



SISÄLLYSLUETTELO

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

Yhteenveto vuodesta 2011 verrattuna vuoteen 2010

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

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

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

AVAINLUVUT

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

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

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

3) Hallituksen ehdotus.

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen sivulta 48.

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

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi vuotta 2011:

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

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

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

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

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

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

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

Toimintaympäristön kehitys

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

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

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

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

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

Kiinteistömarkkinat

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

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

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

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

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tulevaisuuden näkymät

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

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

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

Kiinteistöomaisuus

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

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

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

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

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

Ostot

Vuoden aikana

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

Myynnit

Vuoden aikana

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

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

Kehityshankkeet

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

Käynnissä oleva kehityshankkeet

Vuoden aikana

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

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

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

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

Valmistuneet kehityshankkeet

Vuoden aikana

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

VUOSINA 2010 JA 2011 VALMISTUNEET JA 31.12.2011 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET ¹⁾

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

1) Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

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

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

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

5) Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus verovaihtokautta koskevien vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

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

Merkittävimmät suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

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

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

Taloudellinen kehitys

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

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista.

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

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

Vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 955 (3 765) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 5,6 prosenttia 994 730 neliömetriin. Vuokrasopimusten määrän ja vuokrattavan pinta-alan muutokset johtuivat uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien kauppakeskus Tullintorin ja marketkohteiden sekä Ruotsissa sijaitsevien asuntojen myynnistä. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika pitenee ja oli

3,4 vuotta (3,2 vuotta). Keskimääräinen neliövokra nousi 18,7 eurosta 19,7 euroon valuuttakurssimuutosten, kehityshankkeiden, ostojen, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrasaste nousi 95,5 prosenttiin (95,1 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdesta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,9 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Hoitokulut

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

Vuokraustoiminnan muut kulut

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

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

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

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

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 144,3 miljoonaa euroa (127,2 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 17,1 miljoonaa euroa eli 13,4 prosenttia. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotto kasvoi 15,5 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Espoontori, Jyväskylän Forum ja Åkersberga kasvattivat nettovuokratuottoja 5,3 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen ja Högdalenin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 4,0 miljoonaa euroa eli 3,8 prosenttia johtuen Liljeholmstorget Gallerian ja muiden kauppakeskusten selkeästi parantuneesta nettovuokratuotosta sekä alhaisemmasta vajaakäytöstä. Suomen vertailukelpoisten kohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Porissa sijaitsevasta lähes tyhjästä market-kiinteistöstä.

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

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

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 28,0 miljoonaa euroa (23,3 milj. euroa). Kulujen kasvu 4,7 miljoonalla eurolla eli 20,4 prosentilla johtui pääasiassa organisaation uudelleenjärjestelykuluista (0,9 mil-

joonaa euroa), alhaisemmista kehityshankkeissa mukana olevien henkilöiden kulujen aktivoinnista (0,8 miljoonaa euroa), ei-kassavaikutteisesta osakeoptiokulusta (1,5 miljoonaa euroa) sekä korkeammasta keskimääräisestä henkilöstömäärästä. Vuonna 2010 kehityshankkeiden henkilöstökuluja aktivoitiin enemmän, koska useita vuosia valmisteltuja hankkeita ryhdyttiin toteuttamaan.

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

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 11,2 miljoonaa euroa (8,7 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 10,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2011	2010	2009
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	131	123	117
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	11,2	8,7	8,2

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat -35,3 miljoonaa euroa (voittoa 50,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta -42,6 miljoonalla eurolla, jota tasoitti kauppakeskuskohteiden arvon nousu 7,3 miljoonalla eurolla. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 39,8 miljoonaa euroa

(95,7 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 75,1 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2011 oli 6,4 prosenttia (30.9.2011: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 8,0 prosenttia. Market- ja myymäläkohteiden nettotuottovaatimus nousi ja joidenkin näiden kiinteistöjen kohdalla arvio tulevasta markkinavuokrista laski hieman sekä arvioitut kulut kasvoivat.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 23,8 euroon/neliometri 23,6 eurosta/neliometri (ks. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, liitetieto 17: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, vuoden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

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

Liikevoitto

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

Rahoituskulut (netto)

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

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

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

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

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

Tuloverot

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

Tilikauden voitto

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

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

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

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

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

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

Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 902,6 miljoonaa euroa (849,5 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi vuoden 2010 lopusta heinäkuussa 2011 toteutetun 98,9 miljoonan euron osakeannin (transaktiokulujen jälkeen) johdosta. Lisäksi emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa. Toisaalta, osingot ja pääoman palautukset sekä korkojohdannaisoppimusten käyvän arvon muutos laskivat omaa pääomaa. 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 -26,8 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoja 3,8 milj. euroa) (ks. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, liitetietoa 23: Johdannaisoppimukset).

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

Lainat

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

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

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

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 81,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (80,3 %). Suojausaste nousi, koska Citycon solmi uusia

korkosuojausjaksia ja maksoi osakeantivaroilla pois vaihtuvakorkoisia lainoja. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Citycon laski 2.8.2006 liikkeeseen 110 miljoonan euron pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Vaihtovelkakirjalainan ehdot, jäljellä oleva lainamäärä ja lainalle kertynyt korko löytyvät konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 28 Lainat.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

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

Investointien nettorahavirta

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

Rahoituksen nettorahavirta

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

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Elokuussa SRV Rakennus Oy käynnisti välimiesmenettelyn Cityconin tytäryhtiötä Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan liittyen kauppakeskus Espoontorin valmistuneeseen kehityshankkeeseen. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,6 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että SRV:n vaatimuksella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön rahoitusasemaan tai tulokseen.

Cityconin liiketoimintaan liittyen sille on esitetty myös muita vaateita, jotka mahdollisesti voivat johtaa oikeudenkäynteihin. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että edellä mainittuihin vaateisiin liittyvät mahdolliset vastuut yhteensä olisivat merkityksellisiä yhtiön rahoitusaseman tai tuloksen kannalta.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia. Suomen yksikkö on jaettu viiteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen

johtaminen), Vuokraus, Markkinointi, Kiinteistökehitys sekä Talous ja hallinto. Ruotsin yksikkö on jaettu kolmeen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen, Vuokraus ja kaupallinen suunnittelu ja Kiinteistökehitys. Baltian yksikkö on jaettu kahteen toimintoon: Kauppapaikkajohtaminen ja Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 577 630 neliömetriä (579 980 m²). Vuokrattava pinta-ala laski toteutuneiden divestointien myötä (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 139,3 miljoonaa euroon lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 137 118 neliömetriä (107 970 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alaisempi johtuen pääosin uusista vuokrasopimuksista market- ja myymäläkohteissa, joiden vuokratasot ovat tyypillisesti kauppakeskuskohteita alaisemmat. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 138 435 neliömetriä (122 680 m²). Päättyneiden

vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään hieman koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alaisempi, pääasiassa myydyistä kohteista (kuten Tullintori) ja päättyneistä toimistovuokrasopimuksista (noin 8 600 m²) johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,3 eurosta/neliömetri 21,0 euroon/neliömetri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden, divestointien ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,1 prosenttiin (94,0 %) vapaiden tilojen määrän pienennyttyä kauppakeskuskohteissa ja arvioitujen tulevien markkinavuokrien laskettua joissain market- ja myymäläkohteiden vapaissa tiloissa. Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 96,3 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,1 euroa/neliömetri.

