33,5</b>	<b>32,3</b>
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	<b>1,9</b>	<b>14,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>
<b>Vertailukelpoiset kohteet yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>21,7</b>	<b>175,4</b>	<b>168,2</b>	<b>123,1</b>	<b>117,7</b>

### CITYCONIN VIISI SUURINTA KIIINTEISTÖÄ KÄYVÄLLÄ ARVOLLA MITATTUNA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2013	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk 31.12.2013	Bruttovuokratuotot, Me Vuosi 2013	Nettovuokratuotot, Me Vuosi 2013	Käypä arvo, Me 31.12.2013	Käyvän arvon muutos, Me 31.12.2013	Nettotuotto, % Vuosi 2013	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2013
Kista Galleria, 100 %	3,2	33,7	42,1	32,0	535,2	2,8	6,1	99,1
Iso Omena	4,2	33,2	25,1	20,0	388,1	14,5	5,4	99,5
Liljeholmstorget Galleria	3,0	32,2	16,6	12,2	257,1	4,4	4,8	97,6
Koskikeskus	3,8	31,4	13,6	10,6	182,5	0,4	6,0	94,9
Rocca al Mare	3,3	20,2	13,1	11,5	164,7	7,2	7,6	100,0
<b>Viisi suurinta kohdetta yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>30,4</b>	<b>110,5</b>	<b>86,2</b>	<b>1 527,6</b>	<b>29,3</b>	<b>-</b>	<b>98,6</b>

## VUOKRAUSTOIMINTA, SUOMI

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2013</b>	<b>1 802</b>	<b>595 670</b>	<b>529 986</b>	<b>21,4</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	323	0	75 099	17,7
Uusitut vuokrasopimukset	65	0	34 809	21,4
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	2	700	384	7,1
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>390</b>	<b>700</b>	<b>110 292</b>	<b>18,8</b>
Ostot	1	1 400	616	14,1
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	342	1 300	74 291	18,8
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	65	0	34 797	21,8
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	28	0	3 089	18,6
Myynnit	63	24 580	21 593	15,3
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>498</b>	<b>25 880</b>	<b>133 770</b>	<b>19,0</b>
<b>Tilanne 31.12.2013</b>	<b>1 695</b>	<b>571 890</b>	<b>507 124</b>	<b>22,4</b>

VUOKRAUSTOIMINTA,  
BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2013</b>	<b>516</b>	<b>130 300</b>	<b>129 454</b>	<b>20,5</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	33	0	5 775	16,3
Uusitut vuokrasopimukset	9	0	1 256	22,4
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	46	5 300	15 911	16,5
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>88</b>	<b>5 300</b>	<b>22 941</b>	<b>16,7</b>
Ostot	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	39	200	5 883	19,0
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	9	0	1 256	24,2
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	42	0	11 062	18,3
Myynnit	0	0	0	-
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>90</b>	<b>200</b>	<b>18 200</b>	<b>19,0</b>
<b>Tilanne 31.12.2013</b>	<b>514</b>	<b>135 400</b>	<b>134 195</b>	<b>19,8</b>

## VUOKRAUSTOIMINTA, RUOTSI

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2013</b>	<b>1 474</b>	<b>274 300</b>	<b>252 159</b>	<b>19,3</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	93	600	10 009	16,6
Uusitut vuokrasopimukset	33	0	6 173	28,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	7	700	598	25,8
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>133</b>	<b>1 300</b>	<b>16 780</b>	<b>21,3</b>
Ostot				
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	415	0	13 834	17,7
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	33	0	6 173	25,3
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	0	0	0	-
Myynnit	81	21 100	14 590	11,8
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>529</b>	<b>21 100</b>	<b>34 597</b>	<b>16,6</b>
<b>Tilanne 31.12.2013</b>	<b>1 078</b>	<b>254 500</b>	<b>234 342</b>	<b>20,8</b>

VUOKRAUSTOIMINTA,  
SIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2013</b>	<b>3 792</b>	<b>1 000 270</b>	<b>911 599</b>	<b>20,7</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	449	600	90 882	17,5
Uusitut vuokrasopimukset	107	0	42 238	22,5
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	55	6 700	16 893	16,6
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>611</b>	<b>7 300</b>	<b>150 013</b>	<b>18,8</b>
Ostot	1	1 400	616	14,1
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	796	1 500	94 008	18,6
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	107	0	42 225	22,4
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	70	0	14 151	18,4
Myynnit	144	45 680	36 183	13,9
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>1 117</b>	<b>47 180</b>	<b>186 567</b>	<b>18,6</b>
<b>Tilanne 31.12.2013</b>	<b>3 287</b>	<b>961 790</b>	<b>875 661</b>	<b>21,5</b>

## TUNNUSLUKUTAULUKOT

### VUOKRAUSTOIMINTA, SIOJITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrattu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> /kk
<b>Tilanne 1.1.2013</b>	<b>3 792</b>	<b>1 000 270</b>	<b>911 599</b>	<b>20,7</b>
<b>Alkaneet vuokrasopimukset:</b>				
Uudet vuokrasopimukset	479	600	96 122	19,8
Uusitut vuokrasopimukset	129	0	45 875	26,3
Kehitystoiminnasta johtuen alkaneet vuokrasopimukset	55	7 000	16 893	16,6
<b>Alkaneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>663</b>	<b>7 600</b>	<b>158 890</b>	<b>21,3</b>
Ostot	634	95 300	93 997	34,6
<b>Päätyneet vuokrasopimukset:</b>				
Päätyneet vuokrasopimukset	832	1 500	100 949	21,2
Päätyneet vuokrasopimukset, jotka on uusittu	129	0	45 862	25,6
Kehitystoiminnasta johtuen päätyneet vuokrasopimukset	70	0	14 151	18,4
Myynnit	144	45 680	36 183	13,9
<b>Päätyneet vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>1 175</b>	<b>47 180</b>	<b>197 146</b>	<b>20,7</b>
<b>Tilanne 31.12.2013</b>	<b>3 914</b>	<b>1 055 990</b>	<b>967 341</b>	<b>22,7</b>

### VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SUOMI

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	26,8	6,1
S-ryhmä	7,1	6,7
Stockmann	3,4	2,3
Tokmanni	3,3	3,2
Nordea	2,4	4,0
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>43,0</b>	<b>5,5</b>

### VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, RUOTSI

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
ICA Gruppen	13,7	3,6
Axfood	4,3	2,2
Coop	4,3	5,6
Systembolaget	3,0	3,1
Stockholms Läns Landsting	2,8	2,4
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>28,1</b>	<b>3,5</b>

### VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, BALTIA JA UJDET MARKKINAT

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
S-ryhmä (Prisma)	10,5	7,5
Kaubamaja	3,2	2,6
ICA Group (RIMI)	3,1	4,1
H&M	2,5	5,1
Marks & Spencer	2,5	9,3
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>21,9</b>	<b>6,2</b>

### VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SIOJITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	16,1	6,1
S-ryhmä	5,7	6,9
ICA Gruppen	4,2	3,5
Stockmann	2,7	2,3
Tokmanni	2,0	3,2
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>30,6</b>	<b>5,4</b>

### VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA, SIOJITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Osuus bruttovuokratuotoista 31.12.2013 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	13,9	6,1
S-ryhmä	4,9	6,9
ICA Gruppen	4,0	3,5
Stockmann	2,7	2,4
H&M	2,2	4,7
<b>5 suurinta yhteensä</b>	<b>27,6</b>	<b>5,4</b>



## KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Kauppakeskus	Paikkakunta	Myynti, Me <sup>1)</sup>			Kävijämäärä, milj.			Vaikutus- alueen asukaspohja <sup>2)</sup>	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m <sup>2</sup>	Myynti, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2013	2012	Muutos, %	2013	2012	Muutos, %					
<b>Suomi</b>												
<b>Pääkaupunkiseutu</b>												
Arabia	Helsinki	55,9	50,9	10 %	2,8	2,6	6 %	19 769	14 300	13 400	356	14 300
Columbus	Helsinki	98,3	99,6	-1 %	6,1	6,8	-10 %	84 908	21 000	19 300	318	21 000
Espoonatori <sup>3)</sup>	Espoo	42,0	40,6	3 %	3,7	3,6	1 %	68 713	23 600	11 900	392	16 300
Heikintori	Espoo	17,1	18,6	-8 %	1,9	1,8	4 %	76 335	9 500	7 000	237	6 300
Isomyyri	Vantaa	19,7	21,9	-10 %	1,8	2,1	-10 %	84 851	15 000	12 700	212	10 800
Iso Omena	Espoo	259,8	260,4	0 %	9,1	8,8	4 %	202 431	63 300	51 200	422	63 300
Lippulaiva	Espoo	97,1	94,9	2 %	3,9	3,8	3 %	71 143	19 000	16 900	466	19 000
Martinlaakson Ostari	Vantaa	40,0	35,2	13 %	1,8	1,8	3 %	25 447	7 400	7 300	434	7 400
Myllypuron Ostari	Helsinki	22,5	20,0	12 %	n/a	n/a	-	29 389	7 400	7 200	309	7 400
Myyrmani	Vantaa	149,4	158,3	-6 %	6,8	6,7	1 %	106 345	39 600	31 100	393	39 600
Tikkuri <sup>4)</sup>	Vantaa	30,3	31,5	-4 %	2,6	2,9	-8 %	117 195	15 100	8 000	325	10 600
<b>Muu Suomi</b>												
Duo	Tampere	61,2	57,8	6 %	4,2	4,2	1 %	101 844	15 200	11 900	438	13 600
Forum	Jyväskylä	56,4	62,3	-10 %	6,1	6,1	0 %	121 301	23 200	20 700	226	16 800
Galleria <sup>5)</sup>	Oulu	5,8	7,9	-27 %	0,9	1,1	-19 %	95 998	6 400	2 600	171	6 400
IsoKarhu	Pori	36,6	36,3	1 %	3,0	3,2	-7 %	82 151	15 000	12 600	242	15 000
IsoKristiina	Lappeenranta	26,4	44,2	-40 %	2,0	2,9	-31 %	59 169	22 400	15 000	202	11 200
Jyväskeskus	Jyväskylä	19,7	20,5	-4 %	3,6	3,9	-7 %	121 324	12 200	7 800	215	5 800
Koskikara	Valkeakoski	30,7	34,5	-11 %	1,7	2,1	-15 %	15 552	10 400	9 800	334	5 800
Koskikeskus	Tampere	125,0	111,6	12 %	5,4	5,3	1 %	229 222	34 300	29 600	364	34 300
Linjuri	Salo	35,6	36,5	-3 %	2,7	2,9	-8 %	38 579	10 500	9 400	432	9 200
Sampokeskus	Rovaniemi	18,8	18,7	1 %	1,9	2,0	-9 %	51 705	13 800	8 000	185	13 800
Trio	Lahti	71,5	75,9	-6 %	6,7	6,5	3 %	124 443	48 900	34 900	191	45 600
<b>Kauppakeskukset, Suomi yhteensä</b>		<b>1 319,8</b>	<b>1 338,0</b>	<b>-1 %</b>	<b>78,7</b>	<b>81,1</b>	<b>-3 %</b>	<b>-</b>	<b>447 500</b>	<b>348 300</b>	<b>-</b>	<b>393 500</b>
<b>Ruotsi</b>												
<b>Tukholman alue ja Uumaja</b>												
Fruängen Centrum	Tukholma	32,8	32,8	0 %	n/a	n/a	-	60 700	14 700	6 600	427	14 700
Högdalens Centrum	Tukholma	63,0	61,7	2 %	n/a	n/a	-	45 600	19 300	16 000	401	19 300
Jakobsbergs Centrum	Tukholma	96,7	98,5	-2 %	6,3	5,6	12 %	419 000	41 500	26 500	347	41 500
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	178,6	169,4	5 %	10,0	9,4	6 %	975 000	41 000	28 000	552	41 000
Strömpilen	Uumaja	131,0	126,3	4 %	3,3	3,1	5 %	91 600	26 900	23 600	480	26 900
Tumba Centrum	Tukholma	64,1	62,0	3 %	3,5	3,6	-3 %	198 200	25 500	14 100	408	25 500
Åkermyntan Centrum	Tukholma	34,3	30,5	13 %	1,8	1,7	4 %	34 500	10 000	8 100	456	10 000
Åkersberga Centrum	Tukholma	92,4	94,4	-2 %	6,1	6,1	1 %	86 800	28 200	24 100	414	28 200
<b>Göteborgin alue</b>												
Stenungs Torg	Stenungsund	69,7	71,6	-3 %	2,8	2,8	0 %	257 900	36 400	17 900	365	36 400
<b>Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä</b>		<b>762,6</b>	<b>747,2</b>	<b>2 %</b>	<b>33,7</b>	<b>32,4</b>	<b>4 %</b>	<b>-</b>	<b>243 500</b>	<b>164 900</b>	<b>-</b>	<b>243 500</b>

## TUNNUSLUKUTAULUKOT

Kauppakeskus	Paikkakunta	Myynti, Me <sup>1)</sup>			Kävijämäärä, milj.			Vaikutus- alueen asukaspohja <sup>2)</sup>	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	Keskukseksä liiketilaa yhteensä, m <sup>2</sup>	Myyntit, euroa/m <sup>2</sup> /kk	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
		2013	2012	Muutos, %	2013	2012	Muutos, %					
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>												
<b>Viro</b>												
Kristiine	Tallinna	120,9	119,1	2 %	7,5	7,6	-1 %	270 000	43 700	43 600	237	43 700
Magistral	Tallinna	26,4	15,9	66 %	3,6	2,3	61 %	64 000	11 700	11 700	188	11 700
Rocca al Mare	Tallinna	143,9	136,6	5 %	6,6	6,4	2 %	340 000	57 400	56 000	220	57 400
<b>Liettua</b>												
Mandarinas	Vilna	19,1	18,9	1 %	2,4	2,4	0 %	50 000	7 900	7 900	201	7 900
<b>Tanska</b>												
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	37,2	38,5	-3 %	n/a	n/a	-	-	14 700	10 000	224	14 700
<b>Baltia ja uudet markkinat yhteensä</b>		<b>347,5</b>	<b>329,1</b>	<b>6 %</b>	<b>20,1</b>	<b>18,6</b>	<b>8 %</b>	-	<b>135 400</b>	<b>129 200</b>	-	<b>135 400</b>
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>2 429,9</b>	<b>2 414,3</b>	<b>1 %</b>	<b>132,6</b>	<b>132,1</b>	<b>0 %</b>	-	<b>823 800</b>	<b>641 500</b>	-	<b>772 400</b>
Kista Galleria, 100 %		270,3	275,1	-2 %	18,5	18,4	1 %	125 000	94 200	60 800	486	94 200
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä</b>		<b>2 700,2</b>	<b>2 689,4</b>	<b>0 %</b>	<b>151,1</b>	<b>150,5</b>	<b>0 %</b>		<b>918 000</b>	<b>735 700</b>	-	<b>866 600</b>

1) Myynnit sisältävät arvioita.

2) Perustuu ajoaika-arvioihin (5-15 min).

3) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan ja Espoon Asematorin.

4) Ei sisällä Asematie 3:a eikä Kassataloa.

5) Myynnit ja kävijämäärät eivät sisällä Citytaloa.

## KAUPPAKESKUSTEN VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN <sup>1)</sup>

	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Citycon, Sijoituskiinteistöt yhteensä	Citycon, Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	9 %	8 %	5 %	8 %	9 %
Kauneus ja terveys	8 %	9 %	8 %	8 %	8 %
Muut erikoisliikkeet	3 %	1 %	1 %	2 %	2 %
Palvelut ja toimistot	5 %	24 %	5 %	10 %	11 %
Pukeutuminen	30 %	18 %	35 %	27 %	29 %
Päivittäistavarat	18 %	26 %	11 %	19 %	17 %
Tavaratalot	11 %	-	6 %	7 %	9 %
Vapaa-aika, kodin tarvikkeet	17 %	14 %	29 %	18 %	16 %
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

1) Voimassaolevan vuokrasopimuksien mukaan 31.12.2013.

# Kehityshankkeet

## VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2012-2013

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2013	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus toteutuneista bruttoinvestoinneista, Me	Taloudellinen vuokrausaste, %	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua <sup>1)</sup>	Lisätietoa
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	22,2	8 500 10 100	6,9	92,9	6,9	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistettiin ja sen energiatehokkuutta parannettiin. Ankkurivuokralaiset: ICA, Lidl.
Koskikeskus	Tampere, Suomi	182,5	27 700 28 600	40,5	94,9	6,6	Tampereen keskustassa sijaitsevan kauppakeskuksen mittava uudistushanke, jossa kauppakeskuksen tarjontaa vahvistettiin. Hanke kattoi kaikki Cityconin omistamat vähittäiskaupan tilat. Kauppakeskuksen sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniiset järjestelmät uudistettiin perusteellisesti. Koskikeskus oli avoinna koko hankkeen ajan. Ankkurivuokralaiset: Intersport Megastore, Stadium, Lindex, Gina Tricot, Seppälä, Moda Aukia.
Iso Omena	Espoo, Suomi	388,1	60 600 63 100	7,5	99,5	-	Kauppakeskuksen laajennushanke, jossa entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otettiin liiketiläkäyttöön. Ankkurivuokralaiset: H&M, Intersport, Partioaitta.
Myllypuron Ostari	Helsinki, Suomi	18,6	7 700 7 300	21,3	84,6	7,4	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen vanhan tilalle Myllypuron metroaseman viereen. Kauppakeskuksen yhteyteen rakennettiin maanalainen pysäköintihalli sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, jotka Citycon on myynyt. Hankkeen kokonaisarvo on yli 60 miljoonaa euroa. Ankkurivuokralaiset: S-market, Apteekki, Hesburger, Helsingin kaupungin Mediatila, HOK-ravintolat.
Magistral	Tallinna, Viro	24,2	9 500 11 700	7,0	100	8,3	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Magistralin sisätilat uudistettiin kokonaisuudessaan, kauppakeskusta laajennettiin ja pysäköinti uudistettiin. Kauppakeskus oli kunnostus- ja laajennustöiden aikana kokonaan suljettu. Ankkurivuokralaiset: Rimi, Rademar, Koduextra, Tiimari.

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

## KEHITYSHANKKEET

### KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2013	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus arvioidusta nettoinvestoinnista, Me	Cityconin osuus toteutuneista bruttoinvestoinneista, Me	Valmistuminen, tavoite	Esi- vuokraus- aste, % <sup>2)</sup>	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua % <sup>3)</sup>	Lisätietoa
Iso Omena <sup>4)</sup>	Espoo, Suomi	388,1	34 000	63 300 90 000	88,0 (yht. 176)	13,4	Q3/2016	40	6,5-7,0	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen peruskorjaus. Laajennus integroidaan kokonaisuudessaan Matinkylän uuteen metro- ja linja-autoasemaan. Liikevalikoima keskittyy entisestään muotiliikkeisiin ja laajaan ravintolapalvelutarjontaan. Iso Omena on projektin jälkeen yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Osa I toteutetaan yhteistyössä NCC PD:n kanssa. GIC omistaa 40 prosenttia nykyisestä Isosta Omenasta. Ankkurivuokralaiset: kirjasto, kaupungin terveyskeskus, Anttila.
IsoKristiina <sup>4)</sup>	Lappeenranta, Suomi	30,3	32 000	22 400 34 000	54,0 (yht. 110)	16,0	Q4/2015	70	7,6	Kauppakeskuksen peruskorjaus ja laajennus. Kauppakeskusta kehitetään vastaamaan sekä paikallisten asiakkaiden että venäläisten turistien tarpeisiin. Erikoisuutena hankkeessa on se, että Lappeenrannan kaupunginteatteri sijoittuu kauppakeskuksen laajennusosaan. Ilmarinen on JV-kumppani 50 prosentin osuudella sekä kehityshankkeessa että olemassa olevassa kauppakeskuksessa. Ankkurivuokralaiset: Sokos, Anttila, Finnino, S-market, K-supermarket.
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	66,3	5 000	36 400 41 400	18,0	1,5	Q3/2015	67	7,5	Noin 5 000 neliömetrin laajennus, joka sisältää tilat kuudelle myymälälle. Keskukselle rakennetaan myös uusi pääsisäänkäynti. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettavat uudet tilat avataan suunnitelman mukaan marraskuussa 2014. Uudet ankkurivuokralaiset: H&M ja Nordic Wellness.
Kista Galleria <sup>5)</sup>	Tukholma, Ruotsi	535,2	2 500	94 200 94 600	5,0 (yht. 10)	3,3	Q4/2014	100	-	Uudistus- ja laajennusprojekti, jossa kauppakeskukseen lisätään 2 400 neliömetrin digitaalinen kirjasto. Kirjasto on Tukholman kaupungin kanssa tehty yhteisinvestointi. Projektin kokonaisarvo on noin 10 miljoonaa euroa.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä

2) Allekirjotetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste

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

4) Osa-omisteinen kohde

5) Kiinteistö omistetaan joint venture partnerin kanssa ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

### SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo, Me 31.12.2013	Arvioitu hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Arvioitu lisättävä pinta-ala, m <sup>2</sup>	Arvioitu investointitarve, Me <sup>1)</sup>	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoja
Myyrmani	Vantaa, Suomi	164,5	26 600	16 600	55	2014	2016	Kauppakeskusta voidaan mahdollisesti laajentaa kahdelta puolen. Myyrmannin yhteyteen suunnitellaan Prisma-hypermarketin ja asuntojen rakentamista.
Tumba Centrum	Tukholma, Ruotsi	61,2	7 000 -10 000	7 000 -10 000	34	2015	2016	Kauppakeskuksen laajennusprojekti yhdistettynä uuteen bussiterminaaliin. Kaavoituksesta neuvotellaan parhaillaan kunnan kanssa ja asuntojen rakentamisen yhteistyösopimuksesta keskustellaan rakennusyhtiön kanssa.
Kista Galleria <sup>2)</sup>	Tukholma, Ruotsi	535,2	6 000	500	6 (yht. 12)	2014	2015	Kauppakeskuksen kehittäminen on mahdollista. Suunnitelmiin kuuluu kauppakeskuksen pohjoispuolen ilmeen uudistus, johon sisältyisi uusi sisäänkäynti, vapaa-ajan ja ravintolatarjonnan monipuolistaminen sekä nykyisen ravintola-alueen laajentaminen.
Lippulaiva	Espoo, Suomi	69,2	36 000	23 000	50-70	2015	2017	Kauppakeskuksen laajentaminen on mahdollista. Länsimetron pidentämisen ja uuden linja-autoaseman rakentamiseen Lippulaivan viereen liittyvä kaavoitusprosessi on kesken. Suunnitelmissa laajennusosaan rakennettaisiin uusi kirjasto, kulttuuripalveluita ja hypermarketti. Laajennusosan koosta ei ole vielä varmuutta.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä

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

3) Kiinteistö omistetaan joint venture partnerin kanssa ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

## POTENTIAALISET KEHITYSKOhteET

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

Kohde	Paikkakunta, maa	Käypä arvo 31.12.2013, Me	Hankkeen arvioitu pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Lisätietoja
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	257,1	21 000	Mahdollisuutta laajentaa kauppakeskusta metroraitteiden yli selvitetään. Päättävöitteena olisi vähittäiskauppa- ja palvelutarjonnan lisääminen. Suunnitelmiin kuuluu asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuden hakeminen.
Kista Galleria <sup>2)</sup>	Tukholma, Ruotsi	535,2	12 000	Citycon tutkii laajennus- ja uudistushankkeen mahdollisuutta. Hankkeeseen sisältyisi kauppakeskuksen laajentaminen metroaseman suuntaan sekä olemassa olevien rakennusoikeuksien hyödyntäminen ja uusien hakeminen muun kuin liiketilojen kuten asuntojen, terveydenhoitotilojen ja/tai hotellin rakentamiseksi.
Högdalen Centrum	Tukholma, Ruotsi	30,5	3 000	Laajennus- ja uudistusprojektin mahdollisuutta selvitetään. Projektiin sisältyisivät julkisivun ja sisääkäynnin kohentaminen sekä vuokralaismuutokset.
Jakobsbergs Centrum	Tukholma, Ruotsi	106,1	10 000	Uudistusprojektin mahdollisuutta selvitetään. Suunnitelmiin sisältyy rakennusoikeuksien hakeminen asunnoille.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä

2) Kiinteistö omistetaan joint venture partnerin kanssa ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä



# Ympäristövastuun taulukot

## Energia

### VÄLILLINEN ENERGIAN KULUTUS<sup>1)</sup> (EN4)

	2013	2012	2011	2010	2009	GRI	EPRA Sustainability BPR
Kiinteistösähkönkulutus (MWh)	110 075	111 587	113 710	104 853	108 409	EN4	BPR 3.1
Kiinteistön omistajan ostama vuokralaisten sähkönkulutus (MWh) <sup>2)</sup>	71 745	72 571	67 984	62 200	67 123	EN4	BPR 3.1
Sähkönkulutus yhteensä (MWh)	181 918	184 158	181 693	167 052	175 533	EN4	BPR 3.1
Cityconin toimipisteiden ja toimistojen sähkönkulutus (MWh)	72	73	86	41	58		BPR 3.1
Uusiutumaton sähkö (MWh)	167 512	169 800	176 737	161 085	165 989	EN4	BPR 3.1
Uusiutuva sähkö (MWh)	14 406	14 358	4 956	5 967	9 544	EN4	BPR 3.1
Kaukolämpö (MWh) <sup>3)</sup>	133 790	143 395	138 163	171 342	139 495	EN4	BPR 3.2
Kaukokylmä (MWh) <sup>3)</sup>	2 025	1 511	1 799	1 606	243	EN4	BPR 3.2
<b>Välitön energian kulutus (EN3)</b>							
Polttoaineet (Mwh)	4 590	3 810	936	0	0	EN3	BPR 3.3
<b>Primäärienergia (TJ)</b>	<b>1916</b>	<b>1966</b>	<b>1910</b>	<b>1927</b>	<b>1844</b>	<b>EN3-EN4</b>	<b>BPR 3.1-3.3</b>
<b>Ominaiskulutus<sup>4)</sup></b>							
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset (kWh/m <sup>2</sup> )	270	272	263	321	275	CRE1	BPR 3.4
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset (kWh/kävijä) <sup>5)</sup>	1,52	1,51	1,49	1,83	1,71	CRE2	BPR 3.4
Energian ominaiskulutus Muut kauppapaikat (kWh/m <sup>2</sup> )	235	247	239	209	199	CRE1	BPR 3.4

1) Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Kista Gallerian ympäristötunnuslukuja ei ole raportoitu.

2) Citycon raportoii sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.

3) Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

4) Ominaiskulutuksen osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniisten järjestelmien sähkönkulutuksen.

5) pl. Fruängen Centrum ja Högdalen Centrum, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa.

## ENERGIANKULUTUS (MWH)

	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
2009	108 409	139 495	248 147
2010	104 853	171 342	277 801
2011	113 710	138 163	254 608
2012	111 587	143 395	260 303
2013	110 075	133 790	250 481
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-1,4 %</b>	<b>-6,7 %</b>	<b>-3,8 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>1,5 %</b>	<b>-4,1 %</b>	<b>0,9 %</b>

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN  
JA MUIDEN KAUPPAPAIKKOJEN ENERGIANKULUTUS (MWH)

	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
<b>Kauppakeskukset</b>			
2012	66 394	91 185	159 073
2013	65 448	83 084	150 522
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-1,4 %</b>	<b>-8,9 %</b>	<b>-5,4 %</b>
<b>Muut kauppapaikat</b>			
2012	18 134	25 724	43 875
2013	16 771	23 453	40 259
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-7,5 %</b>	<b>-8,8 %</b>	<b>-8,2 %</b>

## ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (MWH)

	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>	Kokonaisenergian kulutus vertailu- kelteisissä kaup- pakeskuksissa <sup>1)</sup>
<b>Suomi</b>				
2009	76 854	104 797	181 652	
2010	73 156	127 478	200 634	
2011	79 227	99 320	178 548	
2012	76 994	106 966	183 960	113 934
2013	77 309	99 319	176 629	105 764
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>0,4 %</b>	<b>-7,1 %</b>	<b>-4,0 %</b>	<b>-7,2 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>0,6 %</b>	<b>-5,2 %</b>	<b>-2,8 %</b>	
<b>Ruotsi</b>				
2009	25 725	29 640	55 608	
2010	25 653	38 289	65 548	
2011	25 699	34 931	62 429	
2012	23 106	32 347	56 964	44 173
2013	21 685	30 030	53 740	43 882
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-6,2 %</b>	<b>-7,2 %</b>	<b>-5,7 %</b>	<b>-0,7 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>-15,7 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>-3,4 %</b>	
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>				
2009	5 830	5 058	10 888	
2010	6 044	5 575	11 619	
2011	8 783	3 912	13 631	
2012	11 487	4 082	19 379	966
2013	11 081	4 441	20 112	876
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-3,5 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>-9,3 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>90,1 %</b>	<b>-12,2 %</b>	<b>84,7 %</b>	

1) Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

## YMPÄRISTÖVASTUUN TAULUKOT

### ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN (MWH)

	Kiinteistösähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus <sup>1)</sup>
<b>2009</b>			
Kauppakeskukset	92 217	108 966	201 378
Muut kauppapaikat	16 193	30 529	46 769
<b>2010</b>			
Kauppakeskukset	91 596	136 142	229 217
Muut kauppapaikat	13 256	35 200	48 584
<b>2011</b>			
Kauppakeskukset	92 520	109 665	204 862
Muut kauppapaikat	21 189	28 498	49 746
<b>2012</b>			
Kauppakeskukset	92 585	115 285	213 175
Muut kauppapaikat	19 002	28 110	47 129
<b>2013</b>			
Kauppakeskukset	93 304	110 337	210 222
Muut kauppapaikat	16 771	23 453	40 259
<b>Muutos-% kauppakeskukset 2013/2012</b>	<b>0,8 %</b>	<b>-4,3 %</b>	<b>-1,4 %</b>
<b>Muutos-% muut kauppapaikat 2013/2012</b>	<b>-11,7 %</b>	<b>-16,6 %</b>	<b>-14,6 %</b>
<b>Muutos-% kauppakeskukset 2013/2009</b>	<b>1,2 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>Muutos-% muut kauppapaikat 2013/2009</b>	<b>3,6 %</b>	<b>-23,2 %</b>	<b>-13,9 %</b>

1) Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

### Hiilidioksidi

### KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN (TNC0<sub>2</sub>E)

	2013	2012	2011	2010	2009
Scope 1, suora	909	755	185	0	0
Scope 2, epäsuora	71 809	73 165	69 490	67 567	62 615
Scope 3, epäsuora	701	689	672	871	652
<b>Yhteensä</b>	<b>73 420</b>	<b>74 609</b>	<b>70 348</b>	<b>68 438</b>	<b>63 267</b>

### SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEPÄÄSTÖT (TNC0<sub>2</sub>E) EN16, EN17, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.4-3.5

	2013	2012	2011	2010	2009
Kiinteistösähkö	20 844	21 112	21 079	17 180	18 106
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö <sup>1)</sup>	25 626	25 261	23 222	18 001	17 705
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	26 195	27 484	25 314	32 335	26 754
Omien toimitilojen sähkö ja lämmitys	53	63	61	51	50
Kiinteistöjen jätevedet	233	234	239	210	202
Kiinteistöjen jätteet	75	74	77	68	60
Liikematkustaminen	317	303	275	473	282
Työpaikan ja kodin väliset matkat	73	76	78	117	106
Muut oman toiminnan liittyvät päästöt	3	3	4	2	3
<b>Yhteensä</b>	<b>73 420</b>	<b>74 609</b>	<b>70 348</b>	<b>68 438</b>	<b>63 267</b>

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	50	50	47	53	47
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2</sub> e/kävijä)	0,35	0,36	0,35	0,40	0,39

### KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN <sup>2)</sup>

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	2013	2012
Suomi	77	79
Ruotsi	11	10
Baltia ja uudet markkinat	201	202

1) Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin.

2) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä.

## Vesi

## VEDEN KOKONAISKULUTUS

	Veden kokonaiskulutus (m <sup>3</sup> )	Kauppakeskusten vedenkulutus (m <sup>3</sup> )	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus (m <sup>3</sup> )	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa l/kävijä <sup>1)</sup>	Veden ominaiskulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa l/kävijä <sup>1)</sup>
2009	541 130	484 583		4,1	
2010	562 604	487 275		3,8	
2011	639 457	573 626		4,0	
2012	632 306	581 990	423 816	3,9	3,6
2013	624 477	581 927	419 148	3,9	3,6
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>-0,01 %</b>	<b>-1,1 %</b>		
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>15,4 %</b>	<b>20,1 %</b>			

## VEDEN KOKONAISKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain (m <sup>3</sup> )	Kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta-alueittain (m <sup>3</sup> )	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta-alueittain (m <sup>3</sup> )	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa liiketoiminta-alueittain l/kävijä
<b>Suomi</b>				
2009	264 840	223 402		2,7
2010	277 188	226 221		2,8
2011	295 336	253 101		3,1
2012	295 927	256 281	194 145	3,1
2013	296 777	256 405	192 042	3,2
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>0,3 %</b>	<b>0,05 %</b>	<b>-1,1 %</b>	
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>12,1 %</b>	<b>14,8 %</b>		
<b>Ruotsi<sup>1)</sup></b>				
2009	243 650	228 541		9,3
2010	245 834	221 472		6,8
2011	287 360	263 764		6,9
2012	269 635	258 965	218 841	5,8
2013	256 620	254 442	216 193	5,7
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>-4,8 %</b>	<b>-1,7 %</b>	<b>-1,2 %</b>	
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>5,3 %</b>	<b>11,3 %</b>		
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>				
2009	32 640	32 640		2,9
2010	39 582	39 582		3,4
2011	56 761	56 761		3,2
2012	66 744	66 744	10 830	3,5
2013	71 080	71 080	10 913	3,5
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>6,5 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>0,8 %</b>	
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>117,8 %</b>	<b>117,8 %</b>		

1) Veden ominaiskulutus ilmoitetaan poislukien Fruängen Centrum ja Högdalen Centrum, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa

## YMPÄRISTÖVASTUUN TAULUKOT

### Jätteet

#### KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	tn
<b>Suomi</b>	
2009	8 830
2010	9 314
2011	10 143
2012	9 834
2013	9 959
<b>Ruotsi</b>	
2009	2 598
2010	3 734
2011	4 379
2012	4 067
2013	4 117
<b>Baltia ja uudet markkinat</b>	
2009	491
2010	596
2011	839
2012	994
2013	1 021

#### KOKONAISJÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	11 920
2010	13 644
2011	15 361
2012	14 896
2013	15 097
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>1,4 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>26,7 %</b>

#### KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2009	11 382
2010	12 973
2011	14 596
2012	14 118
2013	14 446
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Muutos-% 2013/2009</b>	<b>26,9 %</b>

#### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPA- KESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

	tn
2012	12 027
2013	12 085
<b>Muutos-% 2013/2012</b>	<b>0,48 %</b>

#### KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2013		2012		2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%	tn	%	tn	%
Tavanomainen jäte										
Kaatopaikkajäte	1 964	13,6 %	2 150	15,2 %	3 033	20,8 %	2 917	22,5 %	2 948	25,9 %
Energiajäte	4 104	28,4 %	3 909	27,7 %	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Paperi	739	5,1 %	683	4,8 %	671	4,6 %	440	3,4 %	446	3,9 %
Muovi	66	0,5 %	56	0,4 %	54	0,4 %	44	0,3 %	66	0,6 %
Pahvi	3 686	25,5 %	3 588	25,4 %	3 604	24,7 %	3 679	28,4 %	3 318	29,2 %
Biojäte	2 658	18,4 %	2 711	19,2 %	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Matelli	220	1,5 %	145	1,0 %	159	1,1 %	128	1,0 %	125	1,1 %
Lasi	377	2,6 %	287	2,0 %	384	2,6 %	378	2,9 %	286	2,5 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	432	3,0 %	338	2,4 %	370	2,5 %	236	1,8 %	125	1,1 %
Muut sekalaiset jätteet	148	1,0 %	225	1,6 %	230	1,6 %	51	0,4 %	54	0,5 %
Vaarallinen jäte	51	0,4 %	26	0,2 %	24	0,2 %	3	0,0 %	29	0,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>14 446</b>	<b>100 %</b>	<b>14 118</b>	<b>100 %</b>	<b>14 596</b>	<b>100 %</b>	<b>12 973</b>	<b>100 %</b>	<b>11 382</b>	<b>100 %</b>



### JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA KAUPPAKESKUKSISSA (TN) EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.10

	2013		2012		2011		2010		2009	
	tn	%	tn	%	tn	%	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	2 111	14,7 %	2 375	16,8 %	3 263	22,4 %	2 968	22,9 %	3 002	26,4 %
Poltettu jäte	4 067	28,3 %	3 909	27,7 %	3 874	26,5 %	3 540	27,3 %	2 588	22,7 %
Kompostoitu jäte	2 657	18,5 %	2 711	19,2 %	2 193	15,0 %	1 557	12,0 %	1 398	12,3 %
Kierrätetty jäte	5 063	35,2 %	4 759	33,7 %	4 872	33,4 %	4 669	36,0 %	4 241	37,3 %
Uusiokäytetty jäte	482	3,4 %	364	2,6 %	394	2,7 %	240	1,8 %	153	1,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>14 381</b>	<b>100 %</b>	<b>14 118</b>	<b>100 %</b>	<b>14 596</b>	<b>100 %</b>	<b>12 973</b>	<b>100 %</b>	<b>11 382</b>	<b>100 %</b>

### JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISISSA KAUPPAKESKUKSISSA (TN), EN22, EPRA SUSTAINABILITY BPR 3.9

	2013		2012	
	tn	%	tn	%
Kaatopaikkajäte	1 683	13,9 %	1 999	16,6 %
Poltettu jäte	3 473	28,7 %	3 273	27,2 %
Kompostoitu jäte	2 457	20,3 %	2 478	20,6 %
Kierrätetty jäte	4 224	35,0 %	4 066	33,8 %
Uusiokäytetty jäte	247	2,0 %	211	1,8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>12 085</b>	<b>100 %</b>	<b>12 027</b>	<b>100 %</b>

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

	Baltia ja uudet markkinat		
	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat
Kaatopaikkajäte	19,6 %	3,5 %	13,8 %
Poltettu jäte	18,4 %	47,8 %	40,9 %
Kompostoitu jäte	21,4 %	15,1 %	4,0 %
Kierrätetty jäte	37,0 %	29,6 %	41,4 %
Uusiokäytetty jäte	3,4 %	4,0 %	0,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2013		2012	
	tn	%	tn	%
Tavanomainen jäte				
Kaatopaikkajäte	1 538	12,7 %	1 785	14,8 %
Energiajäte	3 473	28,7 %	3 273	27,2 %
Paperi	321	2,7 %	282	2,3 %
Muovi	56	0,5 %	51	0,4 %
Pahvi	3 365	27,8 %	3 327	27,7 %
Biojäte	2 457	20,3 %	2 478	20,6 %
Matelli	177	1,5 %	129	1,1 %
Lasi	306	2,5 %	277	2,3 %
Muut uusiokäytetyt jätteet	218	1,8 %	198	1,6 %
Muut sekalaiset jätteet	145	1,2 %	214	1,8 %
Vaarallinen jäte	30	0,2 %	13	0,1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>12 085</b>	<b>100 %</b>	<b>12 027</b>	<b>100 %</b>

### KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE (%)

	Yhteensä	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat
2009	73,6 %	69,4 %	95,7 %	34,5 %
2010	77,1 %	71,4 %	98,6 %	34,3 %
2011	77,6 %	69,8 %	94,8 %	82,1 %
2012	83,2 %	77,5 %	95,5 %	86,4 %
2013	85,4 %	80,4 %	96,5 %	86,2 %

## HENKILÖSTÖ

# Henkilöstö

## HENKILÖSTÖMÄÄRÄ

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Henkilöstömäärä 31.12. (LA1)</b>					
Yhteensä	127	129	136	129	119
Kista Galleria	10	-	-	-	-
Yhteensä sis. Kista Galleria	137	129	136	129	119
<b>Henkilöstö maittain 31.12. (LA1)</b>					
Suomi	83 (60,6 %)	86 (66,7 %)	90 (66,2 %)	84 (65,1 %)	78 (65,5 %)
Ruotsi sis. Kista Galleria	43 (31,4 %)	32 (24,8 %)	35 (25,7 %)	37 (28,7 %)	33 (27,7 %)
Viro	9 (6,6 %)	9 (7,0 %)	9 (6,6 %)	7 (5,4 %)	7 (5,9 %)
Liettua	1 (0,7 %)	1 (0,8 %)	1 (0,7 %)	1 (0,8 %)	1 (0,8 %)
Hollanti	1 (0,7 %)	1 (0,8 %)	1 (0,7 %)	-	-
<b>Henkilöstö liiketoimintayksiköittäin 31.12. (LA1)</b>					
Suomen liiketoimintayksikkö	47 (34,3 %)	60 (46,5 %)	58 (42,6 %)	54 (41,9 %)	48 (40,3 %)
Ruotsin liiketoimintayksikkö sis. Kista Galleria	42 (30,7 %)	31 (24,0 %)	35 (25,7 %)	37 (28,7 %)	33 (27,7 %)
Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikkö	10 (7,3 %)	10 (7,8 %)	10 (7,4 %)	10 (7,8 %)	11 (9,2 %)
Konsernihallinto	38 (27,7 %)	28 (21,7 %)	33 (24,3 %)	28 (21,7 %)	27 (22,7 %)

Sosiaalisen vastuun osiossa on käytetty seuraavia laskukaavoja:

Poissaoloprosentti =

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

Koulutuspäivien lukumäärä per henkilö =

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

HENKILÖSTÖTUNNUSLUKUJA <sup>1)</sup>

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Työsuhdemuodot 31.12. (LA1)</b>					
Vakituiset työntekijät/Määräaikaiset työntekijät	112/15 (88,2/11,8 %)	122/7 (94,6/5,4 %)	130/6 (95,6/4,4 %)	122/7 (94,6/5,4 %)	115/4 (96,6/3,4 %)
Kokoaikaiset työntekijät/Osa-aikaiset työntekijät	120/7 (94,5/5,5 %)	125/4 (96,9/3,1 %)	134/2 (98,5/1,5 %)	129/0 (100/0,0 %)	119/0 (100/0,0 %)
<b>Henkilöstön keski-ikä ja sukupuolijakauma (LA1)</b>					
Keski-ikä, vuotta 31.12.	41	42	42	43	43
Alle 18-vuotiaat työntekijät vuoden aikana	0	0	0	0	0
Naisten/miesten prosenttiosuus henkilöstöstä 31.12.	53,5/46,5	52,7/47,3	50,0/50,0	48,1/51,9	46,2/53,8
<b>Vaihtuvuus vuoden aikana (LA1 ja LA15)</b>					
Uudet työsopimukset sisältäen lyhyet sijaisuudet	31	28	26	29	16
Naisten/miesten prosenttiosuus uusista työsopimuksista	58,1/41,9	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>
Vakituisesta työsuhteesta palveluksesta poistuneet henkilöt	25	28	18	13	7
Naisten/miesten prosenttiosuus poistuneista henkilöistä	52,0/48,0	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>
Paluu työhön vanhempainvapaalta, %	100	100	100	100	100
<b>Kehityskeskustelut (LA12)</b>					
Kaksi kertaa vuodessa (tavoite), %	58,6	26,7	42,1	48,4	<sup>2)</sup>
Kerran vuodessa, %	93,1	62,9	77,2	92,6	<sup>2)</sup>
<b>Koulutuspäivät (LA10)</b>					
Päiviä yhteensä vuoden aikana	516	469	563	437	810
Päiviä kutakin työntekijää kohden	4,2	3,6	4,3	3,6	6,9
<b>Sairauspoissaolot ja tapaturmat (LA7)</b>					
Sairauspäiviä yhteensä vuoden aikana	220	424	409	296	422
Sairauspäiviä kutakin työntekijää kohden	1,8	3,2	3,1	2,4	3,6
Sairauspoissaoloprosentti	0,7	1,3	1,2 <sup>3)</sup>	1,0 <sup>3)</sup>	1,4
Poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia työssä	0	0	2	1	0
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0	0	0

1) Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa

2) Lukua ei ole raportoitu

3) Luku tarkistettu

Kaikki työsuhteet perustuvat lainmukaisiin työsopimuksiin.

## Taloudellinen vastuu

TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN ARVO (EC1)<sup>1)</sup>

	2013	2012	2011
<b>Tuotettu suora taloudellinen arvo</b>			
<b>a) Tulot</b>			
Suomi	150,4	143,2	132,5
Ruotsi	63,3	63,1	60,1
Baltia ja uudet markkinat	34,9	32,8	24,5
Liikevaihto	248,6	239,2	217,1
Tulot sijoituskiinteistöjen myynnistä <sup>2)</sup>	60,2	31,1	18,3
<b>Jaettu taloudellinen arvo</b>			
<b>b) Liiketoiminnan kulut</b>			
Suomi	-40,8	-40,7	-38,1
Ruotsi	-17,1	-17,3	-18,9
Baltia ja uudet markkinat	-8,4	-7,6	-5,8
Kiinteistöjen hoitokuluihin liittyvät ostot	-66,3	-65,6	-62,8
Suomi	-65,1	-119,9	-62,5
Ruotsi	-150,2	-18,1	-45,5
Baltia ja uudet markkinat	-10,4	-23,0	-108,1
Pääkonttori	-0,4	-0,7	-0,6
Investoinnit	-226,1	-161,7	-216,7
<b>c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot</b>			
Suomi	-3,0	-4,3	-4,2
Ruotsi	-2,0	-2,5	-2,7
Baltia ja uudet markkinat	-0,6	-0,6	-0,6
Pääkonttori	-5,1	-3,5	-3,0
Palkat ja palkkiot	-10,7	-10,9	-10,5
Suomi	0,0	0,0	-0,1
Ruotsi	0,0	-0,1	0,0
Baltia ja uudet markkinat	0,0	0,0	0,0
Pääkonttori	0,0	0,0	0,0
Henkilöstön koulutukseen käytetyt varat	-0,1	-0,1	-0,1
<b>d) Maksut rahoittajille<sup>2)</sup></b>			
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-49,0	-41,7	-34,3
Lainojen takaisinmaksut ja nostot	-47,5	-17,4	143,4
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-88,4	-84,7	-61,4
<b>e) Maksut valtiolle</b>			
Tuloverot (valtiolle/valtiolta) <sup>2)</sup>	-0,7	-0,8	7,2
Suomi	-3,5	-3,1	-3,1
Ruotsi	-4,0	-3,6	-3,3
Baltia ja uudet markkinat	-0,5	-0,3	-0,1
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-7,9	-7,1	-6,4

1) Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa.  
2) Erät rahavirtalaskelmasta.

# Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset

## Raportointiperiaatteet

Tämä on Cityconin viides yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikissa toimintamaissa. Citycon soveltaa raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Ympäristövuotuun raportointi noudattaa myös EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemia ohjeistuksia. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu myös takautuvasti. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G3.1-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 84-87. Cityconin tekemän itsearvioinnin perusteella raportti vastaa GRI:n mukaista raportointitasoa B. Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.-31.12.

## Laskentaperiaatteet ja rajaukset

Ympäristövuotuun tunnuslukujen raportointi sisältää Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 prosenttia ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Tämä vastaa 97,4 prosenttia Cityconin omistamien kohteiden vuokrattavasta alasta (poislukien Kista Galleria). Kauppakeskus Kista Gallerian ympäristölukuja ei raportoida, koska sitä käsitellään yhteisyrityksenä ja näin ollen yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Kista Gallerian energiakuluja ei raportoida osana Cityconin IFRS-lukuja.

Vaikka vuosittaiset muutokset kiinteistökannassa, kuten kohteiden ostot, myynnit ja kehityshankkeet, eivät luo järkevää vertailupohjaa vuosille, raportoi Citycon silti koko kiinteistökannan suoritu-

tumista yllä mainituin rajoituksin. Citycon noudattaa ympäristövuotuun laskennassa EPRA:n taloudellisten tunnuslukujen suosituksia vertailukelpoisten kiinteistöjen määrittelyssä. Kiinteistöt, jotka on ostettu tai joita on kehitetty, siirtyvät vertailukelpoisten kiinteistöjen joukkoon vasta kun ne ovat olleet toiminnassa kaksi täyttä vuotta. Myydyt kohteet poistetaan vertailukelpoisten kiinteistöjen joukosta.

## Energia

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuksissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömittarit ja sopimukset eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten kulutusta. Kahdessakymmenessä (20/67) kiinteistössä vuokralaisten sähkönkulutus jällelaskutetaan osittain tai kokonaan. Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteistö sähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistö sähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötöknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Tehtyjen vertailulaskelmien perusteella kiinteistö sähkö osuus on 25-70 prosenttia kokonaiskulutuksesta riippuen lämmitys- ja valaistus- ym. teknisistä ratkaisuista sekä järjestelmien ohjattavuuden tasosta. Ominaiskulutuksen laskennassa (kWh/m<sup>2</sup>) nimittäjänä käytetään vuokrattavaa pinta-alaa, vaikka se ei ole täysin yhteensopiva energiankulutuksen kanssa. Se on kuitenkin vertailu- ja toteutuskelppoisin jakaja

eri vaihtoehtoista. Ominaiskulutus lasketaan myös kävijämäärille.

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

## Kasvihuonekaasupäästöt

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

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa noudetaan samaa laskentaperiaatetta kuin energian ominaiskulutuksessakin.

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

## Vesi

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

## Jäte

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusiokäyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjättemäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin. Kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jättemäärätietojen puuttuessa.



# Raportin vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön

✓ = Raportoitu, o = osittain raportoitu, - = ei raportoitu, pääindikaattorit ovat **lihavoituna**.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Strategia ja analyysi</b>			
1.1-1.2	Toimitusjohtajan katsaus, keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	✓ 8-9, 12-14, 38-39, 40-41, 58-59	
<b>Organisaatio</b>			
2.1-2.9	Organisaation taustakuvaus	✓ 2-4, 15-19, 24-27, 32-35, 46-47, 51-57	
2.10	Saadut palkinnot	✓ 39 <i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>	
<b>Raportointiperiaatteet</b>			
3.1-3.11	Raportin kuvaus, laajuus ja rajaukset	✓ 83	
3.12	GRI sisältöindeksin esittäminen	✓ 84-87	
<b>Hallintotapa, sitoumukset ja vuorovaikutus</b>			
<b>Hallintotapa</b>			
4.1-4.10	Hallintotapa	✓ 38, 50-57	
<b>Ulkopuoliset sitoumukset</b>			
4.11	Varovaisuusperiaatteiden noudattaminen (= organisaation operatiivinen riskienhallinta)	✓ 58-59	
4.12	Sitoutuminen ulkoisiin aloitteisiin ja periaatteisiin	✓	<i>Kiinteistöalan Energia- tehokkuussopimus Suomessa.</i>
4.13	Merkittävät jäsenyydet järjestöissä	✓ 40, 84	<i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>
<b>Sidosryhmätoiminta</b>			
4.14-4.17	Luettelo sidosryhmistä, sidosryhmien määrittely ja valintaperusteet, sidosryhmätoiminnan periaatteet, sidosryhmien esille nostamat teemat	✓ 40-41	<i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>
<b>Johtamistavat ja menetelmät</b>			
	Taloudellinen vastuu	✓ 12-14, 48-49	<i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>
	Ympäristövastuu	✓ 39, 42-43	<i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>
	Sosiaalinen vastuu	✓ 39, 46-47	<i>www.citycon.fi/Vastuullisuus</i>

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Taloudellisen toiminnan indikaattorit</b>			
<b>Taloudellinen toiminta</b>			
EC1	Organisaation tuottama ja jakama taloudellinen lisäarvo	✓ 48-49, 82	<i>Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.</i>
EC2	Ilmastonmuutoksen ja muiden kestävä kehityksen tekijöiden aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä niistä aiheutuvat muut riskit ja mahdollisuudet	✓ 43, 58-59	
EC3	Eläkesitoumusten kattavuus organisaatiossa	✓	<i>Citycon toimii lainsäädännön mukaan, ei raportoitu erikseen.</i>
EC4	Valtiolta saatu taloudellinen avustus	✓ 49	
<b>Markkina-asema</b>			
EC5	Alku- ja paikallisen minimipalkkojen suhde organisaation keskeisissä toimipaikoissa	-	
EC6	Alueelliset alihankinnat ja niihin liittyvät käytännöt	✓ 48-49, 82	
EC7	Menettelytavat ja suhteelliset osuudet paikallisen työvoiman käytössä	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Epäsuorat taloudelliset vaikutukset</b>			
EC8	Yleishyödylliset palvelut ja investoinnit (infra, pro-bono, luontaisuuritukset)	-	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset	-	
<b>Ympäristövastuun indikaattorit</b>			
<b>Materiaalit</b>			
EN1-EN2	Käytetty materiaali painon, arvon tai määrän mukaan sekä kierrätetyn ja uudelleen käytetyn materiaalin käyttö	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Energia</b>			
EN3-EN4	Välitön ja välillinen energiankulutus	✓ 42-44, 74-75	
CRE1	Rakennusten energian ominaiskulutus	✓ 43-44, 74	
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden avulla aikaansaatua energiansäästöä	o 74-75	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
EN6	Energiatehokkaisiin tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuvat tuotteet ja palvelut ja näiden vaikutukset energiankäyttöön	0 74-76	
EN7	Toimenpiteet epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavutetut säästöt	-	
<b>Vesi</b>			
EN8	Veden kokonaiskulutus	✓ 44, 77	
EN9	Vesilähteet, joihin organisaation vedenotolla on merkittävä vaikutus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottamoista.</i>
EN10	Kierrätetyn ja uudelleen käytetyn veden kokonaismäärä ja prosenttiosuus	✓	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa, vesi tulee kunnallisista vedenottamoista.</i>
CRE2	Vedenkäytön ominaiskulutus	✓ 44-45, 77	
<b>Luonnon monimuotoisuus</b>			
EN11	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät omistukset	✓ 45	
EN12	Toiminnan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	✓ 45	
EN13	Suojellut tai entisöidyt elinympäristöt	-	
EN14	Biodiversiteettiin kohdistuvien vaikutusten hallintastrategiat, nykyiset toimenpiteet ja -suunnitelmat	-	
EN15	Uhanalaiset lajit organisaation vaikutusalueella	-	
<b>Päästöt ja jätteet</b>			
EN16-EN17	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt	✓ 43, 76	
CRE3	Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	✓ 43, 76	
CRE4	Kiinteistökehityshankkeista aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt.	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	0 42-43	
EN19	Otsonikatoa aiheuttavien aineiden käyttö ja päästöt	-	
EN20	Typpi- ja rikkioksidipäästöt sekä muut merkittävät päästöt	✓ 43	
EN21	Kokonaispäästöt veteen	✓	<i>Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.</i>
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa	✓ 45-45, 78-79	
EN23	Kemikaali-, öljy- ja muut vuodot ympäristöön	✓	<i>Ei raportoituja vuotaja 2013.</i>

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Maaperän puhtauteen liittyvät toiminnot</b>			
CRE5	Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	-	
<b>Tuotteet ja palvelut</b>			
EN26	Toimenpiteet tehokkuuden parantamiseksi ja tuotteiden ja palvelujen ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	0 42-45	
EN27	Kierrätettyjen tuotteiden ja pakkausmateriaalinen suhteellinen osuus myydyistä tuotteista tuoteryhmittäin	-	<i>Ei olennainen Cityconin toiminnassa.</i>
<b>Määraystenmukaisuus</b>			
EN28	Ympäristömääräysten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen ja sanktioiden määrä	✓	<i>Ei rikkomuksia vuoden 2013 aikana.</i>
<b>Liikenne</b>			
EN29	Kuljetusten ja työmatkojen aiheuttamat ympäristövaikutukset	✓ 76	<i>Citycon raportoi toiminnassaan aiheutuneen liikematkustuksen ja työmatkojen hiilidioksidipäästöt.</i>
<b>Yleiset</b>			
EN30	Ympäristönsuojelun kokonaiskustannukset ja investoinnit tyypeittäin	-	
<b>Sosiaalisen vastuun indikaattorit</b>			
<b>Työllistäminen</b>			
LA1-LA2	Henkilöstön kuvaus	✓ 46-47, 50, 80-81	
LA3	Kokopäiväisille työntekijöille tarjotut merkittävät edut, joita ei ole tarjottu määrä- tai osa-aikaisille työntekijöille	✓	<i>Lakisääteiset etuudet ovat tarjolla sekä vakituksille että määräaikaisille työntekijöille kaikissa toimintamaissa. Muut etuudet, kuten puhelinetuudet, ovat tarjolla tehtävien niin edellyttäessä.</i>
LA15	Työhönpaluuste vanhempainvapaalta	✓ 81	
<b>Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet</b>			
LA4	Järjestäytyneiden työntekijöiden prosenttiosuus	-	
LA5	Vähimmäisirtisanomisaika/operatiivisten muutosten ilmoittaminen henkilöstölle	✓	<i>Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti. Työntekijöiden ja työnantajan lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu yhteistoimintaryhmässä. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita.</i>

## GRI-TAULUKOT

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Työterveys ja -turvallisuus</b>			
LA6	Henkilöstön edustus työterveys- ja turvallisuuselimissä	✓	Yhteistoiminnallinen työsuojelutoimikunta Suomessa. Käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyvät aiheet.
LA7	Työperäisten onnettomuuksien ja sairauksien määrä, sairauspäivät ja poissaolot	✓ 81	
CRE6	Kansainvälisten työterveys ja -turvallisuusjärjestelmien noudattaminen	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA8	Koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
LA9	Ammattiliittojen kanssa solmittujen sopimusten käsittämät terveys- ja turvallisuusteemat	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.
<b>Koulutus ja osaamisen kehittäminen</b>			
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohti	✓ 81	
LA11	Elämänikäisen oppimisen ohjelmat työnnön tueksi ja uran päättymisen hallitsemiseksi	-	
LA12	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluva henkilöstö	✓ 46-47, 81	Periaatteena on, että työntekijä osallistuu kehityskeskusteluihin vuosittain.
<b>Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet</b>			
LA13	Johdon ja henkilöstön sukupuolijakauma, ikäjakauma ja vähemmistöryhmien jäsenyys	✓ 46-47, 81	
<b>Tasavertainen palkitseminen</b>			
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde henkilöstöryhmittäin	-	
<b>Hankintapolitiikka</b>			
HR1-HR2	Keskeisten alihankkijoiden ja toimittajien prosenttiosuus ja kokonaislukumäärä, joiden osalta on tehty ihmisoikeusarviointi, sekä tästä seuranneet toimenpiteet	0 50	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
HR3	Työntekijöille tarjottu ihmisoikeuskoulutus	-	
<b>Syrjinnän torjunta</b>			
HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja toteutetut toimenpiteet	✓ 50	Ei tapauksia vuonna 2013.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Yhdistymisvapaus ja työehtosopimukset</b>			
HR5	Yhdistymisvapauden ja työehtosopimusten riskit ja uhat sekä toimenpiteet niiden estämiseksi	✓	Ei tunnistettuja riskejä toiminta-alueella. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Lapsityövoima</b>			
HR6	Toiminnot, joihin liittyy lapsityövoiman riski sekä toimenpiteet lapsityövoiman estämiseksi	✓ 50, 59, 81	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Pakkotyövoima</b>			
HR7	Toiminnot, joihin liittyy pakkotyövoiman riski sekä toimenpiteet pakkotyövoiman estämiseksi	✓ 50, 59	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.
<b>Turvallisuuskäytännöt</b>			
HR8	Ihmisoikeuskoulutuksen saanut turvallisuushenkilöstön määrä	-	Cityconin palkkalistoilla ei ole turvallisuushenkilöitä.
<b>Alkuperäiskansojen oikeudet</b>			
HR9	Alkuperäiskansojen oikeuksien loukkaukset	-	Cityconin toiminta-alueet eivät ulotu alkuperäiskansojen läheisyyteen.
<b>Ihmisoikeusarviointi</b>			
HR10	Ihmisoikeusarvioinnin laajuus	-	
<b>Epäkohtien korjaaminen</b>			
HR11	Käsiteltyjen ihmisoikeusloukkauksien määrä	✓	Ei tapauksia vuonna 2013.
<b>Yhteisöt</b>			
SO1	Arviointi- ja hallinto-ohjelmat sekä käytännöt paikallisyhteisöihin liittyen	0	9, 22-23, 39-41
SO9	Toimintojen vaikutukset paikallisyhteisöihin	0	22-23, 39-41
SO10	Paikallisyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten ehkäisy- ja vähentämistoimenpiteet	0	22-23, 39-41
CRE7	Hankkeiden vuoksi uudelleensijoitettujen henkilöiden määrä	-	Ei olennainen Cityconin toiminnassa.