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

AVAINLUVUT, SUOMI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

AVAINLUVUT, RUOTSI

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Vuoden lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppa-paikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 303 700 neliömetriä (291 500 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala kasvoi kaup-pakeskus Högdalen Centrumin hankinnan myötä ja laski asuntodivestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 62,7 miljoonaan euroon pääosin edellä mainitun kiinteistöhän-kinnan ja valuuttakurssimuutoksen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 37 006 neliömetriä (46 879 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi uusista kauppakeskusten liiketilavuokrasopimuksista johtuen. Päätyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi asuntodivestointien sekä market- ja myymäläkohteissa päätyneiden vuokrasopimusten vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 15,9 eurosta/neliömetri 17,2 euroon/neliömetri pääosin valuut-takurssimuutosten sekä kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi (kuten asuntodives-

toinnit). Vuokrausaste nousi 97,0 prosenttiin (96,4 %) sekä kauppakeskuskohteiden että market- ja myymäläkohteiden pienentyneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 6,7 miljoonaa euroa eli 23,3 prosenttia 35,4 miljoonaan euroon (28,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 5,1 miljoonaa euroa eli 16,7 prosenttia. Net-tovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Ver-tailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonalla eurolla johtuen lähinnä Lilje-holmstorget Gallerian parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuo-tot olivat 24,5 prosenttia (22,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,4 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,6 prosenttiyksikköä. Nousu johtui pääasiassa Liljeholmstorget Gallerian parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnas-sa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Yhtiö osti kauppakeskus Kristiinen 2.5.2011. Vuoden lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 113 400 neliömetriä (70 800 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 26,5 miljoonaan euroon pääasiassa kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 17,8 eurosta/neliömetri 20,2 euroon/neliömetri kauppakeskus Kristiinen hankinnan ja kauppakeskus Magistralin sulkemisen myötä.

Tilikauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 882 neliömetriä (5 366 m²). Alka-neiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi uusien toimistovuokrasopimusten vuoksi. Päätyneiden vuokrasopimus-ten pinta-ala oli 11 869 neliömetriä (5 225 m²). Päätyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi sillä Magistralin kauppakeskuksen vuokrasopimukset päätettiin kehityshankkeen aloittamisen vuoksi.

Vuokrausaste nousi 100,0 prosenttiin (99,7 %), kun kaikki tyhjänä olleet tilat saatiin vuokrattua.

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

Ympäristövastuu

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskustoiminnan edelläkävijä ja edistää kestävästä kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paik-al-lisessuissa ja yleisesti liikenneyhteyksien äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhtey-det antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksen edistämiseksi.

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

Vuoden 2011 aikana kaikki yhtiön kauppakeskukset auditoitiin Green Shopping Centre Mana-gement -ohjelman mukaisesti. Green Shopping Centre Management -ohjelma on yhtiön sisäinen työkalu kestävästä kehityksen edistämiseen kaikissa kauppakeskuksissa. Tulosten arviointia var-ten kehitetty Green Indeksi nousi 11,1 prosenttia edellisen vuoteen verrattuna. Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähen-

AVAINLUVUT, BALTIA

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

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

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

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

tämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulu- tus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistuksen uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilman- vaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi.

Ympäristövastuun tulokset 2011 verrattuna vuoteen 2009

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

Energia

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

Lämmitysenergiankulutus oli 136,2 gigawattituntia. Poik- keuksellisen kylmän alkuvuoden mutta lauhan syksyn ja loppu- vuoden johdosta lämmönkulutus laski 2,4 prosenttia verrattuna vuoteen 2009. Säänormeerattu lämmönkulutus 142,1 gigawat- tituntia nousi yhden prosentin. Vertailukelpoisten kauppakes- kusten lämmönkulutus laski 2,2 prosenttia.

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

teutettuna 14,4 prosenttia ja myyntiin nähden 21,2 prosenttia. Kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus myös vuokrattaviin neliöihin nähden laski 6,7 prosenttia. Vertailukelpoisten kaup- pakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 2,4 prosenttia, joten energiankulutuksen vähentämiselle asetettu 2–3 prosentin vuosi- tavoite toteutui.

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

Hiilijalanjälki

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

Vesi

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

Jätteet

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

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

Yhtiö on toteuttanut kiinteistöhankinnoissaan ympäristövas- tuun strategisia linjauksia, joiden mukaan kiinteistöt sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien julkisten joukkoliikenneyhte- yksien ulottuvilla. Näistä ovat esimerkkeinä vuonna 2011 han- kitut kauppakeskus Kristiine Tallinnassa ja Högdalen Centrum Tukholmassa.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestä- vän kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushank- keelle Martinlaakson Ostariille Vantaalla on haettu LEED-luoki- tusta. Sertifioinnissa tavoitellaan kultatasoa ja sen odotetaan vahvistuvan kevään 2012 aikana.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2011

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2011 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja, vara- tuomari Ari Keinänen. Kokoukseen osallistui 247 osakkeenomis- taja joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yh- tiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 70,9 prosenttia.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vas- tuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikau- delta 2010. Tilikauden 2010 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palau- tuksen täsmäytyspäivä oli 28.3.2011 ja osinko ja pääoman pa- lautus, yhteensä 34,2 miljoonaa euroa, maksettiin 8.4.2011.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internet- sivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2011. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

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 2011 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Roger Kempe (23.3.2011 alkaen), Kirsi Komi (23.3.2011 alkaen), Claes Ottosson, Dor J. Segal, Jorma Sonninen (23.3.2011 alkaen), Thomas W. Wernink, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäivät 23.3.2011 pois Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen ja Tuomo Lähdesmäki.

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

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on samasta vuodesta lähtien toiminut KHT Tuuji Korpelainen.

Toimitusjohtaja

Citycon Oy:n toimitusjohtaja vaihtui vuonna 2011, kun yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora lopetti tehtävässään 23.3.2011. Hallitus nimitti 13.1.2011 Citycon Oy:n uudeksi toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958) ja hyväksyi tämän toimitusjohtajan ehdot. Uusi toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan toimisuudesta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 46.

Muut muutokset yhtiön johdossa

Yhtiön johdossa tapahtui vuoden aikana myös useita muita merkittäviä muutoksia. Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmän uusina jäseninä aloittivat Suomen liiketoimintojen maajohtaja Michael Schönach 1.3., lakiasiaintoimintojen maajohtaja Anu Tuomola 1.9. ja Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Johan Elfstadius 21.11. Yhtiön johtoryhmästä jäivät vuoden aikana toimitusjohtaja Petri Olkinuoran lisäksi pois lakiasiaintoimintojen maajohtaja Outi Raekivi sekä Ruotsin liiketoimintojen maajohtaja Ulf Attebrant. Vuoden lopussa yhtiön johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Toimitusjohtaja Marcel Kokkeelin lisäksi johtoryhmään kuuluivat yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja Eero Sihvonen, lakiasiaintoimintojen maajohtaja Anu Tuomola sekä yhtiön maantieteellisten liiketoimintayksiköiden johtajat Johan Elfstadius, Harri Holmström ja Michael Schönach.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

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

sa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Omistus

Cityconilla oli joulukuun lopussa 4 276 (4 409) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 230,4 miljoonaa (209,6 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 82,9 prosenttia (85,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta sekä yhtiön vuoden aikana vastaanottamista liputusilmoituksista löytyvät tilinpäätöksen sivulta 56.

Osakepääoma ja osakkeet

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

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

	2011	2010
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa		
Alin kurssi	2,02	2,29
Ylin kurssi	3,41	3,31
Keskikurssi	2,77	2,84
Päätöskurssi	2,31	3,08
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	641,7	753,3
Osakkeiden vaihdon kehitys		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	97,5	115,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	270,7	326,4
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	244,6	221,1
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	277,8	244,6

Suunnatut osakeannit 2011

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

Citycon järjesti heinäkuussa myös suunnatun osakeannin. Anti perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007

antamaan valtuutukseen. Osakeanti suunnattiin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 13.7.2011.

Tarjousmenettelyssä saatujen ostopöytäkirjojen perusteella yhtiön hallitus päätti 13.7.2011 laskea liikkeeseen 33 miljoonaa uutta osaketta 3,02 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintähinta, 99 miljoonaa euroa, kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 18.7.2011 ja julkinen kaupankäynti uusilla osakkeilla NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä alkoi seuraavana päivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2011. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi annin seurauksena 277 811 297 osakkeeseen. Tarjotut uudet osakkeet vastasivat 13,5 prosenttia Cityconin osakkeiden lukumäärästä ennen osakeantia ja 11,9 prosenttia sen jälkeen.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

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

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

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

Kannustinjärjestelmät Optio-ohjelma 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 A/B/C-optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Tämä optio-ohjelma päättyi maaliskuun 2011 lopussa, kun osakkeiden merkintäaika ohjelmaan liittyvillä C-optio-oikeuksilla päättyi. C-optioilla ei merkitty yhtään osaketta.

Optio-ohjelma 2011

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

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

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

Osakkeen merkintähinnat

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

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

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta:

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

Jaetut optio-oikeudet

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

JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2011

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

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

Optio-ohjelmaa ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen sivuilla 43-44.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2011 yhteensä 348 554 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,1 prosenttia.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 150 000 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Helsinki, 7. helmikuuta 2012

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

European Public Real Estate Association (EPRA) 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 kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

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

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.

Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Viite	2011	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	53,3	47,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,21	0,21
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR	1	0,21	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	3,62	3,79
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), EUR	2	3,29	3,49
EPRA:n alkunettotuotto-%	3	6,2	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	3	6,3	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4	4,5	4,9

Seuraavissa taulukoissa, 1-4, on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Taulukoissa 5 - 6 on esitetty EPRA:n tunnuslukuja viimeiseltä viideltä vuodelta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on 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 toistuvat tulot tukevat osingonmaksua. Cityconin maksama osakekohtainen osinko ja oman pääoman tuotto on ollut 0,14 euroa jo useita vuosia. Vuoden 2011 tilinpäätöksessä hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,15 euroa/osake.

Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja tulee tulevaisuudessa raportoimaan ainoastaan laimentamatonta osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA Earnings, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti.

	2011 Keskimääräinen osakemäärä / osake, Me (1000) ¹⁾ / euroa			2010 Keskimääräinen osakemäärä / osake, Me (1000) ¹⁾ / euroa		
	Me			Me		
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	13,0	259 778,3	0,05	78,3	228 148,2	0,34
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	35,3	259 778,3	0,14	-50,8	228 148,2	-0,22
-/+ Voittot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	259 778,3	0,00	-2,6	228 148,2	-0,01
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	1,0	259 778,3	0,00	0,8	228 148,2	0,00
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	259 778,3	0,00	-0,2	228 148,2	0,00
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,3	259 778,3	0,00	-	228 148,2	0,00
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	259 778,3	0,00	0,0	228 148,2	0,00
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,2	259 778,3	-0,01	11,6	228 148,2	0,05
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	6,7	259 778,3	0,03	10,3	228 148,2	0,05
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	53,3	259 778,3	0,21	47,3	228 148,2	0,21
Operatiivinen tulos, laimennettu (EPRA Earnings, diluted)	57,4	276 871,4	0,21	51,4	245 806,3	0,21

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedoissa 16. Osakekohtainen tulos.

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

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

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo oli 2,31 euroa 31.12.2011.

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

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

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

1) Jälkimarkkinahinta

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

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

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

EPRA:n alkunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioitua transaktiokulut muttei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, 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 kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuoton laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

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

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

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

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

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

Talousjohtaja kommentoi tunnuslukujen EPRA NIY ja EPRA "TOPPED-UP" NIY kehitystä:

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

Talousjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui pääasiassa kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

5) VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2011	2010	2009	2008	2007
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	53,3	47,3	50,9	43,8	38,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA EPS, diluted), EUR	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	3,62	3,79	3,64	3,96	4,80
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR	3,29	3,49	3,35	3,80	4,42
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,3	6,9	N/A	N/A
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,4	7,1	N/A	N/A
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,5	4,9	5,0	4,0	4,3

6) OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) JA EI-OPERATIIVINEN VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2011	2010	2009	2008	2007
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	13,0	78,3	-34,3	-124,1	200,3
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	35,3	-50,8	97,4	216,1	-211,4
-/+ Voittot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	-2,6	-0,1	-0,1	0,1
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	1,0	0,8	0,1	0,4	0,0
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-6,0	0,0
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-0,2	0,1	3,1	0,6
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,3	-	-	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	-	0,3	1,8	0,0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,2	11,6	-7,3	-29,7	46,0
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	6,7	10,3	-5,3	-17,6	2,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	53,3	47,3	50,9	43,8	38,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2	221 035,1	220 991,5	199 403,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share), euroa	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19

Aiemmin Citycon on raportoinut operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen. Operatiivinen tulos vastaa EPRA Earnings -lukua, mutta Citycon muutti esitystapaa ja nimesi operatiivisen tuloksen EPRA Earnings-tunnusluvuksi noudattaakseen paremmin EPRA:n suosituksia.