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Korruptio</b>			
S02	Korruptioriskin hallinta	✓ 50	<i>Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.</i>
S03	Henkilöstön koulutus korruptioon liittyvistä käytännöistä	✓ 50	<i>Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus.</i>
S04	Lahjontatapauksiin liittyvät toimenpiteet	✓ 50	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Poliittinen vaikuttaminen</b>			
S05	Organisaation osallistuminen poliittiseen vaikuttamiseen ja lobbaukseen	✓ 50	
S06	Poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille annettu taloudellinen tuki ja luontaisuuritukset	✓ 50	
<b>Kilpailunrajoitukset</b>			
S07	Kilpailun rajoittamiseen ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvien oikeudenkäyntien määrä sekä niihin liittyvät toimenpiteet	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
S08	Merkittäviin laki- ja sääntörikkomuksiin liittyvien sakkojen ja muiden sanktioiden määrä ja muut seuraamukset	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</b>			
PR1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutukset	-	
PR2	Tuotteita ja palveluita koskevien terveys- ja turvallisuusmääräysten ja sääntöjen rikkomusten määrä ja seuraukset	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Tuote- ja palvelutiedot</b>			
PR3	Tuotteiden ja palveluiden pakollinen informaatio	-	
CRE8	Kestävän kehityksen sertifiointit ja luokitukset	✓ 45	
PR4	Tuote- ja palvelutietojen merkintöjä koskevien määräysten ja sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
PR5	Asiakastytyväisyyteen liittyvät käytännöt	✓ 23, 32, 40	

Koodi	Sisältö	Sivu	Kommentit
<b>Markkinointiviestintä</b>			
PR6	Markkinointiviestintään liittyvien lakien, normien ja vapaaehtoisten sääntöjen noudattamista tukevat toiminnot	✓	<i>Cityconin markkinointiviestintä on lakien ja hyvien tapojen mukaista. Citycon kohdistaa markkinointinsa sekä vuokralais- että kuluttaja-asiakkaille.</i>
PR7	Markkinointiviestintää koskevien määräysten ja vapaaehtoisten sääntörikkomusten määrä ja seuraukset	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Asiakkaiden yksityisyyden suoja</b>			
PR8	Asiakkaan yksityisyyttä loukkaavien rikkomusten ja valitusten määrä	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>
<b>Määräystenmukaisuus</b>			
PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja -säästösten rikkomisesta aiheutuneiden sakkojen määrä	✓	<i>Ei tapauksia vuonna 2013.</i>





Las Vegas  
**ALL NEW!**  
*Plaza*  
HOTEL & CASINO  
LAS VEGAS

NASDAQ OMX  
CELEBRATES  
CITYCON QY3  
**25 YEAR**  
ANNIVERSARY  
**CITYCON**  
**NASDAQ**

Advertisement for Sony featuring a large clock face and a person holding a product. Text includes:  
21ST CENTURY FOX  
So light! It's unnoticeable.  
**SONY**  
TO BARRON'S

IT'S YOUR  
GRAND OPENING  
NOVEMBER 14





# Citycon Oyj Tilinpäätös 2013

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus.....	3	15. Osuudet yhteisyrityksissä .....	46	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....	68
EPRA:n tunnusluvut.....	20	16. Tytäryritys, jossa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus.....	47	<b>Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....</b>	<b>69</b>
<b>CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2013.....</b>	<b>26</b>	17. Aineettomat hyödykkeet .....	47	1. Laadintaperiaatteet .....	69
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS .....	26	18. Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet .....	47	2. Liikevaihto .....	69
Konsernitase, IFRS .....	27	19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	48	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	69
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	28	20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	49	4. Henkilöstökulut.....	69
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	29	21. Johdannaissopimukset .....	50	5. Poistot ja arvonalentumiset .....	69
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	30	22. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	50	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	69
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	30	23. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	51	7. Rahoituskulut (netto).....	70
2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet .....	36	24. Rahavarat.....	51	8. Tuloverot .....	70
3. Bruttovuokratuotto .....	38	25. Oma pääoma.....	51	9. Aineettomat hyödykkeet .....	70
4. Segmentti-informaatio.....	38	26. Lainat.....	52	10. Aineelliset hyödykkeet .....	70
5. Hoitokulut .....	41	27. Ostovelat ja muut velat .....	56	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	70
6. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	41	28. Työsuhde-etuudet.....	56	12. Osakkuusyhtiöosakkeet.....	70
7. Hallinnon kulut.....	41	29. Liiketoiminnan rahavirta .....	58	13. Muut sijoitukset.....	70
8. Henkilöstökulut .....	42	30. Vastuusitoumukset.....	58	14. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset.....	70
9. Poistot .....	42	31. Lähipiiritapahtumat.....	59	15. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset.....	70
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	42	32. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2013.....	62	16. Oma pääoma.....	71
11. Rahoituskulut (netto).....	42	33. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	62	17. Vieras pääoma.....	71
12. Tuloverot .....	43	<b>Tunnusluvut .....</b>	<b>63</b>	18. Vastuusitoumukset.....	71
13. Osakekohtainen tulos .....	43	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	63	<b>Osakkeet ja osakkeenomistajat.....</b>	<b>72</b>
14. Sijoituskiinteistöt.....	44	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio.....	64	<b>Tilinpäätöksen allekirjoitukset .....</b>	<b>74</b>
		<b>Tunnuslukujen laskentaperiaatteet .....</b>	<b>65</b>	<b>Tilintarkastuskertomus .....</b>	<b>75</b>
		<b>Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....</b>	<b>66</b>	<b>Kiinteistölista.....</b>	<b>76</b>
		<b>Emoyhtiön tase, FAS.....</b>	<b>67</b>	<b>Arviointilausunto.....</b>	<b>80</b>

# TOIMINTA- KERTOMUS

Liikevaihto ja nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti vuoden 2013 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,6 prosenttia. Kustannussäästöohjelman tuloksena hallinnon kulut laskivat vuoden aikana 22,2 prosenttia 20,6 miljoonaan euroon. Tammikuussa Citycon sai omistajuuden Tukholmassa sijaitsevaan Kista Galleria -kauppakeskukseen yhdessä Canada Pension Plan Investment Board:in (CPPIB) kanssa. Vuoden aikana toteutettiin myös merkittäviä pääoma- ja lainarahoitustransaktioita.

## Yhteenveto vuoden 2013 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto pysyi lähes ennallaan 62,0 miljoonassa eurossa (Q3/2013: 62,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 2,0 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia 41,9 miljoonaan euroon (43,9 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen normaaleista kausivaihteluista.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) laski 3,0 miljoonaa euroa eli 7,6 prosenttia 36,5 miljoonaan euroon (39,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa matalammista nettovuokratuotoista sekä korkeammista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 22,1 miljoonaan euroon (24,2 milj. euroa) johtuen lähinnä matalammasta operatiivisesta liikevoitosta. Matalammat rahoituskulut pienensivät tuloksen laskua. Operatiivinen tulos /osake (EPRA EPS, basic) oli 0,050 euroa (0,055 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,7 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 739,4 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus pysyi 6,3 prosentissa (6,3 %).

## AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% <sup>1)</sup>
Liikevaihto, Me	62,0	62,1	62,1	248,6	239,2	3,9%
Nettovuokratuotto, Me	41,9	42,1	43,9	168,9	162,0	4,2%
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	33,0	20,4	32,3	93,1	77,2	20,6%
Tulos/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,07	0,06	0,07	0,22	0,24	-9,0%
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>2)</sup>	0,09	0,05	0,06	0,13	0,19	-30,5%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 733,5	2 714,2	2 739,4	2 733,5	2 714,2	0,7%
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	44,1	45,3	37,8	20,1%
Loan to Value (LTV), %	52,1	54,5	53,4	52,1	54,5	-4,4%
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-% <sup>1)</sup>
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	36,5	34,2	39,5	149,1	135,7	9,9%
% liikevaihdosta	58,8%	55,1%	63,6%	60,0%	56,7%	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	22,1	16,2	24,2	86,7	63,9	35,8%
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>2)</sup>	0,050	0,046	0,055	0,204	0,199	2,5%
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	3,06	3,10	3,49	-11,0%
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,90	3,08	2,83	2,90	3,08	-5,8%

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

2) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätuokausantien seurauksena.

## Yhteenveto vuodesta 2013 verrattuna vuoteen 2012

Citycon saavutti julkistamansa vuoden 2013 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö tarkensi vuoden 2013 kolmannen osavuositarkoituksensa yhteydessä tavoitteitaan ja ilmoitti odottavansa vuoden 2013 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2012 verrattuna 8–13 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 11–16 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 22–26 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa olevan 0,200–0,215. Vuonna 2013 liikevaihto kasvoi vuoteen 2012 verrattuna 9,4 miljoonalla eurolla, operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) 13,5 miljoonalla eurolla, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 22,8 miljoonalla eurolla ja osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,204.

- Hallitus ehdottaa 0,03 euron osakekohtaista osinkoa (0,04 euroa/osake) ja 0,12 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa/osake).
- Liikevaihto kasvoi 248,6 miljoonaan euroon (2012: 239,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia ja olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Vertailukelpoiset kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,22 euroa (0,24 euroa).

Lasku johtui pääasiassa koronvaihtosopimusten purkuun liittyvistä 26,8 miljoonan euron kertaluonteisista rahoituskuluista toisella vuosineljänneksellä sekä kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä.

- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,204 euroa (0,199 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,13 euroon (0,19 euroa) johtuen lähinnä yllä mainituista kertaluonteisista rahoituskuluista.

### Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Vuonna 2013 Citycon osoitti, että kaupunkiympäristössä sijaitsevat laadukkaat päivittäistavaravetoiset kauppakeskukset ja aktiivinen johtaminen tuottavat hyvää tulosta haastavammassakin taloustilanteessa. Operatiivinen liikevoittonamme (EPRA operating profit) kasvoi 9,9 prosenttia onnistuneen vuokraustoiminnan ja hallintokulujen leikkausten ansiosta. Pystyimme ylittämään kunnianhimoisen tavoitteemme säästää hallintokuluissa jopa viisi miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Cityconin sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi vakaana 95,7 prosentissa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden laadun parantaminen jatkui edelleen vuonna 2013. Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian hankinta vahvisti merkittävästi Cityconin asemaa ja markkinaosuutta Ruotsissa ja lisäsi entisestään kansainvälisen vähittäiskaupan toimijoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan. Kista Galleria on tehnyt odotusten mukaista tulosta. Jatkoimme vuonna 2013 menestyksekkäästi ydinliiketoimintaamme kuulumattoman omaisuuden myyntiä. Myimme kahdeksan kiinteistöä

(ml. yksi asuinrakennus), joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli noin 60 miljoonaa euroa (sis. 50 prosentin omistusosuuden myynnin kauppakeskus IsoKristiinasta). Hinnat olivat keskimäärin hieman IFRS-arvoja korkeampia. Jatkamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen arvon maksimoimista strategian mukaisesti ennen niiden myyntiä.

Edistyimme vuoden aikana strategisissa pyrkimyksissämme monipuolistaa rahoituslähteitämme ja vähentää lainarahoitusta. Saimme kaksi investointitason luottoluokitusta Standard & Poor's:lta ja Moody's:lta, keräsimme 200 miljoonaa euroa ylimerkityssä osakeannissa ja saimme 500 miljoonaa euroa uudelleenrahoitusta onnistuneella joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskulla.

Citycon jatkaa aktiivisesti kiinteistöjensä kehittämistä. Vuoden alkupuoliskolla käynnistimme Ison Omenan ja IsoKristiinän merkittävät laajennus- ja kehityshankkeet. Projektit ovat edenneet suunnitellusti. Vireillä on useita mielenkiintoisia kaupunkikohteiden kehityshankkeita, kuten Kista Gallerian joidenkin osien uudistus- ja muutostyö.

Kaupunkiympäristössä sijaitsevien 37 kauppakeskuksen, valmisteilla olevien laajennus- ja kehityshankkeiden sekä vahvan taseen ansiosta Cityconilla on hyvät edellytykset parantaa tulostaan myös vuonna 2014.”

### Vuoden 2013 tärkeimmät tapahtumat Rahoitus

Yhtiö laski 14.6. liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden lainan eräpäivä on 24.6.2020 ja lainalle maksetaan vuosittain kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa edelsi Cityconille toukokuussa myönnetty kaksi

pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta, molemmat vakailta näkyvillä. Lainalle myönnettiin samat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla on maksettu ennakkoisesti takaisin yhtiön pankkilainoja, lyhennetty luottolimittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja, yhteensä 421,9 miljoonalla eurolla. Q3 aikana yhtiö maksoi takaisin erääntyvän pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 39,8 miljoonalla eurolla. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostot aiheuttivat Q2-tulokseen kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja joita on kuvattu tarkemmin kohdassa Rahoituskulut (netto).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 200 miljoonan euron osakeannista ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäviksi tarjottiin 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 21.2. ja päättyi 7.3. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.

### Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,3 prosenttia (96,8 %). Koko kiinteistö-kannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,7 %). Kista Gallerian 50 prosentin omistusosuuden mukainen taloudellinen vuokrausaste raportointijakson lopussa olisi koko kiinteistö-kanta huomioiden ollut 96,0 prosenttia.

Yhtiö uusi toukokuussa kaupanalantoimija Keskon kanssa 11 ruokakaupan vuokrasopimus-

ta market- ja myymäläkohteissa. Sopimukset kattavat noin 44 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja pidensivät Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa noin neljällä kuukaudella.

### Hankinnat ja myynnit

Yhtiö myi 30.12. Seinäjoella sijaitsevan kauppakeskus Torikeskuksen paikalliselle toimijalle noin 14,7 miljoonalla eurolla. Kauppa noudatti Cityconin strategiaa, joka keskittyy urbaaneihin, päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Keskus myytiin arvon maksimointiin tähtäävien toimenpiteiden jälkeen.

Citycon myi 28.11. kaikki osakkeensa Jakobsberg Bostäder 4 AB:ssä Akelius Lägenheter AB:lle noin 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,6 milj. euroa). Myyty yhtiö omistaa 51 huoneistoa ja kaksi toimistotilaa Jakobsbergs Centrum kauppakeskuksessa Tukholmassa. Huoneistojen ja toimistotilojen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 3 900 neliötä.

Yhtiö myi 18.7. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Backan paikalliselle toimijalle noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).

Citycon myi 15.7. Helsingin alueella sijaitsevan toimistorakennuksen Wavulinintien ELF Invest Oy:lle noin 1,4 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 10.7. Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistön Espoon Louhenkulman paikalliselle sijoittajalle noin 1,3 miljoonalla eurolla.

Yhtiö myi 16.4. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Lindomen paikalliselle toimijalle noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).

Yhtiö myi 7.3. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Hindäsän

paikalliselle toimijalle noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).

Citycon myi 28.2. 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Myynti liittyi alkaneeseen kehityshankkeeseen.

Citycon myi 27.2. Ultima Oy:n, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla, YIT Rakennus Oy:lle noin 4,4 miljoonalla eurolla.

Yhtiö osti 17.1. Kista Galleria kauppakeskuksen Tukholmassa yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin ("CPPIB") kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin kauppakeskuksesta puolet. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yli 90 000 neliometriä, josta noin 60 000 neliometriä on liikepinta-alaa. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.1. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Lisäksi Citycon sopi vuoden aikana Suomessa sijaitsevan ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä noin 2,9 miljoonalla eurolla. Kaupan arvioidaan toteutuvan Q2 2014 aikana.

#### Kehityshankkeet

Citycon aloitti marraskuussa laajennus- ja kehityshankkeen kauppakeskus Stenungs Torgissa suur-Göteborgin alueella. Keskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 5 000 neliometrillä 41 400 neliometriin. Laajenuksessa on tilaa kuudelle uudelle vähittäiskaupalle.

Marraskuussa Citycon aloitti myös uudistus- ja laajennushankkeen Kista Galleriassa. Keskukseen avataan digitaalinen kirjasto yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Hanke sisältää myös vuokralaismuutostöitä.

Citycon ilmoitti toukokuussa aloittavansa kauppakeskus Ison Omenan laajennushankkeen

ensimmäisen vaiheen. Suunnitellun kolmivaiheisen hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Laajennushankkeen myötä Ison Omenan vuokrattava liike pinta-ala kasvaa noin 25 000 neliometrillä yli 75 000 neliometriin. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 31.5. julkaistusta pörssi- ja lehdistötiedotteista.

Citycon päätti helmikuussa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinän laajentamisesta ja uudistamisesta. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan hieman yli 100 miljoonaa euroa. Uudistuksessa kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 22 000 neliometrillä noin 34 000 neliometriin. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskus IsoKristiinasta ja on mukana hankkeessa 50 prosentin osuudella. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 28.2. julkaistusta lehdistötiedotteesta.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

#### Muut tapahtumat

Eurooppalaisten listattujen kiinteistösisäjoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) valitsi vuosikokouksessaan Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan nyt neljäntenä vuotena peräjälkeen.

Yhtiö sai myös toistamiseen kultaa viime vuonna aloitetussa vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa.

Suomen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin liittyneet yhteistoimintalain mukaiset neuvottelut saatiin päätökseen 30.1. Neuvotteluiden tuloksena Citycon vähensi Suomen liiketoiminnoista yhteensä kymmenen henkilöä. Samassa yhteydessä Cityconin kaikissa toimintamaissa siirryttiin klusteriorganisaatioon, jossa useista kauppakeskuksista muodostettavia kokonaisuuksia johtavat kaupalliset johtajat.

#### Kista Gallerian raportointi

Cityconin raportoinnissa Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuotoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraioituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen tilikauden voittoon oli vuoden 2013 ajalta noin 10,3 miljoonaa euroa, sisältäen Cityconin osuuden Kista Gallerian tuloksesta sekä Kista Gallerialta saadut korko- ja palkkiotuotot. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Konsernin tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla

38-41 (Liitetieto 4. Segmentti-informaatio) on lisätietoa Kista Galleria -kauppakeskuksesta.

#### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö allekirjoitti 20. tammikuuta sopimuksen myydä asuinportfolio Ruotsissa yhteensä noin 51 miljoonalla kruunulla (noin 5,8 milj. euroa). Kaupan odotetaan toteutuvan Q2-Q3 2014 aikana.

Citycon myi 30. tammikuuta Länsi-Suomessa sijaitsevan liikekiinteistö Säkylän Liiketalon Oy:n paikalliselle toimijalle noin 0,3 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 31. tammikuuta omistamansa osakkeet Tampereen alueella Valkeakoskella sijaitsevassa kauppakeskus Koskikarassa Pirkanmaan Osuuskaupalle noin 2,6 miljoonalla eurolla.

#### Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen proaktiivisen omaisuudenhoidon, lisäarvoa tuottavien toimenpiteiden ja valikoitujen hankintojen kautta.

Suunniteltujen kehityshankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen.

Yhtiö odottaa liikevaihtonsa kasvavan 1-9 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan (EPRA operating profit) -2-6 miljoonalla eurolla verrattuna edellisen vuoden tasoon nykyisellä kiinteistökannalla. Citycon odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 2-10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings)



per share) olevan 0,20-0,22 perustuen nykyiseen osakemäärään. Vuoden 2013 osakekohdainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share) 0,204 euroa on laskettu osakeantioikaistulla keskimääräisellä osakemäärällä joka oli noin 425,4 miljoonaa osaketta (nykyinen osakemäärä on noin 441,3 miljoonaa).

Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-Ruotsin kruunu valuuttakursitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Vuoden 2014 aikana ei valmistu merkittäviä kehityshankkeita.

### Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen epävarmuus jatkui Cityconin toimintamaissa vuoden 2013 aikana. Ruotsissa on viitteitä markkinoiden asteittaisesta vahvistumisesta, kun taas Suomen talouden elpyminen antaa odottaa itseään.

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat suoraan liiketoista saataviin vuokriin. Lähes kaikki yhtiön vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, merkittävässä osassa vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus. Vuoden aikana kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan Suomessa, Virossa ja Tanskassa, pysyen vakaana Ruotsissa ja Liettuassa. Joulukuussa inflaatio oli Suomessa 1,6 prosenttia, Ruotsissa 0,1 prosenttia, Virossa 1,4 prosenttia, Liettuassa 0,4 prosenttia ja Tanskassa 0,8 prosenttia. Vuoden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi vahvasti Virossa ja Liettuassa. Suomessa ja Ruotsissa kehitys oli positiivista ja Tanskassa vähittäiskaupan myynti laski. Kaikkiaan vähittäiskaupan kehitys tammi-marraskuussa oli 0,4 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa, 4,4 prosenttia Liettuassa ja

-1,5 prosenttia Tanskassa verrattuna edellisvuoden vastaavaan jaksoon. (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania ja Statistics Denmark)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui vuoden aikana kaikissa Cityconin toimintamaissa ja pysyi reippaasti yli euroalueen keskiarvon. Baltiassa kuluttajien luottamus jäi kuitenkin negatiiviseksi. (lähde: Eurostat)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on kaikissa Cityconin toimintamaissa, pois lukien Liettua, alle euroalueen keskiarvon (12,1 % marraskuussa). Suomen työttömyysaste nousi hieman vuoden aikana ollen kuitenkin terveellä 8,4 prosentin tasolla marraskuun lopussa. Ruotsissa työttömyysaste pysyi vakaana 8,0 prosentissa. Tanskan työttömyysaste on pysynyt matalana, 6,9 prosentissa marraskuun lopussa. Virossa työttömyysaste on laskenut 9,0 prosenttiin, kun taas Liettuassa työttömyysaste on pysynyt korkealla 11,1 prosentissa lokakuun lopussa. (lähde: Eurostat)

### Kiinteistömarkkinat

Suomessa kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana hyvin vähän transaktioita, mutta viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointivolyymien noustessa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa suurella oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä sijoittajien riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitusnäkyimiään sekä riskin että sijainnin

osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden perusedellytysten paranemista nykyisestä. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljänneeseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014. Parhaiden kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljänneeseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät joissakin tapauksissa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena.

Ruotsissa parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli vuoden viimeisellä neljänneksellä alhaisempi verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Kokonaisuudessaan vuoden 2013 transaktiot muodostivat 95 prosenttia vuodentakaisesta transaktiovolyymista. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljänneeseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrat pysyivät vakaana vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa kun taas vanhemmissa ja syrjäisempien sijaintien kauppakeskuksissa on haasteellista saada vuokrasopimuksia uusittua. Viimeisellä vuosineljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiin-

teistöjen kauppoja. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 prosentin tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa tuottovaateisiin negatiivisesti.

(Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

### Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kasvoi prosentin ja kävijämäärät olivat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Suomessa myynnit laskivat prosentin, Ruotsissa myynti kasvoi 2 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat 6 prosenttia. Kävijämäärä laski Suomessa 3 prosenttia, kasvoi Ruotsissa 4 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 8 prosenttia. Ruotsissa positiivinen kehitys kävijämäärissä johtui pääosin suuremmista kauppakeskuksista kuten Liljeholmstorget Galleriasta ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla Magistralin kehityshankkeen valmistumisesta, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät olivat vertailukauden tasolla. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

### Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön kannalta keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketoiminnan kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeinen lähiajan riski on myös kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epä-

varmassa taloudellisessa ympäristössä. Myös riskit jotka liittyvät nouseviin rahoituskuluihin korkeampien luottomarginaalien ja korkojen seurauksena, sekä velkarahoituksen saatavuus ovat merkittäviä yhtiölle. Nämä riskit ovat kuitenkin pienentyneet viime aikoina kahden julkisen investointitason luottoluokituksen, 500 miljoonan euron joukkovelkalinan sekä pankkien lisääntyneen lainanantohalukkuuden seurauksena.

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin taloustilanteen 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 2013 kuluessa riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin strategian toteutus vaatii jatkossakin uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkityksellisiä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa on edelleen alempi ja luottomarginaalit korkeampia kuin ennen rahoituskriisiä, mutta rahoituksen saatavuus on parantunut ja hinta laskenut vuonna 2013. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (esim. Basel III ja Solvency II -säännökset) tulee jälleen nostamaan velkarahoituksen kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituk-

sen saatavuutta. Kun Citycon jälleärahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, ovat uusien lainojen luottomarginaalit todennäköisesti korkeampia. Nousevat luottomarginaalit ja markkinakorot todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi kesäkuussa 2013 laskemaan liikkeeseen 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukykyisillä marginaaleilla. Yhtiön joukkovelkakirjalaina-emissiot, syyskuussa 2012 allekirjoittama 360 miljoonan euron suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa, lokakuussa 2012 tehty 90 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti sekä maaliskuussa 2013 tehty 200 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti ovat merkittävästi vahvistaneet yhtiön tasetta, parantaneet likviditeettiä ja pienentäneet lähivuosien jälleärahoitusriskiä. Cityconille kesäkuussa 2013 myönnetty julkiset investointitason luottoluokitukset parantavat myös yhtiön mahdollisuuksia saada rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen 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 kiinteistösiirtäjien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten suurien kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin liikekiinteistöihin tai kohteisiin, joista

sijoittajat eivät ole kiinnostuneita tai joita pankit eivät halua rahoittaa. Epävarmuuden keskellä sijoittajien kysyntä on ohjautunut parhaisiin kauppakeskuksiin, joiden arvot ovat myös vuoden 2013 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/riskienhallinta](http://www.citycon.fi/riskienhallinta), vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 53-56 sekä tulevassa vuoden 2013 vuosikertomuksen sivuilla 58-59.

### Kiinteistöomaisuus

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

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 714,2 milj. euroa). Yhtiö omisti 36 (37) kauppakeskusta pois lukien Kista Galleria ja 35 (41) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitti Suomessa 22 (23), Ruotsissa 9 (9), Baltiassa 4 (4) ja Tanskassa 1 (1).

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 226,1 miljoonaa euroa (161,7 milj. euroa). Investoinneista 2,0 miljoonaa euroa (58,8 milj. euroa) kohdistui kiinteistöjen hankintaan, 148,1

miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 75,5 miljoonaa euroa (101,6 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa) muihin investointeihin.

Tilikauden aikana bruttoinvestoinnit olivat (hankinnat mukaan lukien) Suomessa 65,1 miljoonaa euroa (119,9 milj. euroa), Ruotsissa 150,2 miljoonaa euroa (18,1 milj. euroa) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 10,4 miljoonaa euroa (23,0 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 53,0 miljoonaa euroa (26,4 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,8 miljoonaa euroa myyntivoittoa (4,2 milj. euroa myyntivoittoa) veroaikatuksineen.

### Hankinnat

Kauden aikana

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

### Myynnit

Kauden aikana

- Myytiin joulukuussa Seinäjoella sijaitseva kauppakeskus Torikeskus paikalliselle toimijalle noin 14,7 miljoonalla eurolla.
- Myytiin marraskuussa kaikki osakkeet Tukholmassa sijaitsevassa Jakobsberg Bostäder 4 AB:ssä Akelius Lägenheter AB:lle noin 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,6 milj. euroa).
- Myytiin heinäkuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Backa noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).

**VUOSINA 2012–2013 VALMISTUNEET JA 31.12.2013 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET**

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Cityconin osuus (arvioidusta) nettoinvestoinnista (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2013 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Stenungs Torg	Stenungsund, Ruotsi	36 400 41 400	18,0	1,5	Q3/2015
Kista Galleria <sup>1)</sup>	Tukholma, Ruotsi	94,200 94,600	5,0	3,3	Q4/2014
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 90 000	88,0	13,4	Q3/2016
IsoKristiina <sup>2)</sup>	Lappeenranta, Suomi	22 400 34 000	54,0	16,0	Q4/2015
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,9	valmis Q2/2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	41,8	41,8	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 100	7,6	7,6	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 <sup>3)</sup>	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 700	7,0	7,0	valmis 2012

1) Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä ja yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

2) Citycon omistaa kauppakeskus IsoKristiinan puoleksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa.

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

- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitseva toimistorakennus Wavulinintie noin 1,4 miljoonalla eurolla.
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistö Espoon Louhukulma noin 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin huhtikuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Lindome noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).
- Myytiin maaliskuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Hindås noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).
- Myytiin helmikuussa 50 prosentin osuus Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle.
- Myytiin helmikuussa noin 4,4 miljoonalla eurolla Ultima Oy, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla.

Näiden myyntien seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 45 680 neliömetrillä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 14 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 81 miljoonaa euroa.

**Kehityshankkeet**

Citycon tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojensa asiakasmäärissä, kassavirrassa ja tehokkuudessa sekä niiden tuotoissa. Kehitystoiminnan tarkoituksena on säilyttää yhtiön kauppapaikat kilpailukyysisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeet heikentävät tilapäisesti joidenkin kohteiden tuottoa,

sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on väliaikaisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratuottoihin. Kassavirran jatkuvuuden turvaamiseksi Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain.

Yhtiöllä oli vuoden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Ison Omenan laajennus- ja uudistushanke Espoossa sekä IsoKristiinan laajennus- ja uudistushanke Lappeenrannassa. Lisäksi yhtiö käynnisti loppuvuoden aikana laajennus- ja kehityshankkeen Stenungs Torgissa sekä uudistushankkeen Kista Galleriassa.

Ison Omenan rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa 2013 ja kolmivaiheinen projekti valmistuu kokonaisuudessaan loppukesällä 2016. Laajennushanke toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa, sillä kauppa-keskuksen alle sijoittuu rakenteilla olevan läntisen metrolinjan pääteasema. Ison Omenan tarjontaa painotetaan jatkossa aiempaa enemmän muotipainotteiseen erikoiskauppaan ja ravintolapalveluihin. Hankkeen esivuokrausaste oli vuoden lopussa noin 40 prosenttia hankkeen laajennusosasta.

Rakennustyöt IsoKristiinassa aloitettiin huhtikuun alussa 2013. IsoKristiinassa painotuvat vahvasti viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvilapalvelut. Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupungintatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään. Hankkeen esivuokrausaste oli vuoden lopussa noin 70 prosenttia hankkeen laajennusosasta.

Stenungs Torgin laajennus- ja kehityshankkeessa luodaan tilaa kuudelle uudelle vuokralaiselle, mukaan lukien H&M. Myös kauppa-keskuksen pääsisäänkäynti uusitaan projektin yhteydessä.

Kista Gallerian uudistus- ja laajennus-hankeessa kauppakeskukseen rakennetaan huipputason 2 400 neliömetrin digitaalinen kirjasto yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Kirjastohankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 10 miljoonaa euroa.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Lisäksi yhtiö toteutti vuoden aikana kaksi vuokralaismuutoksiin liittyvää hanketta Tallinnassa, Rocca al Maressa ja Kristiinessä, kokonaisinvestointiarvioiltaan 5,3 miljoonaa euroa ja 3,3 miljoonaa euroa. Rocca al Maren muutostyö valmistui syyskuussa kun Viron ensimmäinen H&M-myymlä ja myös ensimmäinen tavarataloketju Debenhams avasi ovensa kauppakeskuksessa. Kristiinen hanke, johon liittyi myös H&M-myymlän avaaminen keskuksessa, valmistui loppuvuodesta.

Meneillään olevat sekä vuosina 2012-2013 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä tulevassa vuoden 2013 vuosikertomuksessa.

Konsernirakenteessa vuoden 2013 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 62.

### Taloudellinen kehitys

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

### Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketoimien vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 248,6 miljoonaa euroa (239,2 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 9,4 miljoonaa euroa eli 3,9 prosenttia. Liikevaihtoa eniten kasvattivat vertailukelpoiset kohteet, 6,6 miljoonalla eurolla. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Magistral ja Koskikeskus, kasvattivat liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla ja vuonna 2012 toteutuneet hankinnat 2,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2013 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2012-2013 toteutetut market- ja myymäläkiinteistöjen ja asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 2,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin ja korkeamman vuokratason johdosta. Väliaikaiset vuokranalennukset vertailukelpoisissa kohteissa laskivat ja olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,4 miljoonaa euroa).

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 287 (3 792) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,8 prosenttia 961 790 neliömetriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,5 vuotta ja säilyi vertailukauden tasolla (3,5 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,7 eurosta 21,5 euroon pääasiassa indeksikorotusten, divestointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia (95,7 %). Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta

### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	71	78	72	71	78	-9,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	961 790	1 000 270	975 790	961 790	1 000 270	-3,8 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	246,1	245,9	249,1	246,1	245,9	0,1 %
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	21,5	20,7	21,5	21,5	20,7	3,9 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	163	195	156	611	792	-22,9 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	52 697	40 257	26 507	150 013	141 167	6,3 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	17,5	22,0	18,4	18,8	20,5	-8,3 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	458	153	209	1 117	1 064	5,0 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2 2)</sup>	66 260	29 728	19 101	186 567	149 972	24,4 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2 2)</sup>	18,3	24,6	22,3	18,6	18,6	0,0 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	95,7	95,8	95,7	95,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5	0,0 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,1	6,2	6,1	6,1	-

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 prosenttia (8,5 %) edellisten 12 kuukauden aikana.

### Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 2,6 miljoonaa euroa eli 3,4 prosenttia 75,8 miljoonasta eurosta 78,4 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 0,7 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista kiinteistöjen hallinnointikuluista. (Kts liitetieto 5. Hoitokulut)

### Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa alhaisemmista luottotappioista ja luottotappiovarauksen muutoksesta.

### Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 168,9 miljoonaa euroa (162,0 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 prosenttia, pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen huomattavan kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 4,5 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 0,9 miljoonaa euroa eli 5,6 prosenttia.

Suuret kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena, Myyrmanni ja Liljeholmstorget Galleria, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Lisäksi kehityshankkeet kuten Magistral ja Koskikeskus kasvattivat nettovuokratuottoja 0,6 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslund Centrumin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuotoste oli 6,4 prosenttia (6,4 %).

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 71,9 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

### Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 20,6 miljoonaa euroa (26,5 milj. euroa). Kulujen lasku 5,9 miljoonalla eurolla eli 22,2 prosentilla johtui pääasiassa vuoden 2013 alussa toteutetuista kustannussäästötoimenpiteistä.

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 127 (129) henkilöä, joista 83 oli Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 11,5 miljoonaa euroa (11,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa

## NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Me	Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti				Yhteensä	Liikevaihto
	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut		kiinteistö-kantakohtaisesti
						Citycon yhteensä
<b>2011</b>	<b>90,5</b>	<b>35,4</b>	<b>18,4</b>	<b>-</b>	<b>144,3</b>	<b>217,1</b>
Hankinnat	1,5	1,4	4,6	-	7,5	11,1
Kehityshankkeet	4,6	0,6	0,6	-	5,8	8,3
Divestoinnit	-0,5	-1,7	-	-	-2,3	-4,6
Vertailukelpoiset kohteet	2,2	2,3	1,1	-	5,5	5,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,2	-0,1	0,0	1,1	1,8
<b>2012</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>162,0</b>	<b>239,2</b>
Hankinnat	0,5	0,0	0,7	-	1,2	2,9
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	0,0	0,6	1,8
Divestoinnit	-0,1	-1,0	0,0	-	-1,1	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	0,0	5,5	6,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4
<b>2013</b>	<b>103,5</b>	<b>39,7</b>	<b>25,6</b>	<b>0,0</b>	<b>168,9</b>	<b>248,6</b>

(0,7 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 5,8 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

### Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 26,1 miljoonaa euroa (23,6 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 25,2 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon voitto 0,9 miljoonaa euroa. Arvon nousu kirjattiin yhteensä 61,2 miljoonaa euroa (54,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 35,2

miljoonaa euroa (30,8 milj. euroa). Jones Lang LaSallen määrittämä Cityconin koko kiinteistö-kannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 prosenttia.

Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,3 euroon/neliometri 25,1 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 14: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSallen laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [www.citycon.fi/arviolausunto](http://www.citycon.fi/arviolausunto).



## YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2013	2012	2011
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	123	132	131
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	11,5	11,6	11,2

**Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä**  
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,8 miljoonaa euroa (nettovoitto 4,2 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

### Liikevoitto

Liikevoitto oli 176,0 miljoonaa euroa (163,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvu edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta, matalammista hallinnon kuluista ja suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon voitoista.

### Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 21,9 miljoonaa euroa 90,1 miljoonaan euroon (68,1 milj. euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista jotka liittyivät lainojen ennakkoisiin takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toisen vuosineljänneksen aikana. Näihin kustannuksiin sisältyivät takaisinmaksutuihin lainoihin liittyneiden purettujen koronvaihtosopimusten realisoitunut negatiivinen markkina-arvo, takaisin maksettuihin lainoihin liittyvien aktivoitujen palkkioiden kirjaus kuluksi sekä joukkovelkakirjojen hankintaan liittyvä niiden nimellisarvon ylittävä osuus hankintahinnasta. Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuak-

seen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessa johdannaisia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioon otettujen veroaikujen vaikutus. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin olemassa olevaa pankkilainaa ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioon otettujen veroaikujen vaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ollut merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan.

Korollisten velkojen painotettu keskimääräinen korko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski 4,12 prosenttiin (4,25 %) verrattuna viime vuoteen, mutta nousi verrattuna edelliseen vuosineljännekseen (4,07 %) lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskimääräinen korko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski jonkin verran 4,06 prosenttiin vuoden 2012 vastaavaan ajankautaan verrattuna (4,07 %) ja myös edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (4,08 %). Tämä johtui alhaisemmista rahoituskuluista toisen vuosineljänneksen lopussa liikkeeseen lasketun 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan seurauksena.

### Osuus yhteisyritysten tuloksesta

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 4,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Kista Galleria kauppakeskuksen ja Espagalleria Oy:n tuloksesta.

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli 10,7 miljoonaa euroa (-6,4 milj. euroa). Positiivinen muutos johtui lähinnä yhteisöverokannan muutoksesta Suomessa, mikä pienensi laskennallisia verokuluja, sekä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin kertaluonteisista korkojohdannaisien käyvän arvon tappioista vuoden 2013 ensimmäisellä puoliskolla.

### Katsauskauden voitto

Tilikauden voitto oli 100,0 miljoonaa euroa (87,7 milj. euroa). Kertaluonteisista rahoituskuluista huolimatta tilikauden voitto kasvoi liikevoiton kasvun sekä matalampien verokulujen ansiosta.

### Tase ja rahoitus

#### Sijoituskiinteistöt

Tilikauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa (2 714,2 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,1 prosenttia (61,1 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,3 prosenttia (27,2 %) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien kiinteistöjen osuus 12,5 prosenttia (11,6 %).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 19,3 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 77,5 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 37,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestoin-

tien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 24,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien market- ja myymäläkiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 26,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonalla eurolla.

### Oma pääoma

Tilikauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 289,6 miljoonaa euroa (1 015,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 273,9 miljoonaa euroa vuoden 2012 lopusta pääasiassa merkintäetu oikeusannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,0 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 93,1 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaisoppimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,0 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaisoppimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 36,7 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoon muihin laajan tuloksen eriin veroaikutus huomioon otettuna (tappiota 14,1 milj. euroa) (ks. liitetieto 21: Johdannaisoppimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkin-täetuoikeusannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,92 euroon (31.12.2012: 3,11 euroa). Omavaraisuusaste nousi 45,3 prosenttiin (30.9.2013: 44,1 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 45,2 prosenttiin (30.9.2013: 44,1 %).

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöksen kohdasta Osakkeet ja osakkeenomistajat.

### Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 634,7 miljoonaa euroa (1 758,6 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 231,6 miljoonaa euroa (209,7 milj. euroa). Tilikauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 435,4 miljoonaa euroa, joista 380,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä, 38,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia ja 17,4 miljoonaa euroa nostamattomia konsernitililimiittejä. Käytettävissä oleva likviditeetti, pois lukien yritystodistukset, oli kauden päättyessä 435,4 miljoonaa euroa (30.9.2013: 387,1 milj. euroa).

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 70,6 miljoonaa euroa ja olivat 1 462,4 miljoonaa euroa (1 533,0 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 471,3 miljoonaa euroa (1 538,8 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 38,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo tilikauden lopussa oli 1 433,3 miljoonaa euroa (1 487,8 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,1 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen laina-aika nousi lähinnä kesäkuussa liikkeelle lasketun 7 vuotisen 500

miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan johdosta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika nousi ja oli 3,9 vuotta (3,5 vuotta).

Korkokate nousi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,4 (Q3/2013: 2,3).

Yli vuoden mittaiset koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 83,4 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (89,2 %).

Neljannen vuosineljänneksen aikana yhtiö solmi kolme uutta konsernitililimiittisopimusta joiden kokonaismäärä oli 18,2 miljoonaa euroa. Limiitit tulevat jatkossa mahdollistamaan likvidien kassavarojen pienentämistä.

Yhtiö laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 14.6. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 24.6.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 3,75 prosentin vuotuisia korkoa vuosittain 24.6. Laina on listattu Irlannin pörssin virallisella listalla ja on kaupankäynnin kohteena ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Laina merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia ja laina ylimerkittiin. Tämä strateginen liikkeellasku parantaa Cityconin maksuvalmiutta, laajentaa rahoituspohjaa ja pidentää keskimääräistä lainamaturiteettia. Lainasta saatavat varat on käytetty olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Kesäkuussa yhtiö osti takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja. Citycon osti 17.12.2009 liikkeeseen laskettua kotimaista vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 42,3 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2014 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma

on 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samanaikaisesti yhtiö osti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Velkakirjojen takaisinostot toteutettiin ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö tulee mitätöimään ostaman-sa velkakirjat.

Kesäkuussa allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

Toukokuussa Citycon sai kaksi investointitason luottoluokitusta, Standard & Poor's:lta (BBB-) ja Moody's:lta (Baa3).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, arvoltaan yhteensä noin 200 miljoonaa euroa. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 35 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 26 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika oli 21.2.-7.3. ja kaikki osakeannissa tarjotut osakkeet merkittiin. Merkintäetuoikeusannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 14.3. Merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa ja maalikuussa julkaisemista pörssitiedotteista.

Citycon ja CPPIB allekirjoittivat 14.1. yhteensä 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 milj. euron) suuruisen kiinteistövaikudellisen lainan Kista Galleria kauppakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi. Lainan vakuutena on Kista Galleria. Laina-aika on viisi vuotta ja lainanantajina ovat Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), joka toimii trans-aktion koordinaattorina, Swedbank AB sekä Aareal Bank AG.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitus sopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin lainasopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7,5 prosenttiin konsernin koko rahavelkamäärästä. Määräysvallan muutoksen rajoitukset liittyvät tilanteisiin, joissa henkilö yksin tai yhteistyössä muiden kanssa omistaisi yli 50 prosenttia yhtiön äänivallasta jolloin tällainen määräysvallan muutos (i) velkarahoitus sopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainanantajien kanssa vaihtoehtoiseksi rahoituspohjaksi rahoituksen jatkamiseksi tai vaihtoehtoisesti maksaa lainat takaisin ja (ii) velka-arvopaperien osalta antaa niiden haltijoille oikeus edellyttää näiden arvopapereiden lunastamista. Kumpaankin rajoittavaan ehtoon liittyy rauhoitusajkoja ja mahdollisuuksia poikkeuslupaan.

### Rahavirtalaskelma

#### Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 56,6 miljoonaa euroa (61,5 milj. euroa) raportointijakson aikana. Liiketoiminnan nettorahavirta laski pääasiassa korkeampien maksettujen kor-

kojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat lähinnä korkojohdannaisten toisella vuosineljänneksellä toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta.

#### Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -168,4 miljoonaa euroa (-104,9 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 226,6 miljoonaa euroa (93,9 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 60,2 miljoonan euron (31,1 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

#### Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 99,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta sisältää 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainen tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Rahoituksen nettorahavirtaa kasvatti maaliskuun 2013 merkintäetuoikeyksinnasta saatu 196,0 miljoonaa euroa.

#### Oikeudenkäynnit ja väliesmenettelyt

Väliesoikeyks ratkaisi maaliskuussa väliesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin 2011 valmistuneeseen kehityshankkeeseen. SRV Rakennus Oy:n noin 4,7 miljoonan euron (sis. alv) vaateesta väliesoikeyks tuomitsi Kiinteistö Oy Espoontorin maksettavaksi arvonlisäveroineen ja viivästyskorkeineen noin 790 000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Espoontori maksoi SRV Rakennus Oy:lle huhtikuussa 2013. Näin ollen riitaisuus on lopullisesti ratkaistu vuonna 2013.

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

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

#### Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 22 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 571 890 neliometriä (595 670 m<sup>2</sup>). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski marginaalisesti 0,1 prosenttia 150,5 miljoonaan euroon divestointien johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 110 292 neliometriä (89 689 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 133 770 neliometriä (79 049 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa hieman alempi pääasiassa johtuen vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä alkaneista suurista liikelavuokrasopimuksista market- ja myymälä-

## AVAINLUVUT, SUOMI

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	55	59	56	55	59	-6,8 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	571 890	595 670	582 990	571 890	595 670	-4,0 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	150,5	150,6	153,3	150,5	150,6	-0,1 %
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	22,4	21,4	22,2	22,4	21,4	4,7 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	109	131	95	390	453	-13,9 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	40 954	25 402	16 057	110 292	89 689	23,0 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	17,5	23,1	19,9	18,8	21,7	-13,4 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	163	80	102	498	444	12,2 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	53 036	15 324	14 959	133 770	79 049	69,2 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	18,6	28,4	22,5	19,0	21,9	-13,2 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,1	95,3	95,4	95,1	95,3	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,9	3,7	4,0	3,9	3,7	5,4 %
Bruttovuokratuotot, Me	35,7	35,5	36,1	144,2	137,0	5,3 %
Liikevaihto, Me	37,4	37,3	37,6	150,4	143,2	5,0 %
Nettovuokratuotot, Me	26,3	25,7	26,8	103,5	98,2	5,4 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 671,2	1 659,0	1 677,3	1 671,2	1 659,0	0,7 %

1) 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.

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

kiinteistöissä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,4 eurosta/neliometri 22,4 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja myyntien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 95,1 prosenttiin (95,3 %) johtuen pääasiassa yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 26,0 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 103,5 miljoonaa euroa (98,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 5,3 miljoonalla eurolla eli 5,4 prosentilla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 4,1 miljoonaa euroa, eli 4,9 prosenttia, johtuen pääosin kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Koskikeskus, sekä vuonna 2012 toteutetut hankinnat, kuten Arabian kauppakeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 1,3 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 61,3 prosenttia (60,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,3 %).

#### Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 2 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava

pinta-ala oli 254 500 neliometriä (274 300 m<sup>2</sup>). Kohteet sijaitsivat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski market- ja myymäläkohteiden ja asuntojen divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,5 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 780 neliometriä (33 464 m<sup>2</sup>) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 34 597 neliometriä (64 629 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokra huomattavasti korkeampi johtuen etenkin divestoinneista ja korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Keskimääräinen vuokra nousi 19,3 eurosta/neliometri 20,8 euroon/neliometri pääosin myyntien, uusien vuokrasopimusten, indeksikorotusten ja kruunun kurssin vahvistumisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,1 prosenttiin (94,7 %) johtuen pääasiassa yksittäisen, lähes tyhjän, market- ja myymäläkiinteistön divestoinnista.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,5 miljoonaa euroa eli 1,3 prosenttia 39,7 miljoonaan euroon (39,2 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoto-

#### AVAINLUVUT, RUOTSI

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	14	11	11	14	-21,4 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	254 500	274 300	258 400	254 500	274 300	-7,2 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	63,5	63,4	63,9	63,5	63,4	0,2 %
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	20,8	19,3	20,7	20,8	19,3	7,8 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	39	54	25	133	231	-42,4 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	5 416	14 218	2 883	16 780	33 464	-49,9 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	19,8	19,9	23,9	21,3	19,4	9,8 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	285	64	86	529	575	-8,0 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	9 809	13 776	3 015	34 597	64 629	-46,5 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	16,4	20,5	21,0	16,6	14,1	17,7 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,1	94,7	95,2	95,1	94,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,0	2,7	2,8	3,0	-6,7 %
Bruttovuokratuotot, Me	14,3	15,3	14,9	59,2	60,3	-1,9 %
Liikevaihto, Me	15,4	16,0	15,8	63,3	63,1	0,2 %
Nettovuokratuotot, Me	9,0	10,0	10,6	39,7	39,2	1,3 %
Nettotuotto-% <sup>3)</sup>	5,6	5,6	5,7	5,6	5,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,5	5,4	5,6	5,5	5,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	720,1	739,2	727,2	720,1	739,2	-2,6 %

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

ton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,7 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin kasvaneista nettovuokratuotoista. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liike-toimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,2 miljoonaa euroa eli 0,5 prosenttia. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,5 prosenttia (24,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia (5,6 %).

#### Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppa-keskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon omistaa kauppa-keskus Albertslund Centrumin Tanskassa Suur-Kööpenhaminan alueella. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 400 neliometriä (130 300 m<sup>2</sup>). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 32,1 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren ja Kristiinen vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Keskimääräinen vuokra laski 20,5 eurosta/neliometri 19,8 euroon/neliometri edellä mainitun vuokralaismuutostyön vuoksi.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 22 941 neliometriä

(18 014 m<sup>2</sup>) ja päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 18,200 neliometriä (6 294 m<sup>2</sup>). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokra-tasoa matalampi lähinnä valmistuneista vuokralaismuutostöistä ja kolmesta uudesta suuresta liiketilasta johtuen. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,7 prosenttiin (99,6 %) johtuen vajaakäytön laskusta Albertslund Centrumissa.

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liike-toimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 miljoonalla eurolla lähinnä Albertslund Centrum kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral kauppakeskuksen kehityshankkeen valmistuksen johdosta ja olivat 25,6 miljoonaa euroa (24,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,2 prosenttia (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 prosenttia (8,6 %). Nettotuottoasteen laskuun vaikutti kiinteistöjen markkina-arvojen nousu joka pääasiassa johtui alemmista nettotuottovaateista.

#### AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Q4/2013	Q4/2012	Q3/2013	2013	2012	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	5	5	5	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	135 400	130 300	134 400	135 400	130 300	3,9 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me <sup>1)</sup>	32,1	31,9	31,9	32,1	31,9	0,6 %
Keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	19,8	20,5	20,0	19,8	20,5	-3,4 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	15	10	36	88	108	-18,5 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	6 327	637	7 567	22 941	18 014	27,4 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	15,6	24,8	13,1	16,7	16,5	1,2 %
Kauden aikana päättäneet vuokrasopimukset, kpl	10	9	21	90	45	100,0 %
Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	3 415	628	1 127	18 200	6 294	189,2 %
Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	19,2	20,2	23,3	19,0	23,3	-18,5 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,7	99,6	99,2	99,7	99,6	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,3	3,7	3,3	3,3	3,7	-10,8 %
Bruttovuokratuotot, Me	7,9	7,7	7,6	30,4	28,6	6,4 %
Liikevaihto, Me	9,2	8,8	8,7	34,9	32,8	6,4 %
Nettovuokratuotot, Me	6,6	6,5	6,4	25,6	24,6	4,1 %
Nettotuotto-%	8,2	8,6	8,3	8,2	8,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet <sup>3)</sup>	10,7	9,6	9,6	10,7	9,6	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	342,2	316,0	334,8	342,2	316,0	8,3 %

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

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

3) Sisältää vain yhden kohteen.



### Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n vastuullisuusraportoinnin ohjeistusta. Vuoden 2013 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut esitellään noin viikolla 8 ilmestyvän vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 42-45 sekä sivuilla 74-79.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa 2013 Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt toisena vuotena peräjälkeen. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille toista kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

### Ympäristövastuun tulokset 2013

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestäväen kehityksen

mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 ympäristövastuun tavoitteissa yhtiö tavoitteli hiilijalanjäljen pienentämistä 2-3 prosentilla ja energiankulutuksen vähentämistä 2-3 prosentilla vuoteen 2012 verrattuna, sekä vedenkulutuksen alentamista keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/vuosi. Jätteenkäsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite oli 80 prosenttia ja vastaavasti vuositavoite kaatopaikalle menevän jätteen osuudesta 20 prosenttia. Kestäväen kehityksen mukaisen rakentamisen tavoitteena on, että kaikki 2013 valmistuvat kehityshankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä.

### Energia

Cityconin vuonna 2013 ostama sähkön määrä oli 181,9 gigawattituntia (184,2 GWh). Kokonaiskulutus laski 1,2 prosenttia edellisen vuoden tasosta johtuen muutoksista kiinteistökannassa ja energiansäästötoimenpiteistä. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonais sähkönkulutus (ml. vuokralaiskulutukset) laski 1,7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 110,1 gigawattituntia (111,6 GWh) ja laski 1,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkönkulutus laski 1,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Lämmitysenergiankulutus oli 133,8 gigawattituntia (143,4 GWh). Kokonaislämmönkulutus laski 6,7 prosenttia, säänormeerattu lämmönkulutus oli puolestaan 145,9 gigawattituntia (144,4 GWh) nousten 1,1 prosenttia. Talvi oli keskiarvoa lauhempi, erityisesti joulukuuta. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 8,9 prosenttia ja sääkorjattu kulutus laski 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäädytys) kulutus oli 250,5 gigawattituntia (260,3 GWh). Kauppakeskuksissa energiankulutus laski myyntiin nähden 2,6 prosenttia ja kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus vuokrattaviin neliöihin nähden pysyi samalla tasolla. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 5,4 prosenttia. Energiankulutuksen vähentämiseksi asetettu vuositavoite toteutui.

Vuoden 2013 aikana Citycon investoi toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Kulutus- ja kustannussäästö tavoitteiden toteuttamiseksi teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehtiin jatkuvaa optimointia. Vuoden 2013 loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö oli myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiataukea 20-25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 915 000 euroa.

Energiakustannukset säilyivät samalla tasolla sähkön ja lämmön osalta kuin vuonna 2012 ollen 25,1 miljoonaa euroa.

Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on yli 50 prosenttia ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Kista Galleria ei sisälly raportoituhiin ympäristölukuihin. Citycon raportoiti sähkönkulutukseen vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus on vuokralaisen vastuulla, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Tunnuslukujen ja tulosten osalta raportoiti

sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihton, yleisen jäädytystason sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Lämmitys- ja jäädytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

### Hiilijalanjälki

Vuoden 2013 hiilijalanjälki oli 73 420 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (74 609 tnCO<sub>2e</sub>). Cityconin raportoima hiilijalanjälki sisältää kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen, jätelogistiikan sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Hiilijalanjäljen osuudesta 99,4 prosenttia muodostuu kiinteistöjen energiankulutuksesta. Hiilijalanjälki laski edellisen vuoden tasosta 1,6 prosenttia. Lasku johtui kiinteistökannan muutoksista ja lämmitysenergian kulutuksen laskusta. Kauppakeskusten kävijämääriin suhteutettu hiilijalanjälki säilyi samalla tasolla. Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 5,9 prosenttia. Hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävä 2-3 prosentin vuositavoite toteutui.

### Vesi

Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2013 oli 624 447 kuutiometriä (632 306 m<sup>3</sup>). Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna 1,2 prosenttia. Muutokset kiinteistökannassa vaikuttivat kulutuksen laskuun. Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus laski 1,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myynteihin suhteutettu vedenkulutus laski 1,1 prosenttia verrattuna

edelliseen vuoteen. Vuonna 2013 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 3,9 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,6 litraa. Vuodelle 2013 asetettu tavoite vedenkulutuksen kävijäkohtaiselle vähennykselle toteutui.

#### Jätteet

Kokonaisjättemäärä Cityconin kauppakeskuksissa oli 14 446 tonnia (14 118 tn), josta kaatopaikalle menevän jätteen osuus oli 2 112 tonnia (2 375 tn) eli 14,6 prosenttia (15,9 %). Jättemäärät kauppakeskuksissa nousivat 2,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myyntiin suhteutettu jättemäärä kasvoi 1,1 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten osalta jättemäärät säilyivät samalla tasolla. Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani verrattuna viime vuoteen ollen 85,4 prosenttia (83,2 %). Jätteiden käsittelylle ja kierrätykselle asetetut vuosittavoitteet toteutuivat.

#### Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Citycon on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövastuun strategisia linjauksia, joiden mukaan kiinteistöt sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla. Tästä on hyvänä esimerkkinä kauppakeskus Kista Galleria Tukholmassa, jonka hankinta toteutui tammikuussa 2013.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Huhtikuussa 2013 käynnistetty IsoKristiinan kehityshanke Lappeenrannassa, ja kesäkuussa käynnistetty Ison Omenan laajennushanke Espoossa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

#### Hallinnointi

##### Varsinainen yhtiökokous 2013

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 261 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 73,4 prosenttia (239 888 144 osaketta) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) yhtiökokous2013. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

##### Ylimääräinen yhtiökokous 2013

Cityconin hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, joka pidettiin 6.2.2013. Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen nojalla hallitus oli valtuutettu yhdellä tai useammalla päätöksellä antamaan osakkeita enintään 125 000 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastasi noin 38,2 prosenttia yhtiön kaikista

#### TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2013	2012
Alin kurssi	2,12	2,12
Ylin kurssi	2,67	2,71
Keskikurssi	2,44	2,43
Päätöskurssi	2,56	2,57
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	1129,7	840,1
Osakkeiden vaihdon kehitys		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	104,5	82,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	255,0	199,2
Osakepääoma ja osakkeet		
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl		
	326,9	277,8
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl		
	441,3	326,9

silloisista osakkeista. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla Cityconin internetsivuilla.

#### Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Vuonna 2013 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana (21.3.2013 alkaen), Claes Ottosson, Per-Anders Ovin (21.3.2013 alkaen), Jorma Sonninen, Yuval Yanai ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäi pois 21.3.2013 Roger Kempe ja Per-Håkan Westin.

Vuonna 2013 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ronen Ashkenazi. Hallituksen toisena varapuheenjohtajana toimi Bernd Knobloch 21.3.2013 alkaen.

#### Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Eija Niemi-Nikkola.

#### Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (MA, Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/johtoryhma](http://www.citycon.fi/johtoryhma). Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 60.

### Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskiisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

### Omistus

Cityconilla oli joulukuun 2013 lopussa 8 820 (7 177) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 343,4 miljoonaa (250,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 77,8 prosenttia (76,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden 2013 aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 75.

### Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 114 408 000 osakkeella helmi-maaliskuussa järjestetyn merkintätuoikeusannin seurauksena. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen

ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

### Merkintätuoikeusanti

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

### Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuutus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 25 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella oli vuoden aikana myös 6.2.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuutus päättää enintään 125 miljoonan osakkeen antamisesta maksua vastaan. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään merkintätuoikeusannista helmikuussa 2013. Valtuutus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka ja se kumosi varsinaisen yhtiökokouksen 2012 antaman osakeantivaltuutuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on

## JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2013

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000

	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	412 500	452 500	452 500	452 500	1 770 000

voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella ei vuoden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Kauden aikana yhtiön hallussa ei ollut sen omia osakkeita.

### 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 jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta ja ne 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 jakautuu optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,9 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintätuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintätuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 57.

### Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2013 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 18 konsernin

avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2013 yhteensä 6 305 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 417 833 osaketta vuosina 2012–2018. Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

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 2011 ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 56–58.

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

### Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2013 yhteensä 331 347 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,07 prosenttia.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 258 905 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilla [www.citycon.fi/sisapiiri](http://www.citycon.fi/sisapiiri).

Helsinki, 4. helmikuuta 2014

Citycon Oyj  
Hallitus

EPRA:N  
TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitus-yhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia. Vuonna 2011 Citycon otti EPRA:n raportointikäytäntöjä koskevat suositukset käyttöön myös vastuullisuusraportoinnissaan (ks. osio "Vastuullisuus"). Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta [www.epra.com](http://www.epra.com).

EPRA pyrkii edistämään eurooppalaisten kiinteistöalan yritysten toimintaa ja julkaisee parhaita raportointikäytäntöjä koskevia suosituksia. Lisäksi se julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Liite	2013	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	86,7	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	1	0,204	0,199
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), (%)	2	21,8	26,2
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), (%)	2	19,4	23,3
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3	3,10	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	3	2,90	3,08
EPRA:n alkunettotuotto-%	4	6,2	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	4	6,3	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	5	4,3	4,3

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa, 1-5, on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 6-7 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta.



## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

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. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua. Cityconin maksoi 0,15 euroa osakekohtaista osinkoa ja oman pääoman palautusta vuoden 2012 tilinpäätöksen perusteella. Vuoden 2013 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ja oman pääoman palautusta maksetaan 0,15 euroa/osake.

	2013			2012		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>93,1</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,220</b>	<b>77,2</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,240</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	425 415,5	-0,061	-23,6	321 142,0	-0,073
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	425 415,5	-0,002	-4,2	321 142,0	-0,013
<b>Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</b>						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	27,0	425 415,5	0,063	-	321 142,0	-
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-1,0	425 415,5	-0,002	-0,3	321 142,0	-0,001
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,6	425 415,5	-0,025	6,4	321 142,0	0,020
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	5,1	425 415,5	0,012	8,3	321 142,0	0,026
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,204</b>	<b>63,9</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,199</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

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

	2013			2012		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000) <sup>1)</sup>	/ osake, euroa
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>168,9</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,397</b>	<b>162,0</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,504</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	425 415,5	-0,048	-26,5	321 142,0	-0,083
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	425 415,5	0,002	0,2	321 142,0	0,000
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,1</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,351</b>	<b>135,7</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,422</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-63,0	425 415,5	-0,148	-68,1	321 142,0	-0,212
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	3,1	425 415,5	0,007	0,0	321 142,0	0,000
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	425 415,5	-0,002	-1,4	321 142,0	-0,004
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	425 415,5	0,000	0,0	321 142,0	0,000
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	425 415,5	-0,004	-2,2	321 142,0	-0,007
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>425 415,5</b>	<b>0,204</b>	<b>63,9</b>	<b>321 142,0</b>	<b>0,199</b>

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

### Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

Vuonna 2013, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 22,8 miljoonaa euroa 86,7 miljoonaan euroon 63,9 miljoonasta eurosta vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvusta sekä hallinnon kulusäästöistä samoin kuin alemmista operatiivisista rahoituskuluista ja lähinnä Kista Gallerian hankinnan johdosta kasvaneesta osuudesta yhteisyritysten voitoista. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,204 euroon vuonna 2013 verrattuna 0,199 euroon vuonna 2012. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintäetuikeusantien seurauksena.

**2) OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)**

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)) sisältää kaikki hallinnon ja operatiiviset kustannukset IFRS –tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyrityksen hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

**Talusojohtaja kommentoi operatiivisten kustannusten suhdetta bruttovuokratuottoihin (EPRA Cost Ratios):**

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Nämä EPRA:n ohjeistuksen mukaiset suhdeluvut helpottavat kiinteistösjointusyhtiöiden operatiivisten kustannustasojen vertailua. Molemmat tunnusluvut paraniivat edellisvuoteen verrattuna. Cityconin operatiivisten kustannusten suhde vuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (EPRA Cost Ratio including direct vacancy costs) oli 21,8% vuonna 2013, verrattuna 26,2%:n vuonna 2012. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hallinnon kuluista sekä korkeammista bruttovuokratuotoista. Operatiivisten kustannusten suhde bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset oli 19,4% verrattuna 23,3%:n vuotta aiemmin. Parannus johtui pääasiassa matalammasta operatiivisten kulujen suhteesta bruttovuokratuottoihin (mukaanlukien vapaiden tilojen kustannukset) sekä korkeammasta vuokrausasteesta.

Me	2013	2012
<b>Sisältyy:</b>		
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	20,6	26,5
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvus- ja palvelukustannuksilla	53,0	50,6
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvus- ja palvelutuotoilla	16,7	17,7
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,9	-0,2
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-4,7	-4,4
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	10,2	3,7
<b>Ei sisälly:</b>		
Poistot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0
Maanvuokrakulut	-1,8	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-42,8	-40,5
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-4,6	-3,5
<b>Operatiiviset kustannukset (sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset) (A)</b>	<b>45,7</b>	<b>48,3</b>
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,0	-5,4
<b>Operatiiviset kustannukset (poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset) (B)</b>	<b>40,7</b>	<b>42,8</b>
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	232,0	224,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-42,8	-40,5
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	20,3	0,2
<b>Bruttovuokratuotto (C)</b>	<b>209,6</b>	<b>183,9</b>
<b>Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratio) sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (A/C), %</b>	<b>21,8</b>	<b>26,2</b>
<b>Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratio) poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset (B/C), %</b>	<b>19,4</b>	<b>23,3</b>

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,0 milj. euroa vuonna 2013 ja 1,0 milj. euroa vuonna 2012. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

### 3) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NNAV PER SHARE)

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnuksluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo oli 2,56 euroa 31.12.2013.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Tulevista myynneistä aiheutuvat erät ovat laskennallisia veroja, jotka syntyisivät ainoastaan kiinteistöjen myynneistä. Rahoitus-instrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti, jonka takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV- tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön käypää spot-arvoa tilinpäätöshetkellä. Toisin sanoen, EPRA NNAV heijastaa yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNAV ei myös kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

#### Talousjohtaja kommentoi osakekohtaisen nettovarallisuuden (EPRA NAV per share) ja osakekohtaisen oikaistun nettovarallisuuden (EPRA NNAV per share) kehitystä:

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,39 euroa 3,10 euroon (3,49 euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintäetuoikeusannista. Myös oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,18 euroa 2,90 euroon (3,08 euroa) samasta syystä.