Me	2011	2010	2009	2008	2007
Operatiivinen tulos					
Nettovuokratuotto	144,3	127,2	125,4	121,8	103,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-27,1	-22,5	-17,7	-16,5	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,3	0,0	0,1	0,5
Operatiivinen liikevoitto	117,4	105,0	107,7	105,3	87,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-62,4	-55,1	-47,7	-54,2	-44,7
Operatiivinen osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista	0,0	-	-	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-0,6	-6,2	-4,8	-3,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	-0,3	-0,2	0,2	-0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,7	-1,8	-2,8	-2,8	-0,9
Yhteensä	53,3	47,3	50,9	43,8	38,3
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,21	0,21	0,23	0,20	0,19
Ei-operatiivinen tulos					
Nettotappiot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-35,3	50,8	-97,4	-216,1	211,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,6	2,6	0,1	0,1	-0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-1,0	-0,8	-0,1	-0,4	0,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	6,0	0,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	0,0	0,2	-0,1	-3,1	-0,6
Ei-operatiivinen osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista	0,3	-	-	-	-
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	0,5	-	-0,3	-1,8	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	2,2	-11,6	7,3	29,7	-46,0
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-6,7	-10,3	5,3	17,6	-2,7
Yhteensä	-40,3	31,1	-85,2	-167,9	162,1
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa	-0,16	0,13	-0,39	-0,76	0,71
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	13,0	78,3	-34,3	-124,1	200,3

CITYCON OYJ:N KONSERNI- TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2011

Y-tunnus 0699505-3

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto	6	206,0	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		11,1	10,0
Liikevaihto	7	217,1	195,9
Hoitokulut	8, 11	71,6	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	9	1,2	1,3
Nettovuokratuotto		144,3	127,2
Hallinnon kulut	10, 11, 12	28,0	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	13	0,2	0,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	-35,3	50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 23	0,6	2,6
Liikevoitto/-tappio		81,8	157,7
Rahoitustuotot		54,4	73,7
Rahoituskulut		-116,8	-128,6
Rahoituskulut (netto)	14	-62,4	-54,9
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/ tappioista	18	0,3	-
Voitto/tappio ennen veroja		19,7	102,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,9	-0,6
Laskennalliset verot		2,5	-11,8
Tuloverot	15, 21	1,6	-12,5
Tilikauden voitto/tappio		21,3	90,4
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		13,0	78,3
Määräysvallattomille omistajille		8,3	12,0
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	16	0,05	0,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	16	0,05	0,34
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	14	-35,9	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	15, 21	9,0	-1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,6	3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-26,2	6,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-4,9	97,3
Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-13,4	83,4
Määräysvallattomille omistajille		8,5	13,9

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	17	2 522,1	2 367,7
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä	18	0,6	-
Aineettomat hyödykkeet	19	1,9	1,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	20	1,0	1,0
Laskennalliset verosaamiset	21	14,5	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	22, 23	0,0	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 540,1	2 378,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	24	12,7	1,5
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22, 25	33,2	37,4
Johdannaissopimukset	22, 23	0,5	-
Rahavarat	22, 26	91,3	19,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		125,0	56,9
Varat yhteensä		2 677,7	2 436,5

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	27		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-45,7	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		273,7	198,8
Muuntoerot		-7,8	-8,2
Kertyneet voittovarot		291,7	287,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		902,6	849,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		59,2	50,7
Oma pääoma yhteensä		961,8	900,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	22, 28	1 339,5	1 212,4
Johdannaissopimukset	22, 23	53,9	18,7
Laskennalliset verovelat	21	59,8	62,6
Muut velat	22	0,4	0,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 453,7	1 294,2
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	22, 28	208,4	185,3
Johdannaissopimukset	22, 23	0,6	1,6
Ostovelat ja muut velat	22, 29	53,2	55,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		262,2	242,2
Velat yhteensä		1 715,9	1 536,3
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 677,7	2 436,5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto/tappio ennen veroja		19,7	102,8
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	12, 31	1,0	0,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17, 31	35,3	-50,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17, 24, 31	-0,6	-2,6
Rahoitustuotot	14, 31	-54,4	-73,7
Rahoituskulut	14, 31	116,8	128,6
Muut oikaisut	31	0,8	0,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		118,6	105,1
Käyttöpääoman muutos	31	1,6	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		120,2	108,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-60,1	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,5
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot		-1,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot		7,2	-9,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		66,0	20,0
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	17	-33,7	-6,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	17	-105,5	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	17	-81,1	-126,0
Investoinnit yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18, 19, 20	-1,4	-1,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	17, 24	18,6	66,3
Investointien nettorahavirta		-203,0	-67,5
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden myynti	27	0,4	0,2
Maksullinen osakeanti	27	98,9	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	27	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	28	160,9	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-100,2	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	28	594,6	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	28	-511,8	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	27	-34,3	-31,2
Rahoituksen nettorahavirta		208,5	45,2
Rahavarojen muutos		71,6	-2,3
Rahavarat tilikauden alussa	26	19,5	19,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,2	2,0
Rahavarat tilikauden lopussa	26	91,3	19,5

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat			
Oma pääoma 31.12.2009	259,6	131,1	-22,7	155,2	-9,5	217,3	731,1	36,8	767,9
Tilikauden voitto						78,3	78,3	12,0	90,4
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			3,8				3,8		3,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					1,2		1,2	1,9	3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			3,8		1,2		5,0	1,9	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio yhteensä			3,8		1,2	78,3	83,4	13,9	97,3
Osakeanti (liite 27)				62,2			62,2		62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla (liitteet 27 ja 30)				3,3			3,3		3,3
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto (liite 28)						0,0	0,0		0,0
Omien osakkeiden myynti (liite 27)				0,2			0,2		0,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-22,1		-8,8	-30,9		-30,9
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 31.12.2010	259,6	131,1	-18,8	198,770	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Tilikauden voitto						13,0	13,0	8,3	21,3
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 14, 15 ja 21)			-26,8				-26,8		-26,8
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					0,4		0,4	0,2	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-26,8		0,4		-26,4	0,2	-26,2
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-26,8		0,4	13,0	-13,4	8,5	-4,9
Osakeanti (liite 27)				98,9			98,9		98,9
Omien osakkeiden myynti (liite 26 ' 7)				0,4			0,4		0,4
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 27)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut (liitteet 27 ja 30)						1,5	1,5		1,5
Oma pääoma 31.12.2011	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liikeloihin erikoistunut kiinteistösi-
joitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja
Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian
maihiin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu
julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity
osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hy-
väksynyt tilinpäätöksen 7.2.2012. Suomen osakeyhtiölain mu-
kaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen
hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle
korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla
Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista
osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstan-
dardien (International Financial Reporting Standards, IFRS)
mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2011 voimas-
saolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa
N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovel-
lettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjan-
pito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen
ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat
rahoitusvarat, johdannaisosapimukset ja sijoituskiinteistöt on ar-
vostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muil-
ta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintame-
noihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina
ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

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

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvas-
ti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle,
jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä
kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutokautta
että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä
muutokaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja olettamus-

ten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laati-
misperiaatteiden kohdassa "5. Keskeiset arviot ja oletukset sekä
harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet".

3. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERI- AATTEISSA

3.1 Vuonna 2011 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa
oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2011. Uusilla standar-
deilla ja muutoksilla ei ollut merkitystä Cityconille, sillä ne eivät
aiheuttaneet merkittäviä muutoksia Cityconin laskentaperiaat-
teisiin.

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

3.2 Sellaiset standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa:

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja
niitä on sovellettava 1.1.2012 tai myöhemmin, mutta joita ei ole
sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että
ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen
asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon
alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan.

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen,
- IAS 12 Tuloverot (muutos),
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011),
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
(uudistettu 2011),
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit,
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös,
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt,
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
osuuksista muissa yhteisöissä, ja
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen.

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja
niitä on sovellettava 1.1.2012 tai myöhemmin, mutta joita ei ole
sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Niillä ei ole mer-
kitystä Cityconille, sillä yrityksen tämänhetkisen näkemyksen
mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentape-
riaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto (muutos),
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos),
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät
tiedot: taseesta pois kirjattavia erä koskeva laajennettu il-
moitusvelvollisuus

4. YHTEENVETO KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERI- AATTEISTA

4.1 Konsernitilinpäätöksen laatomisperiaatteet

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

4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytärtyhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta.
Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus mää-
rätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn
saamiseksi sen toiminnasta. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään
konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on
saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin
määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin
sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö han-
kintaa omaisuus- vai liiketoimintahankintana (ks. kohta 5.2.2
Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankin-
nat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan ko-
konaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin
ja velkoihin.

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Li-
iketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankin-
tameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitou-
muksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy,
kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän
arvon.

4.1.2 Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista
Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisessä määräysval-
lassa olevina omistuserinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin
mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevat omaisuuserät

yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistelyllä. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään rivi riviltä konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistelyä sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

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

4.1.3 Yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina yksikköinä IAS 31 Yhteisyritykset -standardin mukaisesti. Yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Citycon kirjaa osuuteensa yhteisessä määräysvallassa olevista yksiköistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varoista ja veloista tuloslaskelmansa rivillä "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen tuotoista". Tilinpäätöksen liitteessä 18 "Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä" esitetään yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen varat ja velat.

4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

4.3 Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä.

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Vuosina 2011 ja 2010 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökoh- taiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Citycon kehittää sijoituskiinteistöjään. Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia.

Kehityshankkeiden eli rakenteilla olevien/peruskorjattavien kiinteistöjen käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan joko normaalia kassavirta-analyysiä tai erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, riippuen hankkeen luonteesta. Kummassakin mallissa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2011 käyvän arvon määrittämisessä 5 kiinteistöä (7 kiinteistöä 31.12.2010) arvioitiin kehityshankkeeksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa, ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella. Rakentamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella. Kaikissa tapauksissa arviointi tehtiin markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehityshankkeiden investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti, 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 myyntiä katsotaan todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseesta erään "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt". Myyntiä katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

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

Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40 mukaisesti. Myytävissä olevien sijoituskiinteistöjen arvo oli 12,7 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,5 milj. euroa 31.12.2010).

4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, tämän osoituksena on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä 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-omaisuus kiinteistöt" -erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2011 ja 31.12.2010.

4.6 Aineelliset hyödykkeet

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

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

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

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

4.7 Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 5 vuodessa.

4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

4.9 Rahoitusvarat ja -velat

4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

Luokittelu tapahtuu alkuuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatua luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2011 ja 31.12.2010 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluvia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Citycon solmii johdannaisosimuksia pelkästään suojaus-tarkoituksessa. Sellaiset johdannaisosimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi. Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 johdannaisosimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatuiksi rahoitusvaroiksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2011 ja 31.12.2010 jaksotettuun hankintameno kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat".

Cityconilla ei ollut 31.12.2011 ja 31.12.2010 johdannaisosimuksia, jotka olisi luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusveloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

4.9.2 Johdannaisosimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtososimuksia. Koronvaihtososimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtososimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtososimusten 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.

Koronvaihtososimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, koska suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtososimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtososimusten käyvät arvot perustuvat osimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

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

4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

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

4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva

rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoon kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruitetaan.

4.10 Rahavarat

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

4.11 Oma pääoma

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

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeselaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuinä omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

4.12 Varaukset

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

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

4.13 Tulouttaminen

4.13.1 Vuokratuotot

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

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 -tulokannan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratkaudelle, 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. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran korotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostöistä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

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

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

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

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

4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä mynnistä 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 edistyyssä, jos keskenäisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiotuun käyttötarkoitukseen 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 rahoituskulukertomella 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 korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisuut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan verojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ul-

komailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen ai-neelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kesto aikana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

4.17 Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuorituksen perustuvat menot jaotetaan järjestelmällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuusoikeyksikköön perustuva menetelmä.

4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen

kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

4.19 Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

5. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun tiettyjä laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä huolimatta, että nämä perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

5.1 Keskeiset arviot ja oletukset

Seuraavassa käsitellään arvioita ja oletuksia, joihin liittyy merkittävä riski varojen ja velkojen kirjanpitoarvon olennaisesta muutumisesta seuraavan tilikauden aikana.

5.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 522,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (2 367,7 milj. euroa). Liitetiedossa 17. Sijoituskiinteistöt on esitetty sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyy starkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyysiin. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksetla diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-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 aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita arvioita ja oletuksia edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjäänoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään joko normaalin kassavirta-analyysin avulla tai erillistä projektimallia käyttäen hankkeen luonteesta riippuen. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiakataulu sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen, joko tavalisella kassavirta-analyysillä tai erillisellä projektimallilla, vaatii Cityconin harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

5.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat

epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatuista. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin. Cityconin vuoden 2011 tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat 0,9 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2010).