	2013			2012		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 289,6	441 288,0	2,92	1 015,7	326 880,0	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	55,9	441 288,0	0,13	64,0	326 880,0	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	22,8	441 288,0	0,05	59,8	326 880,0	0,18
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>1 368,3</b>	<b>441 288,0</b>	<b>3,10</b>	<b>1 139,5</b>	<b>326 880,0</b>	<b>3,49</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-55,9	441 288,0	-0,13	-64,0	326 880,0	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalojien jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-9,6	441 288,0	-0,02	-9,4	326 880,0	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,8	441 288,0	-0,05	-59,8	326 880,0	-0,18
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>1 280,0</b>	<b>441 288,0</b>	<b>2,90</b>	<b>1 006,3</b>	<b>326 880,0</b>	<b>3,08</b>

#### 1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojien arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojien tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006, joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 103,86 % (105,01 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,08 % (104,68 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 100,33 % per 31.12.2012. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,96 % per 31.12.2012. Joukkolainojen ja pääomalojien jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2013 oli -9,6 miljoonaa euroa (-9,4 miljoonaa euroa).

**4) EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO-% JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO-%**

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

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämättömiä rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Citycon julkaisee myös nettotuotto-%:n. Nettotuotto-% lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisten markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkunettotuotto) kuvaa yhtiön saamaa tuottoa täydestä tilinpäätöshetkellä voimassa olevasta vuokrasta. Oikaistussa alkunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päätymisen jälkeen.

Me	31.12.2013	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 729,6	2 704,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-136,4	-389,1
Valmis kiinteistökanta	2 593,2	2 315,0
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	58,6	47,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 651,8	2 362,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	226,3	206,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-60,9	-64,1
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	165,4	142,8
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,4	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	167,8	144,4
<b>EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,0</b>
<b>EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,1</b>

**Talusojohtaja kommentoi tunnuslukujen EPRA NIY ja EPRA "TOPPED-UP" NIY kehitystä:**

EPRA alkunettotuotot nousivat nettovuokratuoton kasvun myötä vaikka tiettyjen kehityshankkeiden valmistuminen kasvatti myös valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

**5) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %**

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. Tekninen vuokrausaste, jonka Citycon myös raportoi, kertoo neliömetreinä kuinka paljon vuokrattavissa olevasta pinta-alasta on käytössä.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2013	31.12.2012
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,2	10,3
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	237,6	239,0
<b>EPRA:n vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>

**Talusojohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:**

EPRA:n vajaakäyttöaste koko kiinteistökannalle vuoden 2013 lopussa oli samalla tasolla kuin edellisen vuoden lopussa, nousien hiukan Suomessa (+0,2 prosenttiyksikköä) ja laskien Ruotsissa (-0,4 prosenttiyksikköä).

**6) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT**

Me	2013	2012	2011	2010	2009
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	86,7	63,9	53,3	47,3	50,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa <sup>1)</sup>	0,204	0,199	0,183	0,185	0,206
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	21,8	26,2	30,3	30,9	27,8
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	19,4	23,3	26,9	27,4	24,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,10	3,49	3,62	3,79	3,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share), euroa	2,90	3,08	3,29	3,49	3,35
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,0	6,2	6,3	6,9
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,1	6,3	6,4	7,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,3	4,3	4,5	4,9	5,0

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintäetuikausantien seurauksena.

## 7) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>93,1</b>	<b>77,2</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	-23,6	35,3	-50,8	97,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä <sup>1)</sup>	-0,8	-4,2	-0,3	-1,9	-0,1
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	27,0	-	-	-0,2	0,1
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-1,0	-0,3	-0,3	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-	0,5	-	0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,6	6,4	-2,2	11,6	-7,3
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	5,1	8,3	6,7	10,3	-5,3
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl <sup>2)</sup>	425 415,5	321 142,0	290 529,9	255 155,5	247 200,4
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>2)</sup></b>	<b>0,204</b>	<b>0,199</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>	<b>0,206</b>

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

2) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintätuoikeusantien seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

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

Me	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	-26,5	-27,1	-22,5	-17,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2	0,2	0,3	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-63,0	-68,1	-62,4	-55,1	-47,7
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	3,1	0,0	0,0	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	-1,4	-0,4	-0,6	-6,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,0	0,3	-0,3	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	-2,2	-1,7	-1,8	-2,8
<b>Operatiivinen tulos</b>	<b>86,7</b>	<b>63,9</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>
Keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0	290 529,9	255 155,5	247 200,4
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa<sup>1)</sup></b>	<b>0,204</b>	<b>0,199</b>	<b>0,183</b>	<b>0,185</b>	<b>0,206</b>

1) Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 ja 2012 toteutettujen merkintätuoikeusantien seurauksena. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.



CITYCON OYJ:N  
KONSERNI-  
TILINPÄÄTÖS

## LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto	3	233,8	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		14,7	13,3
<b>Liikevaihto</b>	4	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>
Hoitokulut	5	78,4	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	6	1,3	1,4
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>168,9</b>	<b>162,0</b>
Hallinnon kulut	7, 8, 9	20,6	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10	0,9	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14	26,1	23,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	22	0,8	4,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>176,0</b>	<b>163,4</b>
Rahoitustuotot		33,0	32,1
Rahoituskulut		-123,1	-100,3
Rahoituskulut (netto)	11	-90,1	-68,1
Osuus yhteisyritysten voitoista	15	4,1	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>90,1</b>	<b>95,5</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,7	-1,4
Laskennalliset verot		10,7	-6,4
Tuloverot	12, 19	10,0	-7,8
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>100,0</b>	<b>87,7</b>
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		93,1	77,2
Määräysvallattomille omistajille		6,9	10,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	13	0,22	0,24
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	13	0,22	0,24
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi</b>			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	11	49,4	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	12, 19	-12,8	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot		-3,8	3,3
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>33,1</b>	<b>-10,7</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>33,1</b>	<b>-10,7</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>133,2</b>	<b>77,0</b>
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		126,4	65,4
Määräysvallattomille omistajille		6,8	11,6

## KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	14	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksistä	15	153,1	0,9
Aineettomat hyödykkeet	17	2,1	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	0,8	1,4
Laskennalliset verosaamiset	19	9,1	19,5
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 898,6</b>	<b>2 737,6</b>
<b>Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt</b>	22	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Johdannaissopimukset	20,21	2,4	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	12	0,2	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20,23	33,8	24,5
Rahavarat	24	38,0	51,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>74,5</b>	<b>75,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 975,4</b>	<b>2 818,5</b>

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	25		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		493,0	333,0
Muuntoerot		-9,2	-5,5
Kertyneet voittovarot		437,9	357,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 289,6</b>	<b>1 015,7</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		51,0	44,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 340,6</b>	<b>1 059,9</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	20,26	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset	20,21	27,1	75,6
Laskennalliset verovelat	19	57,7	66,0
Muut velat	20	0,8	1,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 403,1</b>	<b>1 548,9</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	20,26	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	20,21	5,2	0,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	12	1,0	0,8
Ostovelat ja muut velat	20,27	80,5	81,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>231,6</b>	<b>209,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 634,7</b>	<b>1 758,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>2 975,4</b>	<b>2 818,5</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>90,1</b>	<b>95,5</b>
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	9, 29	0,9	1,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14, 29	-26,1	-23,6
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	14, 22, 29	-0,8	-4,2
Rahoitustuotot	11, 29	-33,0	-32,1
Rahoituskulut	11, 29	123,1	100,3
Muut oikaisut	29	-3,9	1,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,2	138,4
Käyttö pääoman muutos	29	-4,5	8,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>145,6</b>	<b>147,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-87,0	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-1,5	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>56,6</b>	<b>61,5</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	14	-2,0	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	14	0,0	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14	-75,6	-92,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	15, 17, 18	-151,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen myynti	14, 22	60,2	31,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-168,4</b>	<b>-104,9</b>
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	25	196,0	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26	96,7	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-228,9	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26	612,4	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-527,7	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	25	0,0	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-49,0	-41,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>99,4</b>	<b>2,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-12,3</b>	<b>-41,1</b>
Rahavarat tilikauden alussa	24	51,0	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,6	0,8
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	24	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot				
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8	
<b>Tilikauden voitto</b>						77,2	77,2	10,5	87,7	
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)			-14,1				-14,1		-14,1	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					2,3		2,3	1,1	3,3	
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			-14,1		2,3		-11,8	1,1	-10,7	
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>			-14,1		2,3	77,2	65,4	11,6	77,0	
Merkintätuoikeusanti (liite 25)				90,7			90,7		90,7	
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-0,8			-0,8		-0,8	
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 26)						-0,2	-0,2		-0,2	
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7	
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)						1,8	1,8		1,8	
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-2,3	-2,3	-26,6	-28,9	
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1015,7	44,2	1059,9	
<b>Tilikauden voitto</b>						93,1	93,1	6,9	100,0	
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)			36,7				36,7		36,7	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			0,3				0,3		0,3	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-3,7		-3,7	-0,2	-3,8	
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä</b>			37,0		-3,7		33,3	-0,2	33,1	
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>			37,0		-3,7	93,1	126,4	6,8	133,2	
Merkintätuoikeusanti (liite 25)				200,2			200,2		200,2	
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-4,2			-4,2		-4,2	
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0	
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)						0,6	0,6		0,6	
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	259,6	131,1	-22,8	493,0	-9,2	437,9	1289,6	51,0	1340,6	

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### 1.1 Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin, Baltian maihin ja Tanskaan. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 4.2.2014. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

#### 1.2. Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2013 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön mukaiset.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätös-

tiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumukset voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille. Arvioiden ja oletusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

### 1.3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

#### 1.3.1 Vuonna 2013 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnot ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnot ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2013.

- **IAS 1** Tilinpäätöksen esittäminen (muutos),
- **IAS 19** Työsuhde-etuudet (uudistettu),
- **IAS 27** Erillistilinpäätös (uudistettu),
- **IAS 28** Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu),

- **IFRS 7** Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos),
- **IFRS 10** Konsernitilinpäätös,
- **IFRS 11** Yhteisjärjestelyt,
- **IFRS 12** Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä,
- **IFRS 13** Käyvän arvon määrittäminen,
- **IFRIC 20** Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa.

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen määrittelee muiden laajan tuloksen erien luokittelun. Muutokset vaikuttavat vain esitystapaan eivätkä vaikuta konsernin tilinpäätökseen.

IAS 19 muuttaa etuuspohjaisten eläkejärjestelmien kirjanpitokäsittelyä. Muutos ei vaikuta Cityconin tilinpäätökseen, koska Cityconilla ei ole etuuspohjaisia eläkejärjestelmiä.

IAS 27 Erillistilinpäätös määrittelee erillistilinpäätöksien tarvetta. Uudistus ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä määrittelee vaatimukset pääomaosuusmenetelmän käytölle osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten yhdistelyssä. Uudistus ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot muuttaa vaatimuksia tilinpäätöksessä esitettävistä rahoitusinstrumenteista koskevista tiedoista. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös edellyttää emoyhtiön esittävän konsernitilinpäätöksen yhtenä yksikkönä. Lisäksi standardi määrittelee periaatteet määräysvallan määrittämiselle ja esittelee määräysvallan pohjaisen konsolidointimallin kaikille yksiköille. IFRS 10 ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 11 Yhteisjärjestelyt korvaa IAS 31 Osuudet yhteisyrityksissä ja edellyttää



yhteisjärjestelyn osakkaan määrittelemään yhteisjärjestelyn laadun arvioimalla osakkaan oikeudet ja velvollisuudet. IFRS 11 vaikuttaa vain esitystapaan eikä vaikuta Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä määrittää yksikön osuuksien esittämistä liittyen tytäryhtiöihin, yhteisjärjestelyihin, osakkuusyhtiöihin ja erillisyyhtiöihin. IFRS 12:n vaatimukset ovat aiempia tytäryhtiöihin liittyviä vaatimuksia laajempia. Cityconin IFRS 12:n liittyvät tiedot on esitetty liitetiedoissa 15 ja 16.

IFRS 13 määrittelee yhden IFRS-ohjeistuksen kaikille käyvän arvon määrittämiselle. IFRS 13 antaa ohjeistuksen siitä, miten käypä arvo tulee määrittää IFRS:n mukaisesti. IFRS 13 määrittää käyvän arvon myyntihinnaksi. IFRS 13:n ohjeistuksen seurauksena konserni arvioi uudelleen käyvän arvon määrittämisperiaatteensa ja erityisesti arvonmäärittämisperiaatteensa, kuten vastapuoliriski velkojen käyvän arvon määrittämisessä. IFRS 13 edellyttää myös uusien tietojen esittämistä. IFRS 13:n käyttöönotto ei ole merkittävästi vaikuttanut konsernin käyvän arvon määrittämiseen. Edellytetyt lisätiedot on esitetty niitä vastaavien varallisuus- ja velkakerien liitetietojen yhteydessä.

IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa selkeyttää avolouhokseen liittyviä kirjauksia. IFRIC 20 ei vaikuta Cityconin tilinpäätökseen.

**1.3.2 Sellaiset standardit, tulkinnot ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa**  
Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2014 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu

aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- **IFRS 7 ja IFRS 9** Pakollinen voimaantulopäivä ja muutosten vaikutusten esittäminen (muutokset),
- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit (julkaistu vuonna 2010 ja 2013),
- **IFRIC 21** Viranomaismaksut

Seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnot on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2014 tai myöhemmin, mutta joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Niillä ei ole merkitystä Cityconille, sillä yrityksen tämänhetkisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen las-kentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- **IAS 19** Työsuhde-etuudet (muutos),
- **IAS 32** Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan,
- **IAS 36** Kerrytettävissä olevan rahamäärän esittäminen liittyen muihin kuin rahoitusvaroihin (muutos),
- **IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27** Sijoitusyhtiöt (muutokset).

#### 1.4 Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista

##### 1.4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

##### 1.4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on

- olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön relevantteja toimintoja,
- riski, tai oikeus, liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusosuudelleen yhteisössä, ja
- kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuus- vai liiketoimintahankintana (ks. kohta 2.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankinnat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin ja velkoihin.

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja

vastuuitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

##### 1.4.1.2 Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joita omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

##### 1.4.1.3 Yhteisyritykset

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisyrityksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Citycon kirjaa osuutensa yhteisyrityksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisyritysten varoista ja veloista tuloslaskelmansa rivillä "Osuudet yhteisyrityksistä". Tilinpäätöksen liitteessä 15 "Osuudet yhteisyrityksistä" esitetään yhteisyritysten varat ja velat.

### 1.4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

### 1.4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoerot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Käypää arvoa määrittäessä oletetaan, että sijoituskiinteistöjen myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko sijoituskiinteistöjen pääasiallisilla markkinoilla tai jos pääasiallisia markkinoita ei ole, sijoituskiinteistön suotuisimmilla markkinoilla jolle yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät sijoituskiinteistön hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti.

Käypää arvoa määrittäessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky kerryttää taloudellista hyötyä käyttämällä sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Cityconin omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämän hetkisestä käyttötavasta.

Yhtiö käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi, siten että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle alla olevan mukaisesti. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto,

joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta.

- Tason 1 syöttötiedot - Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla
- Tason 2 syöttötiedot - Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti
- Tason 3 syöttötiedot - Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Siirrot käypien arvojen hierarkian tasojen välillä raportointikausien lopussa esitetään toistuvasti käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuosina 2013 ja 2012 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kassavirtaperusteisesti. Arviointiajan kohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähenne-

tään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Myös kehityshankkeet eli rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon. Arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2013 käyvän arvon määrittämisessä kaksi kiinteistöä (3 kiinteistöä 31.12.2012) arvioitiin kehityshankkeena.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa, ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, siirrosta myytävissä oleviin kiinteistöihin, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään tuloslaskelmassa.

#### 1.4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt"-erässä. Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt". Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi,
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevien sijoituskiinteistöjen arvo oli 2,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (5,4 milj. euroa 31.12.2012).

#### 1.4.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti:

kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksella, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo "Vaihto-omaisuuskiinteistöt"-erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2013 ja 31.12.2012.

#### 1.4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konntorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.
- Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaatteen. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

#### 1.4.7 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3-7 vuodessa.

#### 1.4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

#### 1.4.9 Rahoitusvarat ja -velat

##### 1.4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa,
2. myytävissä olevat rahoitusvarat sekä
3. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jakotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2013 ja 31.12.2012 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2013 ja 31.12.2012 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaisoppimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisoppimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2013 ja 31.12.2012 jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2013 valuuttajohdannaisia, joita luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

### 1.4.9.2 Johdannaisopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahdeltelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän

arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2013.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

### 1.4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimukseen sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole kytkeytyjä johdannaisia.

### 1.4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenuon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

### 1.4.10 Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

### 1.4.11 Omapääoma

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuina omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan

uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

### 1.4.12 Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

### 1.4.13 Tulouttaminen

#### 1.4.13.1 Vuokratuotot

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokraudelle.

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokrakannustimet käsitellään SIC 15 Muut Vuokrasopimukset – kannustimet -tulokinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokraudelle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokranalennukset

kirjataan tulokseen sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokra-tilan muutostöistä syntyvä vuokran korotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

#### 1.4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä.

Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

#### 1.4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

Kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle.

#### 1.4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö

katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, pitkäaikaishanke tuloutetaan valmistumisasteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

#### 1.4.14.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 1.4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

#### 1.4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista

johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### 1.4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velatoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovoeroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin

kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

#### 1.4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleottajana, luokitellaan rahoitusleasing-sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli hyödykkeeseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

#### 1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin



järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat velvoitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuorituksen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuusoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

### 1.4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

### 1.4.19 Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

## 2. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun tiettyjä laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä huolimatta, että nämä perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

### 2.1 Keskeiset arviot ja oletukset

Seuraavassa käsitellään arvioita ja oletuksia, joihin liittyy merkittävä riski varojen ja velkojen kirjanpitoarvon olennaisesta muuttumisesta seuraavan tilikauden aikana.

#### 2.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 733,5 miljoonaa euroa 31.12.2013 (2 714,2 milj. euroa). Liitetiedossa 14. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyystarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään kassavirtaperusteisesti. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoi-

tokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksesta ja markkinavuokrien kasvuoletuksesta koostuvala diskonttokorolla diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat toteutuneisiin tai budjetoituihin hoitokuluihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä koroosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita arvioita ja oletuksia edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten

jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänoaloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään kassavirta-analyysin avulla ottaen huomioon hankkeen investoinnit ja kassavirrat hankkeen aikataulun mukaisesti. Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

### 2.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Eri-tyisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi jatkuvasti muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2013 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa vuonna 2012).

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero ku-

vaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteutamaan. Pääasiassa Citycon realisoii kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyvä laskennallinen verovelka oli 55,9 miljoonaa euroa 31.12.2013 (64,0 milj. euroa 31.12.2012).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjattu laskennallista verosaamista 3,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (1,0 milj. euroa 31.12.2012).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2013 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,7 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa vuonna 2012) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

**2.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet**  
Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

### 2.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuus kiinteistöihin vai myytävissä oleviin

sijoituskiinteistöihin seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 733,5 miljoonaa euroa 31.12.2013 (2 714,2 milj. euroa 31.12.2012).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2013 ja 31.12.2012.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 2,3 miljoonaa euroa 31.12.2013 (5,4 milj. euroa 31.12.2012).

### 2.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään

liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2013 ja 2012.

### 2.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Citycon käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tuntomerkkejä ovat mm. keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" ja 1.4.5 "Vaihto-omaisuuskiinteistöt".

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 1.4.4 "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillään laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä

olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2013 ja 31.12.2012.

3. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2013	2012
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,0	0,3
Määräaikaiset vuokran alennukset	-2,4	-2,4
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	3,1	3,9
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	233,1	224,2
<b>Yhteensä</b>	<b>233,8</b>	<b>225,9</b>

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Seuraavana olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2013 3 287 vuokrasopimusta (3 792 sopimusta 31.12.2012). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa ja Ruotsissa sekä päättyneistä pysäköintiopimuksista liittyen pysäköintipalvelujen ulkoistamiseen. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2012) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Vuoden 2013 lopussa liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 52 prosenttia (53 prosenttia 31.12.2012) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta. Kohdassa 3. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu elinkustannusindeksiin, ennalta määritettyyn minimivuokrarokortukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12. 2013	31.12. 2012
Suomi	1695	1802
Ruotsi	1078	1474
Baltia ja uudet markkinat	514	516
<b>Yhteensä</b>	<b>3 287</b>	<b>3 792</b>

Seuraavana olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,5 vuotta 31.12.2013 (3,5 vuotta 31.12.2012). Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähtökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 80 prosenttia 31.12.2013 (78 prosenttia 31.12.2012), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 prosenttia 31.12.2013 (12 prosenttia 31.12.2012), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia (noin 9 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2013 ja 9 prosenttia 31.12.2012).

Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyyppistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä kymmenen tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3-5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta

	31.12. 2013	31.12. 2012
Suomi	3,9	3,7
Ruotsi	2,8	3,0
Baltia ja uudet markkinat	3,3	3,7
<b>Keskimäärin</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat  
 Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	31.12. 2013	31.12. 2012
Yhden vuoden kuluessa	54,0	45,0
1-5 vuoden kuluessa	118,8	133,7
Yli viiden vuoden kuluttua	53,9	49,0
<b>Yhteensä</b>	<b>226,7</b>	<b>227,8</b>

4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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

Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuottoon ja operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraavat klusteri- ja kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamatot erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuuksien yhteisyrityksissä aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketiloista kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottoja jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013 ja 31.12.2012.

#### A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

#### Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 27 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 28 muualla Suomessa.

#### Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja kaksi muuta kauppapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista kahdeksan sijaitsee Suur-Tukholman, yksi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

#### Baltia ja uudet markkinat

Citycon omistaa Baltian maissa neljä kauppakeskusta, kolme Virossa ja yhden Liettuaissa. Lisäksi Citycon omistaa yhden kauppakeskuksen Tanskassa.

1.1.-31.12.2013 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto	144,2	101,3	30,4	-	275,9	-42,1	233,8	59,2
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,2	6,5	4,5	-	17,2	-2,4	14,7	4,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>150,4</b>	<b>107,8</b>	<b>34,9</b>	<b>-</b>	<b>293,1</b>	<b>-44,5</b>	<b>248,6</b>	<b>63,3</b>
Hoitokulut	46,5	35,2	9,1	-	90,8	-12,4	78,4	22,8
Vuokraus toiminnan muut kulut	0,4	0,9	0,1	-	1,5	-0,2	1,3	0,8
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>103,5</b>	<b>71,7</b>	<b>25,6</b>	<b>-</b>	<b>200,9</b>	<b>-32,0</b>	<b>168,9</b>	<b>39,7</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	4,0	6,3	0,8	12,0	23,0	-2,4	20,6	3,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,1	0,0	-	0,9	-	0,9	0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>100,3</b>	<b>65,6</b>	<b>24,8</b>	<b>-12,0</b>	<b>178,7</b>	<b>-29,6</b>	<b>149,1</b>	<b>36,0</b>
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,3	10,9	15,8	-	28,9	-2,8	26,1	8,1
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	1,1	-	-	1,0	-0,1	0,8	1,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>102,4</b>	<b>77,5</b>	<b>40,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>208,4</b>	<b>-32,4</b>	<b>176,0</b>	<b>45,1</b>
Rahoituskulut (netto)							-90,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							4,1	
Tuloverot							10,0	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>100,0</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1 671,2	1 255,3	342,2	-	3 268,7	-535,2	2 733,5	720,1
Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	-	-	-	2,3	-	2,3	-
Muut kohdistetut varat	12,8	15,9	1,1	204,5	234,2	-6,1	228,1	9,7
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset					9,1	,	9,1	
Johdannaissopimukset					2,4	,	2,4	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 686,3</b>	<b>1 271,2</b>	<b>343,2</b>	<b>204,5</b>	<b>3 516,7</b>	<b>-541,3</b>	<b>2 975,4</b>	<b>729,9</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	15,5	49,3	21,0	-5,3	80,5	-17,5	63,0	31,8
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1 462,4	-	1 462,4	
Laskennalliset verovelat					57,7	-	57,7	
Johdannaissopimukset					32,3	-	32,3	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>49,3</b>	<b>21,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>1 652,2</b>	<b>-17,5</b>	<b>1 634,7</b>	<b>31,8</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>65,1</b>	<b>547,9</b>	<b>10,4</b>	<b>0,4</b>	<b>623,8</b>	<b>-397,7</b>	<b>226,1</b>	<b>150,2</b>

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2012			Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Me	Suomi	Ruotsi						
Bruttovuokratuotto	137,0	60,3	28,6	-	225,9	-	225,9	60,3
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,3	2,8	4,2	-	13,3	-	13,3	2,8
<b>Liikevaihto</b>	<b>143,2</b>	<b>63,1</b>	<b>32,8</b>	<b>-</b>	<b>239,2</b>	<b>-</b>	<b>239,2</b>	<b>63,1</b>
Hoitokulut	44,7	22,9	8,2	0,0	75,8	-	75,8	22,9
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	1,0	0,0	0,0	1,4	-	1,4	1,0
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>98,2</b>	<b>39,2</b>	<b>24,6</b>	<b>0,0</b>	<b>162,0</b>	<b>-</b>	<b>162,0</b>	<b>39,2</b>
Operatiiviset hallinnon kulut	9,1	5,1	1,0	11,3	26,5	-	26,5	5,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	0,0	-	0,2	-	0,2	0,0
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>	<b>89,3</b>	<b>34,0</b>	<b>23,7</b>	<b>-11,4</b>	<b>135,7</b>	<b>-</b>	<b>135,7</b>	<b>34,0</b>
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,9	9,0	15,4	-	23,6	-	23,6	9,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,0	5,1	0,0	-	4,2	-	4,2	5,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>87,5</b>	<b>48,2</b>	<b>39,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>163,4</b>	<b>-</b>	<b>163,4</b>	<b>48,2</b>
Rahoituskulut (netto)							-68,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							0,2	
Tuloverot							-7,8	
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>87,7</b>	
<b>Kohdistetut varat</b>								
Sijoituskiinteistöt	1 659,0	739,2	316,0	-	2 714,2	-	2 714,2	739,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	5,4	-	-	-	5,4	-	5,4	-
Muut kohdistetut varat	8,5	10,2	1,1	59,5	79,4	-	79,4	10,2
<b>Kohdistamattomat varat</b>								
Laskennalliset verosaamiset				19,5	19,5	-	19,5	
Johdannaissopimukset				-	-	-	-	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 672,9</b>	<b>749,4</b>	<b>317,1</b>	<b>79,0</b>	<b>2 818,5</b>		<b>2 818,5</b>	<b>749,4</b>
<b>Kohdistetut velat</b>								
Ostovelat ja muut velat	14,0	21,0	3,7	42,7	81,4	-	81,4	21,0
<b>Kohdistamattomat velat</b>								
Korolliset velat					1 533,2	-	1 533,2	
Laskennalliset verovelat					66,0	-	66,0	
Johdannaissopimukset					76,3	-	76,3	
Muut kohdistamattomat velat					1,6	-	1,6	
<b>Velat yhteensä</b>	<b>14,0</b>	<b>21,0</b>	<b>3,7</b>	<b>42,7</b>	<b>1 758,6</b>		<b>1 758,6</b>	<b>21,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>119,9</b>	<b>18,1</b>	<b>23,0</b>	<b>0,7</b>	<b>161,7</b>		<b>161,7</b>	<b>18,1</b>



## B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2013	2012
Kauppakeskukset	221,3	210,0
Marketit ja myymälät	27,3	29,2
<b>Yhteensä</b>	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>

## C) Pääasialliset vuokralaiset

31.12.2013	Osuus bruttovuokratuotoista, % <sup>1)</sup>	Segmentti
Kesko	16,1	Suomi
S-ryhmä	5,7	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA Gruppen AB	4,2	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	2,7	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Tokmanni	2,0	Suomi
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013.

31.12.2012	Osuus bruttovuokratuotoista, % <sup>1)</sup>	Segmentti
Kesko	16,9	Suomi
S-ryhmä	5,7	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA AB	3,4	Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	3,0	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
H & M Hennes & Mauritz AB	1,7	Suomi ja Ruotsi
<b>Yhteensä</b>	<b>30,6</b>	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2012.

## 5. HOITOKULUT

Me	2013	2012
Lämmitys ja sähkö	25,1	25,1
Ylläpito	25,4	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,8	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	2,7	0,8
Kiinteistön hallinnon kulut	3,1	2,3
Markkinointikulut	5,6	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,6
Kiinteistöverot	7,1	7,1
Korjauskulut	6,7	7,0
Muut kiinteistön hoitokulut	0,5	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>78,4</b>	<b>75,8</b>

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2013 (vuonna 2012 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

## 6. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2013	2012
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,4	0,1
Luottotappiot	0,9	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina. Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,3 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen pienentymistä (0,4 milj. euroa luottotappiovarauksien kasvua). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

## 7. HALLINNON KULUT

Me	2013	2012
Henkilöstökulut	14,5	15,5
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	0,1	1,5
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	3,1	3,5
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	2,1	4,8
Poistot	0,9	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>20,6</b>	<b>26,5</b>

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 3 henkilön (7 henkilön vuonna 2012) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen.

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokulujen kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy:ltä:

Me	2013	2012
Tilintarkastuspalkkiot	0,4	0,3
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>

### 8. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2013	2012
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,9	1,0
Johtoryhmä	1,4	1,6
Hallitus	0,8	0,7
Muut palkat ja palkkiot	8,4	8,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,7
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-	-
Sosiaalikulut	1,3	1,2
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,6	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>15,0</b>	<b>16,2</b>

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 2,7 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 12,3 miljoonaa euroa (15,5 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 28. "Työsuhte-etuudet kohdassa".

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 31. "Lähipiiritapahtumat".

Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2013	2012
Suomi	48	61
Ruotsi	30	33
Baltia ja uudet markkinat	10	10
Pääkonttori	35	28
<b>Yhteensä</b>	<b>123</b>	<b>132</b>

### 9. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,9 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa).

### 10. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2013	2012
Liiketoiminnan muut tuotot	0,9	0,4
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>

### 11. RAHOITUSKULUT (NETTO)

#### A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2013	2012
Korkotuotot	6,5	0,6
Valuuttakurssivoitot	26,5	31,6
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	33,0	32,1
Korkokulut	66,8	65,0
Valuuttakurssitappiot	26,5	31,6
Käyvän arvon tappio johdannaisista	23,0	-
Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut	-2,5	-1,8
Muut rahoituskulut	9,2	5,5
Rahoituskulut yhteensä	123,1	100,3
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>90,1</b>	<b>68,1</b>

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	54,6	48,4
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	35,4	19,6
Muut saamiset ja velat	0,0	0,1
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>90,1</b>	<b>68,1</b>

Vuonna 2013 valuuttajohdannaisista on kirjattu 7,2 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (3,3 miljoonaa euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2013 oli 4,39 % (31.12.2012 4,34 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta "21. Johdannaissopimukset".