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Citycon periaatteena on, että laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa. Cityconin täytyy käyttää siis arvioita siitä, kuinka kiinteistöjen myynnit tullaan toteuttamaan. Pääasiassa Citycon realisoi kiinteistöjensä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeutavat osakkeet ja kirjaa laskennalliset verot tämän säännön mukaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon erosta syntyvä laskennallinen verovelka oli 57,5 miljoonaa euroa 31.12.2011 (59,7 milj. euroa 31.12.2010).

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Verotuksessa vahvistetuista tappioista oli kirjattu laskennallista verosaamista 1,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,3 milj. euroa 31.12.2010).

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Cityconilla oli 31.12.2011 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 19,4 miljoonaa euroa (16,6 milj. euroa vuonna 2010) verosaamista.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

5.2 Harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

5.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuus kiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli sijoituskiinteistöjä 2 522,1 miljoonaa euroa 31.12.2011 (2 367,7 milj. euroa 31.12.2010).
- Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai jota rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöiksi. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuus kiinteistöjä 31.12.2011 ja 31.12.2010.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Cityconilla oli myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä 12,7 miljoonaa euroa 31.12.2011 (1,5 milj. euroa 31.12.2010).

5.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä

hankittuja toimintoja, harkintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2011 ja 2010.

5.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Citycon käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tuntomerkkejä ovat mm. keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kanalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja 4.5 Vaihto-omaisuus kiinteistöt.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoiminta-segmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillä laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2011 ja 31.12.2010.

6. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2011	2010
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,3	0,6
Määräaikaiset vuokran alennukset	-2,4	-3,0
Lisävuokra liikevaihtosisidonnaisista vuokrasopimuksista	3,8	2,4
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	204,3	185,9
Yhteensä	206,0	185,9

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2011 3 955 vuokrasopimusta (3 765 sopimusta 31.12.2010). Vuokrasopimusten lukumäärän kasvu johtui uusien kauppakeskuskohteiden hankinnasta Baltiassa ja Ruotsissa, valmistuneista kehityshankkeista sekä Suomessa sijaitsevien kauppakeskusten myynnistä. Pääosassa, eli 89 prosentissa (89 prosenttia 31.12.2010) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosisidonnainen osuus elinkustannusindeksisidonnaisuuden lisäksi. Liikevaihtosisidonnaisien sopimusten osuus oli noin 49 prosenttia (43 prosenttia 31.12.2010) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta 31.12.2011. Kohdassa 6. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muutuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska koko kanta on sidottu elinkustannusindeksiin, ennalta määritetyn minimivuokrakorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2011	31.12.2010
Suomi	1 699	1 672
Ruotsi	1 818	1 784
Baltia	438	309
Yhteensä	3 955	3 765

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa oli 3,4 vuotta 31.12.2011 (3,2 vuotta 31.12.2010). Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lähitökohtaisesti uudet vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina kaikissa maissa. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin

kiinteistökannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 78 prosenttia 31.12.2011 (75 prosenttia 31.12.2010), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 10 prosenttia 31.12.2011 (11 prosenttia 31.12.2010), ja loput sopimuksista ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia (noin 12 prosenttia kaikista sopimuksista 31.12.2011 ja 14 prosenttia 31.12.2010).

Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä kymmenen tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liikelaitojen vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3 - 5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	31.12.2011	31.12.2010
Suomi	3,5	3,0
Ruotsi	2,9	3,1
Baltia	4,2	4,6
Keskimäärin	3,4	3,2

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	31.12.2011	31.12.2010
Yhden vuoden kuluessa	50,7	54,8
1-5 vuoden kuluessa	112,6	109,7
Yli viiden vuoden kuluttua	46,2	24,8
Yhteensä	209,5	189,3

7. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisten liiketoimintayksiköiden mukaisesti. Maantieteelliset liiketoimintayksiköt perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Cityconin hallitukselle, joka on ylin operatiivinen päätöksentekijä, raportoidaan konsernin tulos maantieteellisin liiketoimintayksiköin. Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraavat kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä

perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketoimintayksiköiden kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuotonsa jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 prosenttia. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011 ja 31.12.2010.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin pääkonttoritoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 23 kauppakeskusta ja 37 muuta kauppapaikkaa. Suomen kiinteistöistä 29 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 31 muualla Suomessa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista kahdeksan sijaitsee Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa neljä kauppakeskusta, kolme Virossa ja yhden Liettuassa

Me 1.1.-31.12.2011	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	127,3	57,4	21,2	-	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	5,1	2,7	3,3	-	11,1
Liikevaihto	132,5	60,1	24,5	-	217,1
Hoitokulut	41,7	23,9	6,0	0,0	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,9	0,0	0,0	1,2
Nettovuokratuotto	90,5	35,4	18,4	0,0	144,3
Hallinnon kulut	7,6	4,9	1,3	13,2	27,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-0,1	0,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	83,2	30,4	17,1	-13,4	117,4
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,7	0,3	-	-	1,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-40,4	1,7	3,4	-	-35,3
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,6	0,0	-	0,6
Liikevoitto/-tappio	42,3	32,4	20,5	-13,4	81,8
Rahoituskulut (netto)				-62,4	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista				0,3	0,3
Tuloverot				1,6	1,6
Tilikauden voitto					21,3
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 547,4	697,1	277,6	-	2 522,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	12,7	-	-	12,7
Muut kohdistetut varat	10,6	21,5	1,0	94,9	128,0
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				14,5	14,5
Johdannaissopimukset				0,5	0,5
Varat yhteensä	1 558,0	731,3	278,6	109,8	2 677,7
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	5,1	19,4	1,6	27,0	53,2
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 547,9	1 547,9
Laskennalliset verovelat				59,8	59,8
Johdannaissopimukset				54,5	54,5
Muut kohdistamattomat velat				0,4	0,4
Velat yhteensä	5,1	19,4	1,6	1 689,8	1 715,9
Bruttoinvestoinnit	62,5	45,5	108,1	0,6	216,7

Me 1.1.-31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,1	49,8	13,9	-	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	2,9	2,7	-	10,0
Liikevaihto	126,5	52,8	16,7	-	195,9
Hoitokulut	39,3	23,3	4,8	0,0	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,7	0,1	0,0	1,3
Nettovuokratuotto	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2
Hallinnon kulut	6,1	4,6	1,2	10,5	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-	0,0	-	0,3
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	80,9	24,1	10,6	-10,5	105,0
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	0,7	-	-	0,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	24,5	22,8	3,5	-	50,8
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,2	0,5	0,0	-	2,6
Liikevoitto/-tappio	107,5	46,7	14,1	-10,5	157,7
Rahoituskulut (netto)				-54,9	-54,9
Tuloverot				-12,5	-12,5
Tilikauden voitto					90,4
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 533,0	668,6	166,1	-	2 367,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,5	-	-	-	1,5
Muut kohdistetut varat	6,2	20,1	0,7	32,4	59,4
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				5,6	5,6
Johdannaissopimukset				2,2	2,2
Varat yhteensä	1 540,6	688,8	166,8	40,3	2 436,5
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	18,3	19,9	2,3	14,8	55,3
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 397,7	1 397,7
Laskennalliset verovelat				62,6	62,6
Johdannaissopimukset				20,3	20,3
Muut kohdistamattomat velat				0,5	0,5
Velat yhteensä	18,3	19,9	2,3	1 495,9	1 536,3
Bruttoinvestoinnit	76,3	50,6	6,0	0,8	133,7

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2011	2010
Kauppakeskukset	187,9	165,8
Marketit ja myymälät	29,2	30,2
Yhteensä	217,1	195,9

C) Pääasialliset vuokralaiset

2011	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti 2011
Kesko	17,2	Suomi
S-ryhmä	5,6	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,4	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,1	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,7	Suomi
Yhteensä	31,1	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2011.

2010	Osuus bruttovuokratuotoista, %	Segmentti 2010
Kesko	19,9	Suomi
S-ryhmä	4,9	Suomi ja Baltian maat
ICA AB	3,6	Ruotsi ja Baltian maat
Stockmann	3,3	Suomi, Ruotsi ja Baltian maat
Tokmanni	1,8	Suomi
Yhteensä	33,5	

Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2010.

8. HOITOKULUT

Me	2011	2010
Lämmitys ja sähkö	24,2	22,0
Ylläpito	23,3	23,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,3	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	2,3	2,3
Markkinointikulut	5,6	5,0
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,5
Kiinteistöverot	6,4	6,3
Korjauskulut	7,5	6,5
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,1	0,0
Yhteensä	71,6	67,4

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

9. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2011	2010
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,4	0,3
Luottotappiot	0,8	1,0
Yhteensä	1,2	1,3

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,1 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen purkua (1,0 milj. euroa luottotappiovarauksien lisäystä). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

10. HALLINNON KULUT

Me	2011	2010
Henkilöstökulut	15,1	11,0
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	1,7	1,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	4,8	5,6
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	5,4	4,4
Poistot	1,0	0,8
Yhteensä	28,0	23,3

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 11 henkilön (2 henkilön vuonna 2010) irtisanomista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuihin.

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokulujen kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy:ltä.

Me	2011	2010
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,7	0,2
Yhteensä	0,9	0,4

11. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2011	2010
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,4
Johtoryhmä	1,2	1,0
Hallitus	0,7	0,7
Muut palkat ja palkkiot	8,8	6,6
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,6	1,2
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-0,1	0,0
Sosiaalikulut	1,3	1,1
Kulut osakeperusteista maksuista	1,7	0,6
Yhteensä	15,7	11,6

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 15,1 miljoonaa euroa (11,0 milj. euroa).

Cityconilla oli etuuspohjainen eläkejärjestelmä liittyen entisen toimitusjohtajan Petri Olkinuoran eläkeohjelmaan. Koska Petri Olkinuora jätti tehtävänsä, Citycon suoritti veloitteensa Olkinuoran eläkejärjestelystä vuoden 2010 aikana. Näin ollen Cityconilla ei ollut taseessaan 31.12.2011 ja 31.12.2010 etuuspohjaisesta eläkejärjestelystä syntyneitä velkaa. Etuuspohjaisen järjestelyn eläketuotto 0,1 miljoonaa euroa vuoden 2011 laajassa tuloslaskelmassa on seurausta erosta vuonna 2010 jaksotetun eläkevelvoitteen ja lopullisten vakuutusmateriaalien laskelmien välillä.

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 30. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhte-etuuksista on esitetty liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2011	2010
Suomi	55	52
Ruotsi	35	34
Baltian maat	11	11
Pääkonttori	30	26
Yhteensä	131	123

12. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 1,0 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

13. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2011	2010
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-
Yhteensä	0,2	0,3

14. RAHOITUSKULUT (NETTO)**A) Tuloslaskelmaan kirjatut**

Me	2011	2010
Korkotuotot	0,6	0,5
Valuuttakurssivoitot	53,8	73,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	0,2
Muut rahoitusuotot	0,0	0,1
Rahoitusuotot yhteensä	54,4	73,7
Korkokulut	61,0	55,4
Valuuttakurssitappiot	53,7	72,8
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	-2,5	-3,3
Muut rahoituskulut	4,6	3,8
Rahoituskulut yhteensä	116,8	128,6
Rahoituskulut (netto)	62,4	54,9
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	48,0	20,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	14,1	34,2
Muut saamiset ja velat	0,2	0,1
Rahoituskulut (netto)	62,4	54,9

Vuonna 2011 valuuttajohdannaisista on kirjattu 0,1 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (-8,9 milj. euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2011 oli 4,31 % (31.12.2010 4,32 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 23. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2011	2010
Kauden aikana kirjatut tappiot rahavirran suojauksista	-50,1	-17,7
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	14,2	22,9
Nettotappiot/ -voitot rahavirran suojauksista	-35,9	5,1

15. TULOVEROT

Me	2011	2010
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,9	0,6
Edellisten tilikautien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot	-2,5	11,8
Tuloverot	-1,6	12,5

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2011	2010
Voitto/tappio ennen veroja	19,7	102,8
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	5,1	26,8
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	-4,9	-12,0
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,3	-1,6
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatatavat tappioista	2,1	4,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,2	-4,8
Muut	-0,5	0,0
Tuloverot	-1,6	12,5
Efekttiivinen verokanta	-8,3 %	12,1 %

16. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Me	2011	2010
Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	78,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,05	0,34

Me	2011	2010
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	78,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella (Me) ¹⁾	-	4,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	13,0	82,5
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	259 778,3	228 148,2
VVK:n laimennusvaikutus (1 000) ¹⁾	-	17 519,6
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	-	1,8
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus (1 000)	128,8	136,8
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	259 907,1	245 806,3
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,05	0,34

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

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kolmenlaisia laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina, osakeoptioita ja osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi, vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna olisi noin 17,0 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella vähennettynä).
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.
- Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus silloin, kun ansaintajakso on päättynyt, palkkion perustana olevat tulosehdot saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa, lasketaan järjestelmään kuuluvalla jäljellä olevalle työmäärälle osakekohtainen arvo, jota verrataan osak-

keen käypään arvoon. Kun jäljellä olevan työmäärän arvo on alempi kuin osakkeen käypä arvo, on osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä laimentava vaikutus. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden täyden jaetun määrän lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt jäljellä olevan työmäärän arvolla saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä	päiviä	osakemäärä
1.1.2011	195	244 564 972
15.7.2011	3	244 811 297
18.7.2011	167	277 811 297
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	259 778 329

17. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Iso Omena, Koskikeskus ja Myllypuro Suomessa sekä Åkermyntan Ruotsissa ja Magistral Virossa. 31.12.2010 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Espoontori, Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso ja Myrmanin Suomessa sekä Åkersberga Ruotsissa. Rakenteilla olevat kiinteistöt -kategoria sisältää kiinteistön koko käyvän arvon, vaikka vain osa kiinteistöstä olisi rakenteilla.