## B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2013	2012
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	31,2	-35,5
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	18,2	16,3
Nettotvoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	49,4	-19,3

## 12. TULOVEROT

Me	2013	2012
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,7	1,4
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut/-tuotot	-10,7	6,4
<b>Tuloverokulut/-tuotot</b>	<b>-10,0</b>	<b>7,8</b>

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2013 ja 2012.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2013	2012
Voitto/tappio ennen veroja	90,1	95,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	22,1	23,4
Verokannan muutos	-12,6	-
Ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-10,0	-10,7
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,9	-3,6
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	6,2	2,8
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-2,6	-0,6
Verotuksessa vähennetyt poistot	-2,0	2,0
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	-6,9	-5,6
Muut	-0,3	0,2
<b>Tuloverot</b>	<b>-10,0</b>	<b>7,8</b>
Efektiiivinen verokanta	-11,1%	8,2%

## 13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos	2013	2012
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	93,1	77,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0
<b>Osakekohtainen tulos (euroa)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>

## Osakekohtainen tulos, laimennettu

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	93,1	77,2
VVK:n kulut vähennettynä vero vaikutuksella, Me	1,3	3,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	94,4	80,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) <sup>1)</sup>	425 415,5	321 142,0
VVK:n laimennusvaikutus, (1 000) kpl	6 029,6	15 077,2
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	-	34,2
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	431 445,1	336 253,4
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>

1) Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintäetu oikeusantien seurauksena.

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on ollut kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

- Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013. Vertailuvuoden aikana vaihtovelkakirjalainan haltijalla oli oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin.
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävän tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä oli laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajakso oli päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita oltu vielä jaettu. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä päättyi vuonna 2012 ja kaikki palkkiot jaettiin ja maksettiin.

## Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä

	päiviä	osakemäärä
1.1.2013	65	352 157 643
7.3.2013	300	441 288 012
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	425 415 481

14. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.12.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Koskikeskus Suomessa sekä Åkermymtan Centrum Ruotsissa.

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

Sopimukseen perustuvat veloitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 30. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

31.12.2013 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myynnit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssierot	-0,6	-22,5	-23,1
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-92,2	68,0	-24,2
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>94,4</b>	<b>2 639,0</b>	<b>2 733,5</b>

31.12.2012 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Tilikauden alussa</b>	<b>526,4</b>	<b>1 995,7</b>	<b>2 522,1</b>
Hankinnat	7,9	50,9	58,8
Investoinnit	34,1	65,6	99,7
Myynnit	-	-1,4	-1,4
Aktivoidut korot	1,1	0,7	1,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	53,7	54,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-29,6	-30,8
Valuuttakurssierot	0,5	26,3	26,8
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-373,7	356,5	-17,2
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>195,7</b>	<b>2 518,5</b>	<b>2 714,2</b>

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2013 ja 2012 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2013 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2012).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	31.12.2013	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 729,6	2 704,1
Kehitysprojekti-investoinnit	6,1	10,1
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-2,3	-
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.</b>	<b>2733,5</b>	<b>2 714,2</b>

IFRS 13 standardi esittelee käypien arvojen kolmitasoisien hierarkian jossa jako eri tasoille tapahtuu arvostusmenetelmien syöttötietojen perusteella. Kiinteistöt ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä täysin samanlaisista kiinteistöistä ole havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Lisäksi kaupankäyntiä ei tapahdu säännöllisesti. Tästä johtuen kiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon luokitellaan yleisesti ottaen hierarkiatason 2 tai 3 arvostukseksi. Joissakin tapauksissa käyvän arvon määrittämisessä käytettävät syöttötiedot voivat olla käypien arvojen hierarkian eri tasoilla. Näissä tapauksissa käypään arvoon arvostettava erä luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärityksen kannalta. Kiinteistön tuottovaade määritetään kohdekohtaisen riskin sekä markkinariskin perusteella ja johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Johtuen vähäisestä kaupankäynnistä kiinteistösijoitusmarkkinoilla, Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käyppien arvojen hierarkia	31.12.2013	31.12.2012
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	2 729,6	2 704,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 729,6</b>	<b>2 704,1</b>

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyyssissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2013 ja 31.12.2012 on esitetty segmenteittäin seuraavissa taulukossa. Suomessa keskimääräinen painotettu tuotto-vaade (6,2 %) oli vertailukauden tasolla kun taas Ruotsissa keskimääräinen tuotto-vaade laski divestointien vuoksi. Baltiassa ja uusilla markkinoilla keskimääräinen tuotto-vaade laski valmistu-neiden vuokralaismuutostöiden vaikutuksesta ja liikekiinteistöjen kysynnän vahvistuttua Virossa. Keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,3 euroa/m<sup>2</sup> (25,1 euroa/m<sup>2</sup> 31.12.2012) ja se nousi mm. johtuen kiinteistöjen myynnistä ja yleisestä positiivisesta vuokrakehityksestä parhaissa kohteissa. Kassavirtakauden vajaakäyttöoletus laski 0,1 prosenttiyksikköä tasolle 4,7 prosenttia (4,8 % 31.12.2012) pääasiassa yhden ruotsissa sijaitsevan lähes tyhjän kiinteistön myynnin vuoksi.

#### Syöttötiedot

31.12.2013 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,2	5,9	7,3	<b>6,3</b>
Markkinavuokrat (euroa/m <sup>2</sup> )	26,4	25,3	20,4	<b>25,3</b>
Hoitokulut	6,1	7,0	3,5	<b>6,0</b>
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,9	5,5	2,1	<b>4,7</b>
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	1,8	1,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	1,8	2,7	-

31.12.2012 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,2	6,0	7,7	<b>6,3</b>
Markkinavuokrat (euroa/m <sup>2</sup> )	25,9	25,6	20,0	<b>25,1</b>
Hoitokulut	6,3	7,4	3,4	<b>6,3</b>
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,8	5,8	2,1	<b>4,8</b>
Markkinavuokrien kasvu-oletus (%)	2,0	1,9	1,6	-
Hoitokulujen kasvuoletus (%)	2,0	1,9	3,1	-

#### Herkkyysanalyysi

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyyssissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2013 eli 2 729,6 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 13 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyyssanalyysissä muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuotto-vaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	3 032,9	2 873,3	2 729,6	2 599,6	2 481,5
Markkinavuokrat	2 361,7	2 545,6	2 729,6	2 913,6	3 097,6
Hoitokulut	2 709,9	2 719,8	2 729,6	2 739,5	2 749,4
<b>Muutos, prosenttiyksikköä</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>±0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Vajaakäyttö	2 812,7	2 771,2	2 729,6	2 688,1	2 646,5



15. OSUUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

**Kista Galleria -ostoskeskus**

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Kista Galleria JV KB:sta, joka omistaa ja johtaa Kista Galleria -kauppakeskusta Ruotsissa. Loput 50 % yhtiöstä omistaa kanadalainen yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksesta. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

**Iso Omena -ostoskeskuksen laajennus**

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. Lisäksi konserni hankki 50 % osuuden Holding Big Apple Housing Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennuksen yhteyteen rakennettavia asuinrakennuksia. Loput 50 % yhtiöistä omistaa sama yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiöt ovat kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöistä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin on sitoutunut investoimaan 54,7 miljoonaa euroa Iso Omena -ostoskeskuksen laajennushankkeeseen 31.12.2013. Lisäksi konserni on sitoutunut hankkimaan yhteistyökumppanin osuuden Holding Metrokeskus Oy:ssä kauppakeskuksen laajennuksen valmistuttua.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Holding Metrokeskus Oy:n omistajat ovat tasaosuuksin vastuussa yhtiöiden rahoittamisesta kehityshankkeen ajan. Holding Metrokeskus Oy:n ja Holding Big Apple Housing Oy:n molemmat omistajat ovat antaneet lainat yhtiöille. Lainasopimusten ehtojen mukaisesti lainoja tai osaa niistä ei voida maksaa ennaikaisesti takaisin ilman molempien omistajien kirjallista suostumusta.

**Espagalleria Oy**

Konsernilla on 50 % omistusosuus Espagalleria Oy:ssä, joka johtaa Galleria Esplanad -ostoskeskusta Suomessa. Loput 50 % yhtiöstä omistaa yksi yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Alla on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

Me	2013			2012
	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Muut yhteisyritykset yhteensä
Sijoituskiinteistöt	535,2	0,0	535,2	0,0
Muut pitkäaikaiset varat	1,1	27,3	28,5	1,2
Rahavarat	18,6	0,6	19,2	0,5
Muut lyhytaikaiset varat	6,1	0,2	6,4	0,4
Pitkäaikaiset lainat	463,4	26,9	490,3	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,2	0,0	0,2	0,0
Muut lyhytaikaiset velat	29,7	0,4	30,1	0,4
<b>Oma pääoma</b>	<b>67,7</b>	<b>0,9</b>	<b>68,6</b>	<b>1,7</b>
Konsernin omistusosuus	50 %	50 %		50 %
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	33,9	0,4	34,3	0,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	105,4	13,4	118,8	0,0
Osuudet yhteisyrityksissä	139,3	13,8	153,1	0,9
Liikevaihto	44,5	8,2	52,8	7,8
Nettovuokratuotto	32,0	-0,1	31,9	0,0
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	0,0	0,3	0,3	0,2
Voitot sijoituskiinteistön arvostuksesta käypään arvoon	2,8	-0,9	1,9	0,0
Liikevoitto	32,4	-0,8	31,6	0,2
Rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,0
Rahoituskulut	-23,4	0,0	-23,4	0,0
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>9,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>0,4</b>
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,6	0,0	0,6	0,0
<b>Katsauskauden laaja voitto / tappio</b>	<b>9,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>8,8</b>	<b>0,4</b>
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	4,5	-0,4	4,1	0,2

**16. TYTÄRYRITYS, JOISSA ON OLENNAINEN MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUS****Iso Omena -kauppakeskus**

Konsernilla on 60 % omistusosuus Manhattan Acquisition Oy:ssä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskusta Suomessa. Loput 40 % yhtiöstä omistaa yksi sijoittajakumppani. Konsernilla on oikeus nimittää kolme hallituksen jäsentä viidestä, mukaanlukien hallituksen puheenjohtaja, jolla on ratkaiseva ääni. Osakassopimuksessa on tiettyjä määräysvallattomia omistajien oikeuksia suojaavia ehtoja, jotka eivät kuitenkaan estä Cityconia käyttämästä määräysvaltaa. Tästä johtuen Citycon konsolidoi yhtiön 100 %:sti, sijoittajakumppanin osuus kirjataan määräysvallattoman omistajan osuudeksi.

Molemmat omistajat ovat antaneet lainan Manhattan Acquisition Oy:lle. Lainasopimuksen ehtojen mukaisesti lainaa tai osaa siitä ei voida maksaa ennenaikaisesti takaisin ilman molempien omistajien kirjallista suostumusta.

Alla on esitetty tytäryhtiön varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu tytäryhtiön IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

EUR million	2013	2012
Sijoituskiinteistöt	388,1	373,8
Muut pitkäaikaiset varat	0,1	0,1
Rahavarat	3,3	1,9
Muut lyhytaikaiset varat	3,8	2,9
Pitkäaikaiset lainat	266,1	266,1
Muut lyhytaikaiset velat	9,9	11,9
<b>Oma pääoma</b>	<b>119,2</b>	<b>100,7</b>
Oman pääoman jakautuminen emoyhtiön omistajille	71,4	60,3
Oman pääoman jakautuminen määräysvallattomille omistajille	47,8	40,4
Liikevaihto	26,3	24,9
Nettovuokratuotto	20,2	18,5
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-1,5	-1,5
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	14,5	18,8
Liikevoitto	33,1	35,7
Rahoituskulut	-14,6	-14,2
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>18,5</b>	<b>21,6</b>
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille	11,1	12,9
Tilikauden voiton jakautuminen määräysvallattomille omistajille	7,4	8,6

**17. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>
Lisäykset	0,8	0,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5,1</b>	<b>4,3</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>
Poistot	0,4	0,7
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,1</b>	<b>1,7</b>

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

**18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET**

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>4,5</b>	<b>3,4</b>
Lisäykset	-0,1	1,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>
Poistot	0,5	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingosimuksilla, olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa).

19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2013	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2013
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,0	2,3	-	3,3
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	18,5	-	-12,8	5,8
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>19,5</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	64,0	-8,0	-	55,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,1	-0,3	-	1,8
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>66,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-</b>	<b>57,7</b>

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2012 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2012	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2012
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,1	-0,2	-	1,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	13,3	-	5,2	18,5
<b>Laskennalliset verosaamiset yhteensä</b>	<b>14,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>5,2</b>	<b>19,5</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	57,5	6,4	-	64,0
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,3	-0,2	-	2,1
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>59,8</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>66,0</b>

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2013 Citycon kirjasi laskennallista verotuloa 8,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa kuluja) tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöistä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista. Jos

ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut noin -10,0 miljoonaa euroa vuonna 2013 (-10,7 milj. euroa) (kts. liitetieto 12. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakeina syntyy veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjä käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. Kiinteistöyhtiön osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. kiinteistöyhtiön tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2013 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 22,7 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa vuonna 2012) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

## 20. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

### A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2013	Käypä arvo 2013	Tasearvo 2012	Käypä arvo 2012
<b>Rahoitusvarat</b>					
<b>I Lainat ja muut saamiset</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	34,0	34,0	24,5	24,5
Rahavarat	24	38,0	38,0	51,0	51,0
<b>II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	2,4	2,4	-	-
<b>Rahoitusvelat</b>					
<b>I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat</b>					
<b>I.I Lainat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	26	806,1	809,6	1 304,3	1 308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	26	-	-	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	26	23,0	23,1	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	26	138,0	138,4	149,5	150,0
Joukkolaina 1/2013	26	495,0	500,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	26	0,2	0,2	0,4	0,4
<b>I.II Muut velat</b>					
Muut velat	27	0,8	0,8	1,0	1,0
Ostovelat ja muut velat	27	81,5	81,5	82,3	82,3
<b>II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</b>					
Johdannaissopimukset	21	3,4	3,4	0,7	0,7
<b>III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa</b>					
Johdannaissopimukset	21	28,9	28,9	75,6	75,6

### B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

#### Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

#### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määrittäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin. Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

#### Lainat rahoituslaitoksilta

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

#### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013.

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

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

#### Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsovimusten vastaavaa korkoa. Rahoitusleasingvelkojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

21. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2013	Käypä arvo 2013	Nimellisarvo 2012	Käypä arvo 2012
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	108,0	-1,8	-	-
1-2 vuotta	65,0	-2,6	155,6	-6,0
2-3 vuotta	162,1	-9,4	176,2	-9,0
3-4 vuotta	140,3	-9,1	263,1	-19,9
4-5 vuotta	100,7	-6,1	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	-	-	209,5	-20,6
<b>Yhteensä</b>	<b>576,1</b>	<b>-28,9</b>	<b>1 021,7</b>	<b>-75,6</b>
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	421,9	-0,9	67,6	-0,7
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>997,9</b>	<b>-29,8</b>	<b>1 089,3</b>	<b>-76,3</b>

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2013 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaisista tuleva valuuttakurssitappio 0,6 miljoonaa euroa (tappio 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 576,1 miljoonaa euroa (1 021,7 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 2,88 % (3,07 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2013	Velat 2013	Varat 2012	Velat 2012
Käypä arvo	-	-28,9	-	-75,6

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat koronvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan oikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2013 sekä 31.12.2012. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -23,1 miljoonaa euroa (-57,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 36,7 miljoonaa euroa (-14,1 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

22. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kaupan arvioidaan toteutuvan Q2 2014 aikana. 31.12.2012 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui tontista ja kiinteistöstä, joiden kaupat toteutuivat helmikuussa ja heinäkuussa 2013.

Me	2013	2012
<b>Hankintameno 1.1.</b>	<b>5,4</b>	<b>12,7</b>
Myynnit	-15,2	-25,0
Valuuttakurssierot	-	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,1	17,2
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>

**23. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

Me	2013	2012
Myyntisaamiset	8,9	7,1
Luottotappiovaraukset	-2,0	-1,8
Myyntisaamiset (netto)	6,9	5,4
Siirtosaamiset	16,9	4,1
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	7,6	10,8
Muut saamiset	2,7	4,1
<b>Yhteensä</b>	<b>34,0</b>	<b>24,5</b>

**Myyntisaamisten ikäjakauma:**

Me	2013	2012
Ei erääntyneet	1,3	0,9
alle kuukausi	3,3	2,2
1-3 kuukautta	0,6	0,7
3-6 kuukautta	0,8	0,9
6-12 kuukautta	0,7	1,6
1-5 vuotta	2,1	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>8,9</b>	<b>7,1</b>

**Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana**

Me	2013	2012
Alkusaldo	-1,8	-1,2
Valuuttakurssiero	-	-0,1
Lisäys	-0,7	-1,1
Käytetty	0,4	0,5
Peruttu tarpeettomana	0,1	0,0
<b>Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,8</b>

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

**24. RAHAVARAT**

Me	2013	2012
Käteinen raha ja pankkitilit	38,0	50,6
Muut rahavarat	0,0	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

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

**25. OMA PÄÄOMA**

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl <sup>1)</sup>	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
<b>1.1.2012</b>	<b>277 811 297</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>273,7</b>	<b>664,3</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilöille	36 713	-	-	-	-	-
Merkintäetuoikeusanti	49 032 002	-	-	-	89,9	89,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-30,6	-30,6
<b>31.12.2012</b>	<b>326 880 012</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>333,0</b>	<b>723,7</b>
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilöille	-	-	-	-	-	-
Merkintäetuoikeusanti	114 408 000	-	-	-	196,0	196,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-36,0	-36,0
<b>31.12.2013</b>	<b>441 288 012</b>	<b>0</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>493,0</b>	<b>883,7</b>

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2013 ja 31.12.2012.

**B) Kuvaus omaan pääomaan sisällyvistä rahastoista****Osakepääoma**

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

**Ylikurssirahasto**

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

**Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2013 ja 2012 karttunut merkintäetuoikeusantien kautta.



## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

### Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

### Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

### C) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 19.3.2014 kokoontuvalle yhtiökokoukselle tilikauden 2013 osingon olevan 0,03 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2012) ja pääoman palautuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,12 euroa osakkeelta (0,11 euroa tilikaudelta 2012). Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2013.

## 26. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2013 ja 31.12.2012. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

### A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efekttiivinen korko (%)	Tasearvot 2013	Tasearvot 2012
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2009	5,474	-	39,7
Joukkolaina 1/2012	4,344	138,0	149,5
Joukkolaina 1/2013	3,934	495,0	-
Syndikoidut lainat			
220 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 1,300	211,4	217,1
200 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 0,625	-	202,1
190 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 2,100 / STIBOR + 2,450	184,4	187,3
Luottolimiitit			
170 Me luottolimiitti	EURIBOR + 1,700	-	13,0
110 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,850	-	103,1
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 1,400	-	43,9
Kahdenväliset pankkilainat			
75 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,450	64,0	67,5
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	-	58,3
50 Me pankkilaina	Viitekorko + 1,950	-	50,1
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,525	-	49,9
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	50,0	49,9
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	17,5	22,5
25 Me pankkilaina	EURIBOR + 2,55	21,9	23,1
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,2
Muut korolliset velat	-	135,1	129,0
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	-	39,1
Joukkolaina 1/2009	5,474	23,0	-
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	99,9	43,8
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	21,0	11,2
Yritystodistukset	-	-	32,5
Konsernitililimiitit	-	0,9	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,2
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>		<b>144,9</b>	<b>126,8</b>

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, joukkolainan 1/2009, joukkolainan 1/2012 ja joukkolainan 1/2013 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameenon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa ”20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu”.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssirahastoon. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013.

#### Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2013	2012
1-2 vuotta	62,5	321,6
2-3 vuotta	229,5	162,5
3-4 vuotta	261,0	382,2
4-5 vuotta	269,6	283,4
yli 5 vuotta	494,9	256,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>

#### Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2013	2012
EUR	1029,3	844,1
SEK	279,6	553,3
LTL	8,6	8,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 317,5</b>	<b>1 406,3</b>

#### Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2013	2012
EUR	134,3	100,5
SEK	10,4	26,0
LTL	0,2	0,2
<b>Total</b>	<b>144,9</b>	<b>126,8</b>

## B) Pääomalainojen ehdot

### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Vuonna 2008, 2009, 2010 ja 2012 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 39,8 miljoonaa euroa. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi 2.8.2013 ja jäljellä oleva määrä 39,8 miljoonaa euroa maksettiin takaisin kokonaisuudessaan.

Vuosien 2008, 2009, 2010 ja 2012 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 70,2 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 77,0% keskikurssiin. Cityconin takaisinostama määrä oli noin 64% lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatun 0,8 miljoonan euron kertaluontoisen tappion vuonna 2012.

Lisätietoja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ehtoista löytyy Cityconin 2012 tilinpäätöksestä.

## C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2013	2012
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>

Cityconin rahoitusleasing-sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

## D) Riskienhallinta

### Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset.

Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia

riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

### Prosessi

Riskienhallinnan prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat

- 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta
- 2) riskiraportointi ja
- 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysia ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa liiketoiminta- ja tukitoiminnot määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri toimintojen välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, ja sen toteutumisen todennäköisyys. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan toimintotason raportti hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

### Organisaatio

Kussakin liiketoiminta- ja tukitoiminnossa on ERM prosessia varten nimetty vastuu-

henkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

## Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannais sopimuksia, joita käytetään yhtiön liike-toiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskien hallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuosi-katsausten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

## Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on

alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2013 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2013 korkokustannuksia noin 1,1 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,1 miljoonaa euroa vuonna 2013.

## Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoissa veloissa.

### Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2013	2012
Euro	0,6	0,9
Ruotsin kruunu	0,5	0,5
Muut valuutat	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta

suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

### Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2013	2012
Euro	7,3	13,7
Ruotsin kruunu	4,4	13,6
<b>Yhteensä</b>	<b>11,8</b>	<b>27,2</b>

## Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä keskeytyksiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yrittäjädistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2013 oli 380,0 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 17,4 miljoonaa euroa ja kassavarajoja 38,0 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin

rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaisinstrumenttien tulevat korkomaksut on arvioidu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuu- kauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2013</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	2,4	139,9	738,4	-	880,7
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	-	-	-
Joukkolaina 1/2009	-	24,3	-	-	24,3
Joukkolaina 1/2012	-	5,9	156,0	-	161,9
Joukkolaina 1/2013	-	18,8	75,0	537,5	631,3
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,1	-	0,2
Johdannaisopimukset	1,2	11,3	17,6	-	30,0
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	44,6	1,3	8,2	9,9	64,1

<b>31.12.2012</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta	3,4	118,7	1 051,7	260,3	1 434,1
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	41,6	-	-	41,6
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	42,0	-	44,1
Joukkolaina 1/2012	-	6,4	175,5	-	181,9
Joukkolaina 1/2013	-	-	-	-	-
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,2	-	0,4
Johdannaisopimukset	0,9	18,6	55,8	1,3	76,6
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	61,3	9,7	2,5	-	73,5

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, uusia joukkolainoja, tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien eräänntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuu- kauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
<b>31.12.2013</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	-	330,0	50,0	380,0
<b>31.12.2012</b>					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	50,0	167,4	-	217,4

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiittit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

### Luottoriski

Konsernin merkittävien luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon ”23. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa”.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

### Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdystä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia voidaan myös käyttää suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

### Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2013	2012
Ruotsin kruunu	0,4	0,1
Liettuan liti	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

### E) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 45 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan määräyksistä ja ohjeista 7/2013 poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2013 oli 45,3 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 45,2 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja LTV:n (Loan-to-value) perusteella. Omavaraisuusasteen LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 65.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2013	2012
Oma pääoma yhteensä (A)	1 340,6	1 059,9
Taseen loppusumma	2 975,4	2 818,5
Vähennetään saadut ennakot	13,3	12,2
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 962,1	2 806,3
<b>Omavaraisuusaste, % (A/B)</b>	<b>45,3 %</b>	<b>37,8 %</b>

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2013	2012
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 26)	1 462,4	1 533,0
Vähennetään rahavarat (liitetieto 24)	38,0	51,0
Korolliset nettovelat (A)	1 424,4	1 482,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 14) (B)	2 735,8	2 719,6
<b>LTV, % (A/B)</b>	<b>52,1 %</b>	<b>54,5 %</b>

Omavaraisuusaste parani merkittävästi vuonna 2013 johtuen osakeannista, kauden tuloksesta ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten negatiivisen käyvän arvon pienentymisestä, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. LTV parani vuoden 2013 aikana johtuen sekä sijoituskiinteistöjen korkeammasta käyvästä arvosta että toteutetusta osakeannista ja kauden tuloksesta, joiden seurauksena korollinen nettovelka laski.

### 27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2013	2012
Ostovelat	11,6	18,3
Lyhytaikaiset saadut ennakot	12,4	11,3
Korkovelat	17,5	10,6
Muut velat	19,1	15,6
Siirtovelat yhteensä	36,6	26,2
ALV-velat	7,0	11,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	13,8	15,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	20,8	26,5
<b>Yhteensä</b>	<b>81,5</b>	<b>82,3</b>

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2013	2012
alle 30 päivää	45,9	61,6
30-90 päivää	7,8	6,6
3-6 kuukautta	9,1	2,1
6-12 kuukautta	0,6	1,0
1-2 vuotta	1,0	2,5
2-5 vuotta	7,2	8,5
yli 5 vuotta	9,9	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>81,5</b>	<b>82,3</b>

### 28. TYÖSUHDE-ETUUKSET

#### A) Optiojärjestelyt

#### 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 jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkittävään yhteensä enintään 8 529 625 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ole alkanut.

Hallitus saattaa kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Hallitus päättää myös yhtiölle palautuneiden optio-oikeuksien uudelleen jakamisesta.

Vuoden 2013 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 18 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2013 yhteensä 6 305 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 7 417 833 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetyt osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes –optiohinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2013 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,6 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2012). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2012 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa syys-lokakuussa 2012 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa	Merkintäsuhte
2011A–D(I)	2,8009 (2,9720)	1,1765
2011A–D(II)	2,9199 (3,0910)	1,1765
2011A–D(III)	2,3419 (2,5130)	1,1765

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	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

Yhteenveto optio-ohjelmasta 2011 (31.12.2013):

Optio-ohjelma 2011	Optiot 2011A–D(I)	Optiot 2011A–D(II)	Optiot 2011A–D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	1 990 000	2 065 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, euroa	3,17	3,31	2,63
Osakkeen tarkistettu merkintähinta, euroa (14.3.2013 alkaen)	2,8009 (2,9720)	2,9199 (3,0910)	2,3419 (2,5130)
Tarkistettu merkintäsuhte (8.10.2012 alkaen)	1,1765	1,1765	1,1765
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) <sup>1)</sup>	332-1427	332-1427	172-1267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatilitteetti, %	35,00	35,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) <sup>1)</sup>	1095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,85	1,73
Odotettu osinko/osake, euroa	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, euroa	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittäminen	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alajajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2013		2012	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,87	6 505 000	3,12	5 400 000
Myönnetyt uudet optiot	2,34	120 000	2,70	1 330 000
Menetettyt optiot	2,78	320 000	2,82	1 150 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	2,70	925 000
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,69	6 305 000	2,87	6 505 000



## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

### Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 3 310 000 toteutettavissa olevaa 2011A-B(I-III) optiota. Vuonna 2013 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ovat 2,8009 (2011A-D(I)), 2,9199 (2011A-D(II)) ja 2,3419 (2011A-D(III)) ja merkintäsuhte 1,1765 raportointikauden päätyttyä.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

### B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:llä ei ole voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Edellisen konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot luovutettiin avainhenkilöille vuosina 2008–2012.

## 29. LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	2013	2012
Voitto ennen veroja	90,1	95,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 9)	0,9	1,2
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 14)	-26,1	-23,6
Voitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 14 ja 22)	-0,8	-4,2
Osakeperusteiset maksut (liite 28)	0,6	1,8
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-4,5	-0,5
Valuuttakurssitappiot(+)/-voitot(-) rahoituskuluissa (liite 11)	0,0	0,0
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 11)	-6,5	-0,6
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 11)	96,6	68,7
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 23)	0,3	8,1
Ostovelat ja muut velat (liite 27)	-4,8	0,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>145,6</b>	<b>147,0</b>

## 30. VASTUUSITOUKSET

### A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2013	2012
Yhden vuoden kuluessa	0,7	0,9
1-5 vuoden kuluessa	1,6	1,8
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3</b>	<b>2,9</b>

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia ja niissä on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Pääosassa sopimuksia

vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Autojen vuokrasopimukset ovat voimassa kolme vuotta. Sopimuksissa ei ole uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuotta.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 0,8 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokratulot sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 7. Hallinnon kulut).

### B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2013	2012
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	2,5	28,6
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,3	37,1
Pankkitakaukset	79,5	63,8
Ostositoumukset	213,8	296,1
Alv-palautusvastuut	80,0	73,4

### Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt ovat antaneet kiinnityksiä.

### Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

### Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

### Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvon-lisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusajaksi, niissä tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

### C) Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Välimesoikeus ratkaisi maaliskuussa välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin 2011 valmistuneeseen kehityshankkeeseen. SRV Rakennus Oy:n noin 4,7 miljoonan euron (sis. alv) vaateesta välimesoikeus tuomitsi Kiinteistö Oy Espoontorin maksuttavaksi arvonlisäveroineen ja viivästyskorkeineen noin 790.000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Espoontori maksoi SRV Rakennus Oy:lle huhtikuussa 2013. Näin ollen riitaisuus on lopullisesti ratkaistu vuonna 2013.

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemysten mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

#### D) Rahoituskovenantti sitoumukset

Cityconin syndikoitujen lainojen ehdossa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissovimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2013 konsernin omavaraisuusaste oli noin 45,2 % ja korkokate oli noin 2,4 (vuonna 2012 omavaraisuusaste oli noin 40,5 % ja korkokate noin 2,1).

Cityconin vuonna 2013 liikkeeseenlaskema 500 miljoonan euron joukkolainan Trust Deed sopimuksessa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2013 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,48 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,01.

### 31. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

#### A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryritykset, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteisyritykset ja vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2013 oli 49,3 prosenttia (31.12.2012: 49,0 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1 Albertslund Centrum ApS	Tanska	100,0	-
2 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	-
3 Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	-
4 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
5 Citycon Denmark ApS	Tanska	100,0	100,0
6 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
7 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Finland Oy	Suomi	100,0	100,0
9 Citycon Hedging C.V.	Alankomaat	100,0	-
10 Citycon Holding S.à r.l.	Luxemburg	100,0	100,0

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
10 Citycon Holding S.à r.l.	Luxemburg	100,0	100,0
11 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
13 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
16 Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100,0	-
17 Citycon Shopping Centers Vinden AB	Ruotsi	100,0	-
18 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	-
19 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
20 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
21 Etelä-Suomen Kauppakiinteistö Oy	Suomi	100,0	-
22 Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	-
23 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100,0	-
24 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	-
25 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	-
26 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
27 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	-
28 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	-
29 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	-
30 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	-
31 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	-
32 Kristiina Management Oy	Suomi	100,0	-
33 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
34 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	-
35 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	-
36 Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	-
37 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	-
38 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	-
39 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	-
40 Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
41 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	-
42 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	-
43 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	-
44 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
45 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	-
46 Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	-
47 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
48 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	-
49 New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
50 Oulu Big Street Top Oy	Suomi	100,0	-
51 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	-
52 Oulun Isokatu 20 Koy	Suomi	100,0	-
53 Oulun Isokatu 22 Koy	Suomi	100,0	-
54 Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100,0	-

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
55 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	-
56 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
57 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
58 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	-
59 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	-
60 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
61 Strömpilen AB	Ruotsi	100,0	-
62 Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
63 Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi	100,0	-
64 Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	-
65 Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100,0	-
66 UAB Citycon	Liettua	100,0	-
67 UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
68 Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	-
69 Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Suomi	100,0	-
70 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	-
71 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	-
72 Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	-
73 Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	-
74 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	-
75 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	-
76 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	-
77 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
78 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	-
79 Heikintori Oy	Suomi	68,7	-
80 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	-
81 Espoontori Koy	Suomi	66,6	-
82 Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	-
83 Vantaan Säästöitalo Koy	Suomi	61,2	-
84 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
85 Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
86 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
87 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	59,7	-
88 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	-
89 Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	-
90 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50,0	-
91 Espagalleria Oy	Suomi	50,0	-
92 Espoon Big Apple Housing As Oy	Suomi	50,0	-
93 Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50,0	-
94 Holding Metrokeskus Oy	Suomi	50,0	-
95 Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50,0	-
96 Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50,0	-
97 Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50,0	-
98 Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50,0	-
99 New Big Apple Top Koy	Suomi	50,0	-

Konserniyhtiöt 31.12.2013	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
100 Retail Park Oy	Suomi	50,0	-
101 Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	-
102 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	-
103 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	-
104 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
105 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	-
106 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	-
107 Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	-
108 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	-
109 Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	-
110 Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	-
111 Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	-
112 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	-
113 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
114 Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	3,8	-
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64,0	-

### B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

#### Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

#### Johdon työsuhde-etuudet

Citycon-konsernin johtoon kuuluvia avainhenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet. Seuraavissa kappaleissa on esitetty johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet.

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2013	2012
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	880 257	957 776

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusjohtajan ehtoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajan ja hallituksen välisessä sopimuksessa. Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958). Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2013 oli 616 882,87 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 prosenttia hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina. Vuor-

sipalkan lisäksi toimitusjohtajalle on heinäkuussa 2012 maksettu toimitusjohtajalle perustuvana vuosipalkan nettotarkistuksena kertakorvaus määrältään 91 844,41 euroa.

Toimitusjohtajan bonuspalkkiona vuodelta 2012 Kokkeelille maksettiin vuoden 2013 ensimmäisen kvartaalin aikana käteisbonuksena 236 000,00 euroa sekä osakebonuksena 99 401 yhtiön osaketta.

Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan on määräaikainen ja päättyy helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä päättymään aiemminkin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A–D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2013	2012
Palkat ja palkkiot	2,3	2,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,4	0,5
Sosiaalikulut	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Citycon ei kirjannut johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2013 (0,6 miljoonan euron kulu kirjattu vuonna 2012).

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2012 lopussa yhteensä 2 770 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III).

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2013	2012
Ashkenazi Ronen	84 300	69 000
Katzman Chaim	170 200	174 900
Kempe Roger (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	4 000	52 500
Knobloch Bernd (hallituksen jäsen 21.3.2012 alkaen)	87 700	48 500
Komi Kirsi	65 800	54 900
Ohana Karine (hallituksen jäsen 21.3.2013 alkaen)	60 400	-
Ottosson Claes	63 700	53 000
Ovin Per-Anders (hallituksen jäsen 21.3.2013 alkaen)	60 400	-
Segal Dor J. (hallituksen jäsen 11.10.2012 asti)	-	26 205
Sonninen Jorma	62 000	52 000
Wernink Thomas W. (hallituksen jäsen 21.3.2012 asti)	-	2 000
Westin Per-Håkan (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	4 000	51 000
Yanai Yuval (hallituksen jäsen 11.10.2012 alkaen)	62 600	21 295
Zochovitzky Ariella	70 200	56 700
<b>Yhteensä</b>	<b>795 300</b>	<b>662 000</b>

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2013 (0,1 milj. euroa 2012).

#### Liiketahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

##### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa vertailukauden lopussa 31.12.2012. Lainan eräpäivä oli 2.8.2013 ja vaihtovelkakirjalaina on maksettu kokonaan takaisin.

##### Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,1 miljoonaa euroa (0,0 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.

##### Merkintäetuoikeusanti 2012

Yhtiö laski lokakuussa 2012 liikkeeseen 49 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 91 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 23,6 miljoonaa osaketta.

##### Merkintäetuoikeusanti 2013

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

#### Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 49 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

## 32. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2013

### Perustetut yhtiöt

Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB

Citycon Jakobsbergs Bostäder 4 AB

New Big Apple Top Koy

Matinkylän Bussiterminaali Koy

Matinkylän Liityntäpysäköinti Koy

Espoon Big Apple Housing As Oy

### Ostetut yhtiöt

Kristiina Management Oy (entinen CS13 Oy)

Citycon Shopping Centers Vinden AB (entinen Aktiebolaget Grundstenen 145489)

Holding Metrokeskus Oy (entinen ShelCo 22 Oy)

Holding Big Apple Housing Oy (entinen ShelCo 23 Oy)

New Manhattan Acquisition Oy (entinen ShelCo 21 Oy)

Kista Galleria Holding AB (entinen Kista Real Property Holding AB, entinen Goldcup 8262 AB)

Kista Galleria JV AB (entinen Kista Real Property JV AB, entinen Goldcup 8261 AB)

Kista Galleria Kommanditbolag (entinen Kommanditbolaget Stengrunden 981)

Kista Galleria LP AB (entinen Kista Real Property GP AB, entinen Goldcup 8264 AB)

Hervannan Liikekeskus Oy (omistusosuuden lisäys 3,8 %:lla 83,2 %:iin)

Lappeen Liikekeskus Koy (omistusosuuden lisäys 9,4 %:lla 100 %:iin)

### Myydyt yhtiöt

Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Karjalan Kauppakeskus Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Lappeen Liikekeskus Koy (omistusosuuden vähentäminen 50 %:lla 50 %:iin)

Espoon Louhenkulma Koy

Ultima Oy

Wavulinintie 1 Koy

Matinkylän Bussiterminaali Koy

Matinkylän Liityntäpysäköinti Koy

Citycon Jakobsbergs Bostäder 4 AB

Citycon Shopping Centers Shelf 5 AB

### Myydyt kiinteistöt

Backa

Hindås

Lindome

Kauppatori 1 (Torikeskus, Seinäjoki)

Kauppatori 3 (Torikeskus, Seinäjoki)

### Sulautuneet yhtiöt

Karjalan Kauppakeskus Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

Lappeen Liikekeskus Koy (nykyinen Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy)

### Jakautuneet yhtiöt

Citycon Estonia OÜ

### Nimeään muuttaneet yhtiöt

Kristiina Management Oy (entinen CS13 Oy)

Holding Metrokeskus Oy (entinen ShelCo 22 Oy)

New Manhattan Acquisition Oy (entinen ShelCo 21 Oy)

Holding Big Apple Housing Oy (entinen ShelCo 23 Oy)

Kista Galleria Holding AB (entinen Kista Real Property Holding AB, entinen Goldcup 8262 AB)

Kista Galleria JV AB (entinen Kista Real Property JV AB, entinen Goldcup 8261 AB)

Kista Galleria Kommanditbolag (entinen Kommanditbolaget Stengrunden 981)

Kista Galleria LP AB (entinen Kista Real Property GP AB, entinen Goldcup 8264 AB)

Citycon Shopping Centers Vinden AB (entinen Aktiebolaget Grundstenen 145489)

## 33. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö allekirjoitti 20. tammikuuta sopimuksen myydä asuinportfolio Ruotsissa yhteensä noin 51 miljoonalla kruunulla (noin 5,8 milj. euroa). Kaupan odotetaan toteutuvan Q2–Q3 2014 aikana.

Citycon myi 30. tammikuuta Länsi-Suomessa sijaitsevan liikekiinteistö Säkylän Liiketalon Oy:n paikalliselle toimijalle noin 0,3 miljoonalla eurolla.

Citycon myi 31. tammikuuta omistamansa osakkeet Tampereen alueella Valkeakoskella sijaitsevassa kauppakeskus Koskikarassa Pirkanmaan Osuuskaupalle noin 2,6 miljoonalla eurolla.

## TUNNUSLUVUT

## 1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Laajan tuloslaskelman tiedot</b>						
Liikevaihto		248,6	239,2	217,1	195,9	186,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,9	0,2	0,2	0,3	0,0
Liikevoitto/-tappio		176,0	163,4	81,8	157,7	10,3
Voitto/tappio ennen veroja		90,1	95,5	19,7	102,8	-37,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		93,1	77,2	13,0	78,3	-34,3
<b>Tasetiedot</b>						
Sijoituskiinteistöt		2 733,5	2 714,2	2 522,1	2 367,7	2 147,4
Lyhytaikaiset varat		74,5	75,5	125,0	56,9	65,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 289,6	1 015,7	902,6	849,5	731,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		51,0	44,2	59,2	50,7	36,8
Korolliset velat		1 462,4	1 533,0	1 547,9	1 397,7	1 321,7
Velat yhteensä		1 634,7	1 758,6	1 715,9	1 536,3	1 485,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 975,4	2 818,5	2 677,7	2 436,5	2 253,2
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>						
Omavaraisuusaste, %	1	45,3	37,8	36,0	37,1	34,2
Omavaraisuusaste pankille, %		45,2	40,5	39,0	39,4	40,6
Luototusaste -% (LTV)	2	52,1	54,5	57,5	58,2	59,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	8,0	9,0	2,3	11,1	-4,7
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	7,7	7,7	3,8	10,6	-0,5
Quick ratio	5	0,4	0,4	0,5	0,3	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		226,1	161,7	216,7	133,7	134,6
%-osuus liikevaihdosta		91,0	67,6	99,8	68,3	72,2
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
Tulos/osake, euroa <sup>1)</sup>	6	0,22	0,24	0,04	0,31	-0,14
Tulos/osake, laimennettu, euroa <sup>1)</sup>	7	0,22	0,24	0,04	0,31	-0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa <sup>1)</sup>	8	0,13	0,19	0,23	0,08	0,27
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,92	3,11	3,25	3,47	3,31
P/E -luku (hinta/voitto -suhde) <sup>1)</sup>	10	12	11	52	10	-21
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa <sup>1)</sup>		0,12 <sup>2)</sup>	0,11	0,11	0,10	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa <sup>1)</sup>		0,03 <sup>2)</sup>	0,04	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa <sup>1)</sup>		0,15 <sup>2)</sup>	0,15	0,14	0,13	0,13
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	68,3	62,4	323,9	43,9	-97,2
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	5,9	5,8	6,3	4,4	4,6
<b>Operatiiviset tunnusluvut</b>						
Nettotuotto-%	13	6,4	6,4	6,0	5,8	6,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,7	95,7	95,5	95,1	95,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>		961 790	1 000 270	994 730	942 280	961 150
Henkilöstö tilikauden lopussa		127	129	136	129	119

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 ja lokakuussa 2012 toteutettujen merkintätietuoikeusantien seurauksena.

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 65.



## 2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIO

Me	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	150,4	143,2	132,5	126,5	131,3
Ruotsi	63,3	63,1	60,1	52,8	41,0
Baltia ja uudet markkinat	34,9	32,8	24,5	16,7	14,0
<b>Yhteensä</b>	<b>248,6</b>	<b>239,2</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>
<b>Nettovuokratuotto</b>					
Suomi	103,5	98,2	90,5	86,7	92,4
Ruotsi	39,7	39,2	35,4	28,7	23,2
Baltia ja uudet markkinat	25,6	24,6	18,4	11,8	9,8
<b>Yhteensä</b>	<b>168,9</b>	<b>162,0</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)</b>					
Suomi	100,3	89,3	83,2	80,9	86,3
Ruotsi	36,0	34,0	30,4	24,1	20,0
Baltia ja uudet markkinat	24,8	23,7	17,1	10,6	8,8
Muut	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>149,1</b>	<b>135,7</b>	<b>117,4</b>	<b>105,0</b>	<b>107,7</b>
<b>Liikevoitto/-tappio</b>					
Suomi	102,4	87,5	42,3	107,5	21,2
Ruotsi	45,1	48,2	32,4	46,7	0,3
Baltia ja uudet markkinat	40,6	39,1	20,5	14,1	-3,8
Muut	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5	-7,4
<b>Yhteensä</b>	<b>176,0</b>	<b>163,4</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>10,3</b>

## TUNNUSLUKUIEN LASKENTAPERIAATTEET

1) <b>Omavaraisuusaste, %</b>	
$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	X 100
2) <b>Luototusaste -% (LTV)</b>	
$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt}}$	X 100
3) <b>Oman pääöman tuotto-% (ROE)</b>	
$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääöma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
4) <b>Sijoitetun pääöman tuotto-% (ROI)</b>	
$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}}$	X 100
5) <b>Quick ratio</b>	
$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$	
6) <b>Tulos/osake, euroa</b>	
$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
7) <b>Tulos/osake, laimennettu, euroa</b>	
$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
8) <b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	
$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
9) <b>Oma pääöma / osake, euroa</b>	
$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10) <b>P/E luku (hintavoitto -suhde)</b>	
$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
11) <b>Osinko ja pääöman palautus tuloksesta, %</b>	
$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$	X 100
12) <b>Efektiiivinen osinko- ja pääömanpalautustuotto, %</b>	
$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$	X 100
13) <b>Nettotuotto,%</b>	
$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$	X 100
14) <b>Tekninen vuokrausaste, %</b>	
$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$	X 100
15) <b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	
$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$	X 100
16) <b>Keskikurssi, euroa</b>	
$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$	
17) <b>Osakekannan markkina-arvo</b>	
$\text{Osakkeiden lukumäärä} \times \text{tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita}$	
18) <b>Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me</b>	
$\text{Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset}$	

EMOYHTIÖN  
TILINPÄÄTÖS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto		0,1	26,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		0,2	1,3
<b>Liikevaihto</b>	<b>2</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>
Hoitokulut		0,1	18,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,0	0,0
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>0,2</b>	<b>9,8</b>
Hallinnon kulut	4,5	11,0	11,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	-0,1	-0,2
<b>Liiketappio/-voitto</b>		<b>-10,8</b>	<b>-1,9</b>
Rahoitustuotot		131,8	91,9
Rahoituskulut		-151,8	-100,0
<b>Rahoituskulut(netto)</b>	<b>7</b>	<b>-20,0</b>	<b>-8,1</b>
<b>Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja</b>		<b>-30,8</b>	<b>-10,1</b>
Konserniavustukset		43,9	27,1
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>		<b>13,1</b>	<b>17,0</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	1,1	0,5
Aineelliset hyödykkeet	10	5,9	8,3
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	1 423,3	1 226,8
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	-	-
Muut sijoitukset	13	810,1	858,6
Sijoitukset yhteensä		2 233,4	2 085,4
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 240,4</b>	<b>2 094,2</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset		-	-
Lyhytaikaiset saamiset	15	93,1	72,0
Rahat ja pankkisaamiset		15,7	16,6
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>108,8</b>	<b>88,6</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 349,2</b>	<b>2 182,7</b>

Me	Liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		501,6	337,3
Edellisten tilikausien voitto/tappio		4,3	0,4
Tilikauden voitto/tappio		13,1	17,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>911,6</b>	<b>747,3</b>
Vieras pääoma	17		
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2009		-	39,7
Joukkolaina 1/2012		138,0	149,5
Joukkolaina 1/2013		495,0	-
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		545,0	1 074,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 178,1</b>	<b>1 263,3</b>
Lyhytaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		-	39,1
Joukkolaina 1/2009		23,0	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		236,5	133,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>259,5</b>	<b>172,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 437,6</b>	<b>1 435,4</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 349,2</b>	<b>2 182,7</b>

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tappio/voitto ennen veroja	-30,8	-10,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	0,0	8,7
Rahoitustuotot ja -kulut	20,0	8,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,1	0,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-10,6	7,1
Käyttö pääoman muutos	25,0	10,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>14,5</b>	<b>17,6</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-84,0	-55,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	83,3	73,7
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-36,0	-0,4
Maksetut välittömät verot	-	-
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-22,2</b>	<b>35,8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1,5	-3,8
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,0	-
Myönnettyt lainat	-234,8	-220,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	291,7	57,6
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-170,4	-
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset	-	25,6
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-	-
Vähennykset osakkuusyhtiöosakkeissa ja myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	-	33,9
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-111,9</b>	<b>-107,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen merkintätuomio ja osakeanti	200,2	90,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot	95,5	115,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-192,3	-131,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	607,9	599,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-544,9	-600,6
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-49,1	-41,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>117,3</b>	<b>31,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-16,9</b>	<b>-40,0</b>
Rahavarat tilikauden alussa	0,4	40,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa<sup>1)</sup></b>	<b>-16,5</b>	<b>0,4</b>

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2013 ja 31.12.2012 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -32,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 ja -16,2 milj. euroa 31.12.2012 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

## 1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

### Tilikausien vertailukelpoisuus

Cityconissa toteutettiin laillisen rakenteen muutos 1.4.2012. Citycon Oyj:stä siirrettiin Suomen kiinteistöliiketoiminnot liiketoimintasiirtona kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:öön ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:öön. Citycon Oyj:öön jäi liiketoimintasiirron jälkeen konsernitoiminnot ja konsernin henkilöstö. Tästä syystä tilikaudet 2013 ja 2012 eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

### Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

### Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

### Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat

poistetaan 3-7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

### Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

### Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

### Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

### Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana eränään vieraassa pääomassa.

### Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

## Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

## 2. LIIKEVAIHTO

Me	2013	2012
<b>Maantieteellinen jakauma:</b>		
Suomi	0,2	20,3
Muut maat	0,1	7,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy pääosin Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2013	2012
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	0,1	0,3

## 3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2013	2012
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	-	0,0
Luottotappiot	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2013	2012
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	33	42
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	5,8	5,8
Eläkekulut	0,9	0,9
Muut henkilösivukulut	0,2	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2013 (0,2 milj. euroa vuonna 2012). Lisäksi luvut

sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkiota		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,9	1,0
Hallituksen palkkiot	0,8	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

## 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2013	2012
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,1	0,2
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-	0,0
Poistot koneista ja kalustosta	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2013	2012
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot	-	-0,6
Myyntitappiot/-voitot aineellisista oikeuksista	-0,1	-
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoitopalkkiot konserniyhtiöiltä	-	0,1
Muut tuotot	-	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>



## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

### 7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2013	2012
<b>Osinkotuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	46,0	19,5
Muilta	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>46,0</b>	<b>19,5</b>
<b>Korko- ja muut rahoitustuotot</b>		
Konserniyhtiöiltä	38,2	38,3
Valuuttakurssivoitot	47,4	33,8
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,1	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>85,8</b>	<b>72,4</b>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>131,8</b>	<b>91,9</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Konserniyhtiöille	33,7	5,2
Valuuttakurssitappiot	25,1	33,9
Korkojohdannaisista toteutuneet käyvän arvon tappiot	23,0	-
Muut korko- ja rahoituskulut	70,0	60,9
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>151,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Rahoituskulut (netto)</b>	<b>-20,0</b>	<b>-8,1</b>

Vuoden 2012 tilinpäätöksessä esitetty Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt tappio 0,9 miljoonaa euroa sisältyy yllä esitettyssä taulukossa riviin Muut korko- ja rahoituskulut.

### 8. TULOVEROT

Me	2013	2012
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotuotto	-	0,0
<b>Tuloverot</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>

### 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2013	2012
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	1,7	2,5
Lisäykset	0,5	0,3
Liiketoimintasiirto	-	-1,1
Hankintameno 31.12.	2,2	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-1,5
Liiketoimintasiirto	-	0,4
Tilikauden poisto	0,0	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,3	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>
<b>Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	1,5	39,5
Lisäykset	0,2	0,1
Liiketoimintasiirto	-	-38,2
Hankintameno 31.12.	1,6	1,5
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-16,3
Liiketoimintasiirto	-	15,0
Tilikauden poisto	-0,1	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>

### 10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2013	2012
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	1,1	5,9
Lisäykset	0,1	0,4
Vähennykset	-0,3	-
Liiketoimintasiirto	-	-5,2
Hankintameno 31.12.	0,8	1,1
Kertyneet poistot 1.1.	-0,6	-5,0
Vähennysten kertyneet poistot 31.12.	0,2	-
Liiketoimintasiirto	-	4,4
Tilikauden poisto	-0,1	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,5	-0,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	7,8	2,7
Lisäykset	-2,3	7,1
Liiketoimintasiirto	-	-2,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5,5</b>	<b>7,8</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>5,9</b>	<b>8,3</b>

### 11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2013	2012
Hankintameno 1.1.	1 226,8	1 252,6
Lisäykset	196,5	314,5
Liiketoimintasiirto	-	-340,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 423,3</b>	<b>1 226,8</b>

### 12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2013	2012
Hankintameno 1.1.	-	33,0
Liiketoimintasiirto	-	-33,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2013	2012
<b>Vähemmistöyhtiöosakkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	-	0,9
Liiketoimintasiirto	-	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lainasaamiset konserniyhtiöiltä</b>	<b>810,1</b>	<b>858,6</b>
<b>Muut saamiset konsernin ulkopuolelta</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Muut sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>810,1</b>	<b>858,6</b>
<b>Sijoitukset yhteensä 31.12.</b>	<b>2 233,4</b>	<b>2 085,4</b>

### 14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 31. Lähipiiritapahtumat.

### 15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2013	2012
<b>Saamiset konsernin ulkopuolelta</b>		
Myyntisaamiset	0,5	0,2
Johdannaissoimukset	2,4	-
Muut saamiset	0,6	1,3
Siirtosaamiset	1,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Myyntisaamiset	2,3	4,8
Lainasaamiset	0,0	0,1
Muut saamiset	13,2	36,7
Muut saamiset yhteensä	13,2	36,8
Korkosaamiset	1,9	1,6
Muut siirtosaamiset	0,2	0,0
Siirtosaamiset yhteensä	2,1	1,6
Konserniavustussaamiset	71,0	27,1
<b>Yhteensä</b>	<b>88,6</b>	<b>70,3</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	<b>93,1</b>	<b>72,0</b>

**16. OMA PÄÄOMA**

Me	2013	2012
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>259,6</b>	<b>259,6</b>
<b>Ylikurssirahasto 1.1.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>133,1</b>	<b>133,1</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>337,3</b>	<b>277,2</b>
Maksullinen osakeanti	200,2	90,7
Omien osakkeiden myynti	-	-
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-36,0	-30,6
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>501,6</b>	<b>337,3</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>17,3</b>	<b>11,5</b>
Osingonjako	-13,1	-11,1
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>13,1</b>	<b>17,0</b>
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>17,4</b>	<b>17,3</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>911,6</b>	<b>747,3</b>

**17. VIERAS PÄÄOMA****A) Pitkäaikaiset velat**

Me	2013	2012
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>		
Joukkolaina 1/2009	-	39,7
Joukkolaina 1/2012	138,0	149,5
Joukkolaina 1/2013	495,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	476,1	1 021,7
markkinaehtoisiin korkoihin sidottuja lainoja	78,0	70,9
Yhteensä	554,1	1 092,7
Korollisten velkojen lyhennyserät	-9,1	-27,5
Yhteensä	545,0	1 065,2
Lainat konserniyhtiöiltä	-	8,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 178,1</b>	<b>1 263,3</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>495,0</b>	<b>150,1</b>

**B) Lyhytaikaiset velat**

Me	2013	2012
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 <sup>1)</sup>	-	39,1
Joukkolaina 1/2009	23,0	-
Yritystodistukset	-	32,5
Lainat rahoituslaitoksilta sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	99,9	-
Korollisten velkojen lyhennyserät	9,1	27,5
Konsernitililimittit	0,9	-
Lainat konserniyhtiöiltä	72,4	52,1
<b>Yhteensä</b>	<b>205,2</b>	<b>151,2</b>
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma</b>		
<b>Velat konsernin ulkopuolelle</b>		
Ostovelat	5,2	0,5
Johdannaissopimukset	3,4	0,7
Muut velat	-0,3	3,8
Muut velat yhteensä	3,1	4,5
Korkovelka	16,1	9,0
Muut siirtovelat	2,8	2,4
Siirtovelat yhteensä	18,8	11,5
<b>Yhteensä</b>	<b>27,1</b>	<b>16,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>259,5</b>	<b>172,1</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 437,6</b>	<b>1 435,4</b>

1) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 26. Lainat.

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaissopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 21. Johdannaissopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2013 konsernin sisäinen valuuttajohdannaisten, jonka käypä arvo oli 9,5 miljoonaa euroa (-1,5 milj. euroa) ja nimellisarvo 712,1 miljoonaa euroa (626,3 milj. euroa).

**18. VASTUUSITOUUMUKSET**

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

**A) Leasingvastuut**

Me	2013	2012
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,6	0,6
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

**B) Annetut takaukset**

Me	2013	2012
Pankkitakaukset	79,5	63,7
Joista konserniyhtiöiden puolesta	71,4	53,0

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

## OSAKKEET JA OSAKKEEN- OMISTAJAT

Citycon Oyj:n osake on listattu Helsingin pörssiin (NASDAQ OMX Helsinki) Mid Cap -listalla kaupankäyntitunnuksella CTY1S. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2013 lopussa oli 1,1 miljardia euroa (0,8 mrd. euroa).

### Osakkeet ja osakepääoma

Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2013 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 441 288 012 (326 880 012).

Citycon toteutti helmi-maaliskuussa 2013 osakeannin. Kaikki 114 408 000 tarjottua osaketta merkittiin, ja osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin.

Osakemarkkinat elpyivät jossain määrin vuonna 2013, ja Cityconin osakkeen hinta pysyi tasaisena 2,56 eurossa (2,57 euroa). Vuonna 2013 Cityconin päivittäiset loppukurssit vaihtelivat 2,12 eurosta 2,67 euroon.

Vuoden 2013 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 104,5 miljoonaa osaketta (82,0 milj. osaketta) ja 255,0 miljoonaa euroa (199,2 milj. euroa).

Oma pääoma per osake  
euroa



## OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2013	2012	2011	2010	2009
Alin kurssi	2,12	2,12	2,02	2,29	1,3
Ylin kurssi	2,67	2,71	3,41	3,31	3,16
Keskikurssi	2,44	2,43	2,77	2,84	1,99
Osakekannan markkina-arvo, Me	1129,70	840,1	641,7	753,3	649,9

### Osakkeiden vaihdon kehitys

Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl	104 548	81 975	97 483	114 974	149 340
Osuus, % osakkeista	23,7	25,1	35,1	47,0	67,0
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	425 415	298 091	269 676	236 841	229 457
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl <sup>1)</sup>	431 445	313 202	287 420	255 171	248 627
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	441 288	326 880	277 811	244 565	221 060

<sup>1)</sup> Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaistu vuonna 2013 toteutetun merkintäetu-oikeusannin seurauksena.

Keskimääräinen päivävaihto oli 418 191 osaketta eli keskimäärin 1,0 miljoonaa euroa.

Cityconin osake sisältyy seuraaviin kansainvälisiin indekseihin: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index ja iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

### Osinkojen jakaminen

Cityconin nykyinen linja on jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus esittää, että 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,03 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,12 euroa osakkeelta, mikä vastaa noin 5,9 prosentin osinkotuottoa (5,8 %).

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto  
osakkeiden lukumäärä, milj.



## OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2013 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	699	7,93	37 078	0,01
101 - 1 000	3 689	41,83	1 842 943	0,42
1 001 - 5 000	3 169	35,93	7 698 203	1,74
5 001 - 10 000	668	7,57	4 749 110	1,08
10 001 - 50 000	465	5,27	9 243 248	2,09
50 001 - 100 000	60	0,68	4 083 464	0,93
100 001 - 500 000	48	0,54	10 650 571	2,41
500 001 - 1 000 000	6	0,07	3 570 735	0,81
1 000 001 -	16	0,18	399 412 660	90,51
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>8 820</b>	<b>100,00</b>	<b>441 288 012</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	10		343 405 168	77,82
<b>Liikkeeseenlaskettu määrä</b>			<b>441 288 012</b>	

## OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2013

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	37	0,42	77,01
Yritykset	551	6,25	2,46
Kotitaloudet	8 059	91,37	5,36
Julkisyhteisöt	8	0,09	10,46
Ulkomaat	53	0,60	4,02
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	112	1,27	0,68
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>8 820</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
joista hallintarekisteröityjä	10		77,82

### Osakkeenomistajat

Cityconilla oli vuoden lopussa 8 820 osakkeenomistajaa. Ulkomaisten osakkeenomistajien omistus hallintarekisteröidyt osakkeet mukaan luettuna oli 77,8 prosenttia (76,7 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on Helsingin pörssin suurimpia.

Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat. Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2013

yhteensä 217 574 694 osaketta, mikä vastasi 49,3 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2013 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity. Ilmarinen omisti vuoden lopussa 8,98 prosenttia liikkeesen lasketusta osakepääomasta.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuonna 2013.

## SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2013

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	39 615 389	8,98
Valtion eläkerahasto	3 300 000	0,75
Folketrygdfondet	2 310 040	0,52
OP-Eläkekassa	2 300 000	0,52
Sijoitusrahasto Aktia Capital	2 081 340	0,47
Odin Finland	2 017 441	0,46
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 800 000	0,41
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	1 309 508	0,30
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	1 169 605	0,27
OP-Eläkesäätiö	1 036 000	0,23
<b>10 suurinta yhteensä</b>	<b>56 939 323</b>	<b>12,90</b>
<b>Hallintarekisteröidyt osakkeet</b>		
Danske Bank Oyj	156 442 007	35,45
Nordea Pankki Suomi Oyj	69 987 770	15,86
Evli Pankki Oyj	57 256 474	12,97
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori	45 815 632	10,38
Euroclear Bank SA/NV	9 981 129	2,26
Muut hallintarekisteröidyt	3 922 156	0,90
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>343 405 168</b>	<b>77,82</b>
Muut	40 943 521	9,28
<b>Osakkeita yhteensä</b>	<b>441 288 012</b>	<b>100,00</b>

### Sijoittajasuhteet

Cityconin päätavoite osakemarkkinaosa-puolten kanssa tapahtuvassa viestinnässä on lisätä yhtiön houkuttavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii parantamaan sijoittajille suunnattujen tietojen läpinäkyvyyttä sekä lisäämään liiketoimintansa tunnettuutta ja tuottamaan siten lisäarvoa osakkeenomistajilleen.

Citycon tapaa sijoittajia aktiivisesti sekä Suomessa että ulkomailla. Lisäksi yhtiön edustajat tapaavat sijoittajia järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa, laajemmissa yleisötapaamisissa sekä yhtiön kauppakeskuksiin järjestettävien tutustumisvierailujen yhteydessä.

Yhtiön tärkein viestintäkanava on sen verkkosivusto, jossa on esillä kaikki taloudellinen raportointi, tiedotteet, esitykset ja muut sijoittajille suunnatut tiedot.

### Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset Euroclear Finland Oy:lle tai muulle arvo-osuustilioperaattorilleen.

TILINPÄÄTÖKSEN  
ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2013 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 4. päivänä 2014

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Bernd Knobloch

Kirsi Komi

Karine Ohana

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Jorma Sonninen

Yuval Yanai

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 4. päivänä 2014

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola  
KHT

# TILINTARKASTUS- KERTOMUS

## Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

## Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

## Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista

virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylisyyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

## Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

(IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

## Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 4. helmikuuta 2014

Ernst & Young Oy  
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola  
KHT



## KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>SUOMI</b>								
<b>KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Arabia</b>						<b>14 300</b>	<b>96,7</b>	<b>97,5</b>
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002, 2013	100 %			
<b>2 Columbus</b>						<b>21 000</b>	<b>98,3</b>	<b>99,1</b>
Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %			
<b>3 Espoontori</b>						<b>16 300</b>	<b>91,5</b>	<b>92,0</b>
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 000		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67 %	8 500		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60 %			
<b>4 Heikintori</b>						<b>6 300</b>	<b>57,1</b>	<b>71,4</b>
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69 %			
<b>5 Iso Omena</b>						<b>63 300</b>	<b>99,0</b>	<b>99,5</b>
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001/2012	60 %			
Holding Metrokeskus Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
New Big Apple Top Koy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
Holding Big Apple Housing Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
Espoon Big Apple Housing As Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50 %			
<b>6 Isomyyri</b>						<b>10 800</b>	<b>94,4</b>	<b>93,6</b>
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8 %			
<b>7 Lippulaiva</b>						<b>19 000</b>	<b>92,4</b>	<b>96,6</b>
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %			
<b>8 Martinlaakson Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100 %			
<b>9 Myllypuron Ostari</b>						<b>7 400</b>	<b>82,3</b>	<b>84,6</b>
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011, 2012	100 %			
<b>10 Myyrmanni</b>						<b>39 600</b>	<b>93,6</b>	<b>95,9</b>
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100 %			
Myyrmäen Autopaikot Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63 %			
<b>11 Tikkuri</b>						<b>13 400</b>	<b>95,0</b>	<b>97,5</b>
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84 %	10 600		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100 %	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	60 %	1 400		

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste, %, m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR <sup>1)</sup>
<b>KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI</b>								
<b>12 Duo</b>						<b>13 600</b>	<b>95,6</b>	<b>96,6</b>
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	79 %	5 300		
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100 %	8 300		
<b>13 Forum</b>						<b>16 800</b>	<b>94,2</b>	<b>96,3</b>
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			
<b>14 Galleria</b>						<b>6 400</b>	<b>99,0</b>	<b>99,7</b>
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %	3 400		
Oulun Isokatu 20 Koy	Isokatu 20	90100	OULU	1967/1993/1998	100 %	1 500		
Oulun Isokatu 22 Koy	Isokatu 22	90100	OULU	1967/1993/1998	100 %	1 500		
<b>15 IsoKarhu</b>						<b>15 000</b>	<b>97,5</b>	<b>99,5</b>
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004	100 %			
<b>16 IsoKristiina</b>						<b>11 200</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987,1993/2013-	50 %			
<b>17 Jyväskeskus</b>						<b>5 800</b>	<b>90,2</b>	<b>94,3</b>
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
<b>18 Koskikara</b>						<b>5 800</b>	<b>84,6</b>	<b>88,6</b>
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600	VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300		
<b>19 Koskikeskus</b>						<b>34 300</b>	<b>93,2</b>	<b>94,9</b>
Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2012	100 %			
<b>20 Linjuri</b>						<b>9 200</b>	<b>96,6</b>	<b>98,3</b>
Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
<b>21 Sampokeskus</b>						<b>13 800</b>	<b>86,9</b>	<b>93,3</b>
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 100		
<b>22 Trio</b>						<b>45 600</b>	<b>89,2</b>	<b>88,8</b>
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010	100 %	11 000		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	34 600		
Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>								
<b>1 Aseman Ostari</b>						<b>4 000</b>	<b>97,4</b>	<b>98,2</b>
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67 %			
<b>2 Asolantien Liikekiinteistö Oy</b>						<b>1 800</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 800		
<b>3 Hakunilan Keskus</b>						<b>3 780</b>	<b>92,4</b>	<b>91,3</b>
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780		
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000		
<b>4 Kontulan Asemakeskus Koy</b>						<b>4 500</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500		
<b>5 Laajasalon Liikekeskus</b>						<b>2 660</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360		

## CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste % m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste % EUR <sup>1)</sup>	
6	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
7	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	7 900	90,8	91,9
8	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
9	Pihlajamäen Liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	84,5	65,8
10	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	600	0,0	0,0
11	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	plot	100 %	50	100,0	100,0
12	Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992,2013	100 %	15 700	87,7	94,4
13	Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
14	Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	9 700	98,5	95,4
15	Vantaan Laajavuorenuja 2 Koy	Laajavuorenuja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
16	Vantaan Säästötaloy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 800	77,6	74,9

### MUUT KAUPPAKAT, MUU SUOMI

17	Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
18	Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinkatu 5	20780	KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	100,0	100,0
19	Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
20	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	78,6	83,1
21	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	93,9	97,2
22	Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
23	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
24	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	93,5	94,4
25	Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0	100,0
26	Orimattilan Markkinataloy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 100	86,4	87,8
27	Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %	18 800	46,4	42,0
28	Porin Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2012	100 %	4 700	69,2	74,8
29	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
30	Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
31	Säkylän Liiketalo Koy	Pyhäjärventie 3	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
32	Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	5 900	90,0	93,9
33	Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
<b>55 SUOMI YHTEENSÄ</b>							<b>571 890</b>	<b>92,2</b>	<b>95,1</b>

### RUOTSI

#### KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA

1	<b>Fruängen Centrum</b>	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100 %	14 700	94,0	95,8
2	<b>Högdalen Centrum</b>						19 300	89,1	88,6
	Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %			
3	<b>Jakobsbergs Centrum</b>						41 500	94,6	95,7
	Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
4	<b>Liljeholmstorget Galleria</b>						41 000	97,4	97,6
	Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %			

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistus- osuus, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala m <sup>2</sup>	Tekninen vuokrausaste % m <sup>2</sup> )	Taloudellinen vuokrausaste % EUR <sup>1)</sup>
<b>5 Strömpilen</b>						26 900	98,1	97,9
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	100 %			
<b>6 Tumba Centrum</b>						25 500	96,2	97,5
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			
<b>7 Åkermyntan Centrum</b>						10 000	93,3	92,9
	Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100 %			
<b>8 Åkersberga Centrum</b>						28 200	87,6	89,9
Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75 %			
<b>KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE</b>								
<b>9 Stenungs Torg</b>						36 400	93,1	94,1
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993/2013-	100 %			
<b>MUUT KAUPPAPAIKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA</b>								
1 Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	63,4	73,1
2 Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	100 %	7 300	100,0	100,0
<b>11 RUOTSI YHTEENSÄ</b>						254 500	93,8	95,1
<b>BALTIA JA UUDET MARKKINAT</b>								
<b>VIRO, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>1 Kristiine Keskus</b>						43 700	100,0	100,0
Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010/2013	100 %			
<b>2 Magistral</b>						11 700	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100 %			
<b>3 Rocca al Mare</b>						57 400	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009/2013	100 %			
<b>LIETTUA, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>4 Mandarinas</b>						7 900	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
<b>TANSKA, KAUPPAKESKUKSET</b>								
<b>5 Albertslund Centrum</b>						14 700	96,2	96,4
Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965	100 %			
<b>5 BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ</b>						135 400	99,6	99,7
<b>71 KAIKKI YHTEENSÄ</b>								
						961 790	93,7	95,7
<b>KAUPPAKESKUKSET JOTKA OMISTETAAN YHTEISYRITYSTEN KAUTTA</b>								
<b>1 Kista Galleria</b>						94 200	99,2	99,1
Kista Galleria Kommanditbolag	Kista Galleria	16453	TUKHOLMA	1977,2002/2009	50 %			

1) Laskentakaavat ovat sivulla 65.

ARVIOLAUSUNTO  
31.12.2013**1. Toimeksiannon kuvaus**

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2013. Käypä arvo on määriteltä IASB:n (International Accounting Standards Board) ja IFRS 13:n mukaisesti.

Käyvän arvon määritelmä on seuraava: "Hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvasa tavanmukaisessa liiketoimessa."

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyypillisesti markkina-arvoon. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuu 2011, kun arvioimme kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 59 kohdetta tämän jälkeen. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt kohteet.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistamittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet Jones Lang LaSallen paikalliset toimistot. Virossa, Liettuassa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSallen kirjallista lupaa on kielletty. Jones Lang LaSallen vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

**2. Markkinakatsaus****Suomi**

Tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0 % verrattuna edelliseen neljänneeseen ja -1,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan BKT:n kasvu kokonaisuudessaan vuodelle 2013 on -1,2 %. Vuodelle 2014 ennusteet ovat positiivisempia sijoittuen välille -0,8 % ja 2,3 %. Investointien ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyttelevän vaisuna, joten yksityinen sektori ei vauhdita kasvua.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 0,2 % verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiassa päivittäistavarakaupan myynnin kasvusta. Toisaalta myynnin volyymi laski samalla aikavälillä 0,3 %. Ennustetta vähittäiskaupan myynnin kasvulle vuosina 2013-2015 on tarkistettu alaspäin ja tämän hetkinen ennuste on keskimäärin 1,5 % vuodessa. Maltillinen kasvuennuste johtuu alhaisesta kuluttajien luottamuksesta (enemmistö kuluttajista uskoo Suomen talouden jatkavan heikentymistään, mutta luottaa toisaalta varovaisesti henkilökohtaisen taloutensa tulevaisuuteen ja näkee kasvua omissa säästämismahdollisuuksissaan),

heikoista työllisyysennusteista ja veronkiristyksistä sekä maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman vauhdista kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljänneeseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan kasvavan 0,7 % kasvun rajoituksessa vain parhaisiin kohteisiin ja sijainteihin.

Vuoden 2013 viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointimarkkinoilla investointivolyymin noustessa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Liikekiinteistöjen osalta suurin julkistettu transaktio oli Helsingin keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Kampin 50 % omistusosuiden myynti. Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa osolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitushorisonttiaan sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden fundamenttien paranemista nykyisestä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana johtuen vahvasta sijoituskysynnästä, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

**Ruotsi**

National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan Ruotsin BKT:n kasvu vuoden

2013 kolmannella neljänneksellä oli heikkoa, joskin ennakkotietojen mukaan kasvu olisi vahvistunut vuoden viimeisellä neljänneksellä. Koko vuodelle NIER ennustaa BKT:n kasvun olevan 1,0 % ja vuodelle 2014 2,4 %. Veroleikkaukset ja matala inflaatio tukevat kotitalouksien ostovoiman kasvua ja lisäksi myös yritysten investoinnit ja vienti ovat kasvussa. Työmarkkinoidenkin kehitys näyttää positiiviselta, sillä arvio vuoden 2013 työttömyysasteesta on 8,0 %, mutta ennusteen mukaan työttömyys laskisi 7,7 %:n vuoden 2014 loppuun mennessä. Ruotsin keskuspankin päätöksen laskea korkokantaa 1,0 %:sta 0,75 %:n vuoden viimeisellä neljänneksellä pitäisi myös tukea talouden elpymistä.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,7 % vuoden 2013 tammi- ja lokakuun välillä ja viimeisimmän HUI Researchin ennakkotiedon mukaan koko vuoden kasvu olisi 2,0 %, mikä vastaa vuoden 2012 tasoa. Vähittäiskaupan liikevaihdon HUI Researchin ennuste ennakoii kasvavan 3 % vuonna 2014. Päivittäistavaroiden myynnin ennustetaan nousevan käyttötavaramyynnin yläpuolelle sekä vuonna 2013 että 2014, joskin käyttötavaroitten myynnin ennustetaan saavuttavan päivittäistavaroiden myynnin kasvuvauhtia vuonna 2014 asteittain parantuvan talouden ja patoutuneen kysynnän tukemana.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousseet hitaasti ja kasvun arvioidaan olleen noin 1,5 % vuoden 2013 aikana. Maltillinen vähittäiskaupan kasvu ja kilpailu rajoittavat kuitenkin vuokrannousupotentiaalia ja vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2,0-2,5 %. Vastaavasti prime-vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien

sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli vuoden viimeisellä neljänneksellä noin viisi miljardia Ruotsin kruunua jääden selkeästi alle vuoden 2012 7,6 miljardin kruunun. Kokonaisuudessaan vuoden 2013 volyyymi jäi hieman vuoden 2012 volyymin alle ollen noin 12,7 miljardia kruunua, joka vastaa 95 %:a vuoden 2012 transaktiovolyymistä. Vuoden 2013 viimeisen neljänneksen suurin raportoitu kauppa oli samalla koko vuoden suurin: KF Fastigheter myi seitsemän kohteen portfolion, joka sisälsi mm. Bromma-korttelin Tukholmassa 3,9 miljardilla kruunulla (19 024 SEK/m<sup>2</sup>) Starwoodille. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt muuttumattomana verrattuna edelliseen vuosineljännekseen sekä vuodentakaiseen, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

#### Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,6 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,7 % verrattuna vuodentakaiseen. Ennuste koko vuoden 2013 BKT:n kasvusta on 1,0 %. Talouden odotetaan kääntyvän vahvempaan kasvuun vuonna 2014 kasvuennusteiden liukuessa välillä 2,0-3,0 %. Keskeisenä kasvuveturina toimii kotimainen kysyntä, jota tukevat työllisyysasteen sekä käytettävissä olevien tulojen kasvu.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 7 % verrattuna vuoden takaiseen. Keskeisin kasvuun vaikuttanut tekijä oli käyttötavaroitten myynnin kasvu 14 %:lla. Viron Pankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,4 %. Kasvua tukevat kasvavat reaalitytulot, vahvistuva työmarkkina sekä vahva kuluttajaluottamus (kaikkien indikaattorien ollessa hiukan yli

pitkänaikavälin keskiarvon). Vastaavasti ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin positiivisia ennusteita vuosille 2014 ja 2015.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa. Samanaikaisesti vähittäiskaupan ketjut jatkavat myymäläverkostojensa optimoimista, joka asettaa haasteita kakkosluokan kohteiden omistajille. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan 1,0-1,5 %.

Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiinteistöjen kauppooja, mutta vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä odotetaan nähtävän myös liikekiinteistöjen transaktioita. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 % tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa negatiivisesti tuottovaateisiin.

#### Liettua

Liettuan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,2 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 2,3 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti Liettuan Pankki ennustaa BKT:n kasvun koko vuodelle olevan 2,8 %. Talouden ennustetaan kasvavan myös vuonna 2014 kasvun ollessa noin 3,5 %. Talouden kasvua tukevat kotimainen kysyntä ja lisääntyvät investoinnit.

Liettuan tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 3,1 % verrattuna vuodentakaiseen. Ensimmäisen kymmenen kuukauden aikana muiden kuin elintarviketuotteiden myynnin kasvu oli 5,4 % elintarvikkeiden myynnin kasvaessa 4,0 %. Kuluttajien luottamus laski hieman vuoden 2013 lopussa, mutta ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin ennustetta vuodelle 2014.

Prime-kauppakeskusvuokrat nousivat 2 % vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuodentakaiseen, mutta kasvua nähtiin vain ammattimaisesti johdetuissa ykkösluokan keskuksissa. Muissa kohteissa vuokrat pysyivät muuttumattomina. Tilakysyntä kauppakeskuksissa on nousussa, joka tukee vajaakäyttöasteiden laskua. Toisaalta parhaissa kohteissa vajaakäyttö on jo nyt nolantuntumassa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 1,0 %.

Liettuan kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin aktiivisuutta toimisto- ja varasto-/tuotantokiinteistöjen osalla, mutta merkittäviä liikekiinteistöjen kauppooja ei viimeisellä vuosineljänneksellä julkaistu. Kysyntä core-kohteille sekä toimisto- että liiketilasektoreilla on edelleen vahvaa, mutta kohdistuu pääasiassa pieniin ja keskikokoisiin kiinteistöihin. Toisaalta core-kohteiden tarjonta on rajallista, joka on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 % tasolle ja vahvistuva sijoituskysyntä sekä talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua. Samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa kuitenkin negatiivisesti tuottovaateisiin.



### Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,5 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti koko vuodelle ennustetaan maltillista 0,4 % kasvua. Vuodelle 2014 BKT:n kasvuennusteet ovat positiivisempia ja vaihtelevat yhdestä kahteen prosenttiin. Vuonna 2013 kasvun ajureina olivat julkisen puolen kulutus ja investoinnit, kun taas viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukevan vuoden 2014 kasvua.

Vähittäiskaupan myynti marraskuussa laski prosentin verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiallisesti käyttötavaroiden myynnin laskusta. Vastaavasti myynnin volyymi laski 0,3 %. Myynnin odotetaan kuitenkin kääntyvän maltilliseen nousuun vuonna 2014 yksityisen kulutuksen kasvun tukemana. Myös kuluttajien luottamus on melko korkealla ja kokonaisuudessaan näkemys Tanskan talouden tulevaisuudesta positiivissävytteinen.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin hidaskasvu rajoittaa vuokranousupotentiaalia ja näkyy markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Kööpenhaminan high street -markkinassa sen sijaan nähtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä huomattavia nousuja vuokrissa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina ja kasvua on odotettavissa vasta sen jälkeen, kun talouskasvu on jatkunut useamman vuosineljänneksen peräkkäin.

Aktiivisuus kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ollut nousussa vuoden kolmannella ja neljännellä neljänneksellä. NREP on perustanut

uuden liikekiinteistörahaston, joka on sijoittanut pienempiin kauppakeskuksiin. Pelkästään viimeisen vuosineljänneksen aikana rahastoon ostettiin kolme kauppakeskusta kauppojen kokonaisvolyymin ollessa 500 miljoonaa Tanskan kruunua. Vuoden 2013 loppuun mennessä eläkerahastot ATP ja PensionDanmark ilmoittivat ostaneensa Magasin Du Nordin, Kööpenhaminassa sijaitsevan tavaratalon. Kauppahinnan arvioidaan olleen noin 2 miljardia Tanskan kruunua. Kokonaisuudessaan liikekiinteistöjen sijoitusvolyyymi kaksinkertaistui vuodesta 2012. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana vahvan sijoituskysynnän tukemana, eikä merkittäviä muutoksia tilanteeseen odoteta myöskään vuonna 2014.

### 3. Arviointimenetelmät

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efekttiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoidon kuluja ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu

diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön arvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arviointivaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saamamme informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraolettamien perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistettujen keskuksen avaushetken läheisyydessä.

### 4. Arviointi

#### Kiinteistösalkku

Vuoden 2013 syyskuun lopussa Citycon omisti 72 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 55 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yksi. Salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 81 %

koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja ja pienempiä liikekiinteistöjä.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiristä on poistunut yksi kohde edellisen vuosineljänneksen arvioinnin jälkeen: Torikeskus, joka sijaitsee Suomessa Seinäjoella myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2013 on arvioitu noin 2 730 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 10,6 miljoonaa euroa eli 0,4 %, poislukien myyty Torikeskus. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutos ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen käyvällä arvolla painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että tunnuslukujen painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

#### Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 669 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna 8,4 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle Torikeskus, joka myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on pysynyt samana kuten myös

painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta (6,7%). Sen sijaan painotettu alkutuottovaatimus (6,3%) on laskenut 10 korkopistettä, johtuen sopimusvuokrien hienoisesta laskusta. Arvon nousu johtuu pääasiassa sitoutuneista investoinneista ja yksittäisten kohteiden tuottovaatimusten muutoksista, jotka perustuvat tuoreisiin markkinahavaintoihin. Yli puolessa kohteita markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia. Yhdessä kohteessa hoitokuluja on laskettu johtuen toteutuneiden kulujen laskusta.

#### Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 719 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,7% verrattuna edelliseen arvioon. Portfolion arvonalasku johtuu Ruotsin kruunun kurssin heikentymisestä. Kun jätetään valuuttariskin vaikutus arvoon huomioiden, portfolion arvo nousi 11,3 miljoonaa euroa. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 5,9%. Painotettu alkutuottovaatimus (5,9%) on nousut 10 korkopistettä kuten myös painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta ollen nyt 6,6%. Kahdessa kohteessa tuottovaadetta on laskettu, yhdessä johtuen keskuksen myyntien positiivisesta kehityksestä ja toisessa johtuen uuden projektin, jonka ankkurina on Hennes & Mauritz, alkamisesta kohteessa. Lähes kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

#### Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja Tanska sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 342 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2% verrattuna edelliseen

arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa Baltian kohteiden tuottovaateiden muutoksesta. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen nyt 7,3%. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen 7,7% ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,7%. Neljässä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen muutoksista kohteen ominaisuuksissa. Kolmessa kohteessa markkinavuokria on nostettu johtuen kohteissa tehdyistä parannuksista, jotka ovat kasvattaneet kohteiden vetovoimaa.

#### Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvomuutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä käypää arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa.

Arvo on herkin markkinavuokrien ja tuottovaateiden muutoksille. 10%:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 13%:n nousun arvossa ja 10%:n lasku tuottovaateissa aiheuttaa noin 11%:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

#### Käypä arvo 31. joulukuuta 2013

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin 2 730 000 000 euroa (Kaksituhatta seitsemänsataakolmekymmentä miljoonaa euroa).

Helsingissä ja Tukholmassa 21.1.2014

Tero Lehtonen  
Johtaja  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush  
Apulaisjohtaja  
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén  
Analyytikko  
Jones Lang LaSalle Finland Oy

## SANASTO

**Tunnuslukuja**

**Alkutuotto:** Kiinteistön annualisoitu nettovuokratuotto arvopäivänä jaettuna kohteen markkina-arvolla josta on vähennetty käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

**Bruttovuokratuotto:** Kokonaisvuokratuotto, pääomavuokratuotto, ylläpitokorvaus sekä muut mahdolliset vuokratuotot.

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

**NAV:** EPRA:n suosituksen mukaan laskettu yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 23.

**Nettotuottovaatimus:** Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta ja kiinteistökohtaisesta sekä markkinaehtoisesta riskistä. Nettotuottovaatimus on alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita.

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

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

**NNNAV:** EPRA:n suosituksen mukaan laskettu oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus. Laskentakaava on tilinpäätöksen sivulla 23.

**Tuotto markkinavuokrilla:** Kiinteistön arvioitu markkinavuokratuotto, josta vähennetään kiinteistön hoitokulut ilmaistuna prosenttina kohteen markkina-arvosta josta on vähennetty käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

**Vuokrausmääritelmiä**

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

**Investoinnit/Bruttoinvestoinnit:** Bruttoinvestointien mukaisia panostuksia taseen varoihin. Bruttoinvestoinneilla tarkoitetaan sijoituskiinteistöjen ja aineellisten sekä aineettomien hyödykkeiden hankintamenoa. Sijoituskiinteistön hankintameno taseessa muodostuu velattomasta kauppahinnasta ja transaktiokuluista, kuten asiantuntijapalkkioista ja varainsiirtoverosta. Bruttoinvestointeja ovat myös investoinnit kehityshankkeisiin ja kiinteistöjen perusparannukset sekä vuokratilan muutostyöt.

**Kauppakeskuksen vaikutusalue:** Suomessa Taloustutkimuksen kauppakeskusten kävijä- ja ajoikatutkimukseen sekä Cityconin omiin haastattelututkimuksiin perustuva arvio kauppakeskuksen alueellisesta markkina-alueesta. Ruotsissa ja Virossa vaikutus-

alueen väestö on määritelty 5-15 minuutin ajoajan perusteella. Liettuan kohteiden tiedot perustuvat arvioon.

**Kiinteistön hoitokulut tai käytön ja ylläpidon kustannukset:** Kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut, esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, vartioinnista ja yleisten alueiden siivouksesta.

**Liikevaihtoperusteinen vuokra tai liikevaihtosidonnainen vuokra:** Vuokra, joka on jaettu liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorkovaukseen. Pääosassa liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista pääomavuokrasessa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos minimivuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokran osuus, vuokralainen maksaa ylimenevän osan. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan.

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

**Vertailukelpoinen kohde:** Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko kuluva ja vertailukauden ajan. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

**Vuokrausaste (m<sup>2</sup>)/ Tekninen vuokrausaste:** Vuokratun pinta-alan osuus vuokrattavasta pinta-alasta.

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

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

### Ympäristövastuutermejä

**CO<sub>2</sub>e:** Hiilidioksidiekvivalentti. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmiön voimistumiseen. Tässä laskennassa kaikkien kasvihuonekaasujen vaikutus muutetaan vastaamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Järjestöjä ja ohjelmia

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

**EPRA: The European Public Real Estate Association.** Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.<sup>1)</sup>

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

**GRI: Global Reporting Initiative.** Kansainvälinen aloite luoda tilinpäätösraportointia

vastaava toimintamalli yritysten ja organisaatioiden yhteiskuntavastuun raportointiin.

**ICSC: The International Council of Shopping Centres.** Kansainvälinen kauppakeskushdistys.<sup>1)</sup>

**IEA: The International Energy Agency.** Kansainvälinen energijärjestö.

**NCSC: The Nordic Council of Shopping Centres.** Pohjoismainen kauppakeskushdistys.<sup>1)</sup>

**RAKLI ry: Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.**<sup>1)</sup>

**SIPA: Scandinavian International Property Association.** Pohjoismaisten kiinteistönomistajien järjestö.<sup>1)</sup>

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

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

### Lyhenteitä

**kWh** = kilowattitunti

**MWh** = megawattitunti

**MJ** = megajoule

**TJ** = terajoule

**t** = tonni

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

<sup>1)</sup> Citycon on jäsen

## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET

### Suomi



#### Arabia, Helsinki

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket,  
Alko, apteekki, Tarjoustalo, H&M



#### Columbus, Helsinki

Cityconin vuokrattava pinta-ala 21 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-Market, Citymarket,  
Lindex, Seppälä, Alko, apteekki



#### Duo, Tampere

Cityconin vuokrattava pinta-ala 13 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset LIDL, S-Market,  
K-Market, Alko, Posti



#### Espoontori, Espoo

Cityconin vuokrattava pinta-ala 16 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset K-Supermarket,  
Tarjoustalo



#### Forum, Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala 16 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Seppälä, Tokmanni,  
Pentik, Top-Sport, Vero Moda



#### Galleria, Oulu

Cityconin vuokrattava pinta-ala 6 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Lindex, Life, Top-Sport



#### Heikintori, Espoo

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



#### IsoKarhu, Pori

Cityconin vuokrattava pinta-ala 15 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, Intersport,  
Muksumassi



#### IsoKristiina, Lappeenranta

Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Anttila, Alko



#### IsoMyyri, Vantaa

Cityconin vuokrattava pinta-ala 10 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset S-Market, Tarjoustalo



#### Iso Omena, Espoo

Cityconin vuokrattava pinta-ala 63 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma ja Citymarket,  
H&M, Intersport, Finnino



#### Jyväskeskus, Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala 5 800 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, KappAhl, Finnino,  
Seppälä



#### Koskikara, Valkeakoski

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



#### Koskikeskus, Tampere

Cityconin vuokrattava pinta-ala 34 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Intersport, Stadium,  
Lindex



#### **Linjuri, Salo**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 9 200 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** K-Market, Alko, Itella, Intersport



#### **Lippulaiva, Espoo**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 19 000 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Lidl ja K-Supermarket, Anttila, Alko, Clas Ohlson



#### **Martinlaakson Ostari, Vantaa**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 7 400 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Lidl, S-Market, apteekki



#### **Myllypuron Ostari, Helsinki**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 7 400 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** S-Market ja K-Supermarket, apteekki



#### **Myyrmanni, Vantaa**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 39 600 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Citymarket, Anttila, H&M, Clas Ohlson, Alko



#### **Sampokeskus, Rovaniemi**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 13 800 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Moda, Sportia, Pentik, Dressmann, Cubus, Gina Tricot, Apteekki



#### **Tikkuri, Vantaa**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 13 400 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Valintatalo, Aleksis 13, Seppälä



#### **Trio, Lahti**

**Cityconin vuokrattava pinta-ala** 45 600 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** K-Supermarket, Cumulus, H&M, Gina Tricot



## CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET

### Ruotsi



**Fruängen Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget



**Högdalen Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 19 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget



**Jakobsbergs Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 41 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Axfood



**Kista Galleria, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 94 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Åhlens, ICA, New Yorker, StayAt Hotel, SF Bio, H&M, KappAhl



**Liljeholmstorget Galleria, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 41 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Axfood



**Stenungs Torg, Stenungsund**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 36 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget



**Strömpilen, Uumaja**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 26 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, KappAhl



**Tumba Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 25 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget

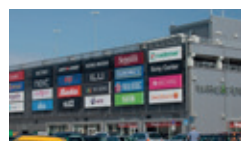


**Åkermyntan Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 10 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl



**Åkersberga Centrum, Tukholma**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 28 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget

### Cityconin kauppakeskukset Baltiassa ja Tanskassa



**Kristiine, Tallinna**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 43 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M, Zara, NewYorker, Marks&Spencer, JYSK



**Magistral, Tallinna**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Rimi, Koduextra, Rademar, Seppälä



**Rocca al Mare, Tallinna**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 57 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M, Debenhams, Marks&Spencer, NewYorker, Lindex



**Mandarinas, Vilna**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 7 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Rimi, apteekki



**Albertslund Centrum, Kööpenhamina**  
Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset SuperBest ja ALDI, Vero Moda

## TIETOA SIJOITTAJILLE

### TAPAHTUMAKALENTERI 2014

Tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.-31.12.2013	5. helmikuuta noin klo 9.00
Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2013	viikolla 8
Yhtiökokouskutsu	5. helmikuuta
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	7. maaliskuuta
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	14. maaliskuuta
Yhtiökokous	19. maaliskuuta klo 14, Helsinki
Osingon irtoamispäivä	20. maaliskuuta
Osingonmaksun täsmäytyspäivä	24. maaliskuuta
Osingonmaksupäivä	31. maaliskuuta
Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2014	24. huhtikuuta noin klo 9.00
Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2014	10. heinäkuuta noin klo 9.00
Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2014	16. lokakuuta noin klo 9.00

Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internetsivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuositarkastukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajataapaamisten esitysmateriaalit. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin sekä mahdolliseen pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön internetsivuilta tai sähköpostitse osoitteesta [info@citycon.com](mailto:info@citycon.com).

#### Yhteystiedot

Varatoimitus- ja talousjohtaja  
Eero Sihvonon  
Puh. 020 766 4459  
050 557 9137  
[eero.sihvonon@citycon.com](mailto:eero.sihvonon@citycon.com)

Sijoittajasuhdepäällikkö  
Henrica Ginström  
Puh. 020 766 4428  
050 554 4296  
[henrica.ginstrom@citycon.com](mailto:henrica.ginstrom@citycon.com)

#### Yhtiön seuranta

Alla luetellut analyytikot seuraavat Citycon Oyj:tä ja sen tulosta yhtiön antamien tietojen perusteella. Luettelo ei välttämättä ole täydellinen ja siihen voi tulla muutoksia. Citycon ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

ABG Sundal Collier  
ABN Amro  
Carnegie Investment Bank  
Danske Bank Markets  
DnB Bank  
Evlí Pankki Oyj  
Goldman Sachs International  
Green Street Advisors  
Handelsbanken  
Inderes Oy  
Kempen & Co  
Nordea Pankki Oyj  
Oddo Securities - Oddo & Cie  
Pohjola Pankki Oyj  
SEB Enskilda Equities  
UBS

**Citycon Oyj**

Korkeavuorenkatu 35

00130 Helsinki

Puh. 0207 664 400

info@citycon.fi | [www.citycon.com](http://www.citycon.com)