Sopimukseen perustuvat velvoitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 32. B) Vakuudet ja muut vastuutoumukset.

Me 31.12.2011	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7
Hankinnat	-	139,9	139,9
Investoinnit	23,5	48,9	72,4
Myynnit	-	-16,6	-16,6
Aktivoidut korot	0,5	2,0	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	20,3	19,5	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-74,9	-75,1
Valuuttakurssierot	0,1	3,9	4,0
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	156,0	-168,7	-12,7
Tilikauden lopussa	526,4	1 995,7	2 522,1

Me 31.12.2010	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	269,8	1 877,6	2 147,4
Hankinnat	1,9	4,8	6,8
Investoinnit	69,5	52,2	121,7
Myynnit	-3,4	-36,3	-39,7
Aktivoidut korot	2,2	1,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	93,6	95,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,0	-30,8	-44,9
Valuuttakurssierot	5,8	73,0	78,7
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä	-7,8	6,3	-1,5
Tilikauden lopussa	326,1	2 041,6	2 367,7

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2011 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Vuoden 2010 sekä vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistöarvioinneista vastasi Realia Management Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2011 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2010).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirrettyistä kiinteistöistä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	31.12.2011	31.12.2010
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. 1)	2 515,0	2 361,1
Kehitysprojekti-investoinnit	7,1	5,6
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-1,5
Uusien kohteiden hankintameno	-	2,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 522,1	2 367,7

1) Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (12,7 miljoonaa euroa) eivät sisälly ulkopuolisen arvioijan käypiin arvoihin 31.12.2011.

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät oletukset 31.12.2011 ja 31.12.2010 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa. Keskimääräinen tuottovaade laski kaikissa maissa muun muassa kiinteistöhankintojen ja myyntien vuoksi. Ruotsissa keskimääräinen tuottovaade laski myös markkinaehtoisesti parhaiden kohteiden virinnee kysynnän myötä. Keskimääräinen tuottovaade koko kiinteistökannalle säilyi kuitenkin 6,4 prosentissa koska Baltian kiinteistökannan osuus koko kiinteistökannasta kasvoi kauppakeskus Kristiinen hankinnan myötä. Markkinavuokrat nousivat hieman ollen 23,8€/m² (23,6 €/m² 31.12.2010). Kassavirtakauden vajaakäyttöletus kasvoi 0,3 prosenttiyksikköä tasolle 4,7 prosenttia (4,4% 31.12.2010).

Me 31.12.2011	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,3	5,9	8,0	6,4
Alkutuotto (%)	6,0	5,5	8,2	6,1
Tuotto markkinavuokrilta (%)	6,8	6,6	8,4	6,9
Markkinavuokrat (€/m ²)	24,4	23,6	20,8	23,8
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,9	5,5	2,0	4,7
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,05	2,71	-
Hoitokulujen kasvioletus (%)	2,00	2,05	3,00	-

Me 31.12.2010	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Keskimäärin
Tuottovaatimus (%)	6,4	6,1	8,1	6,4
Alkutuotto (%)	6,1	6,0	7,9	6,2
Tuotto markkinavuokrilta (%)	6,9	6,8	8,3	6,9
Markkinavuokrat (€/m ²)	23,6	24,1	21,4	23,6
Kassavirtakauden vajaakäyttö (%)	4,6	4,1	3,6	4,4
Inflaatio-oletus (%)	2,00	2,00	2,50	-
Hoitokulujen kasvioletus (%)	2,25	2,25	2,75	-

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-analyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2011 eli 2 515,0 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 14 prosenttia. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin vuokran ja tuottovaateen osalta.

Muutos %	-10%	-5%	Markkina-arvo (Me) ±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	2 794,4	2 647,3	2 515,0	2 395,2	2 286,3
Markkinavuokrat	2 167,0	2 341,0	2 515,0	2 688,9	2 862,9
Hoitokulut	2 626,2	2 570,6	2 515,0	2 459,3	2 403,7
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaakäyttö	2 598,8	2 556,9	2 515,0	2 473,0	2 431,1

18. OSUDET YHTEISESSÄ MÄÄRÄYSVALASSA OLEVISSA YKSIKÖISSÄ

Vuonna 2011 Citycon Oyj hankki 50 % omistusosuuden yhteisyrityksestä, joka hallinnoi kauppakeskus Kämp Galleriaa Suomessa. Alla on esitetty yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin omistus oikeuttaa.

Me	2011	2010
Varat yhteensä	0,8	-
Velat yhteensä	0,2	-
Nettovarallisuus	0,6	-
Liikevaihto	6,1	-
Nettovuokratuotto	0,3	-
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-0,3	-
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	0,3	-
Liikevoitto/-tappio	0,3	-
Tilikauden voitto/tappio	0,3	-

Cityconilla ei ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia liittyen osuuksiin yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä. Yhteisessä määräysvallassa olevilla yksiköillä itsellään ei myöskään ollut ehdollisia velkoja eikä ostositoumuksia.

19. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	2,9	1,9
Lisäykset	1,0	1,0
Hankintameno 31.12.	3,9	2,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,4	1,0
Poistot	0,5	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,0	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1.	1,5	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	1,5

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

20. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	3,0	2,3
Lisäykset	0,4	0,7
Hankintameno 31.12.	3,4	3,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,0	1,6
Poistot	0,5	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,5	2,0
Kirjanpitoarvo 1.1.	1,0	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsopimuksilla, olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa).

21. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2011 aikana:

Me	1.1.2011	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muiden laajan tuloksen eriin	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,3	-0,2	-	1,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	4,4	-	9,0	13,3
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	5,6	-0,2	9,0	14,5
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	59,7	-2,2	-	57,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,8	-0,5	-	2,3
Laskennalliset verovelat yhteensä	62,6	-2,7	-	59,8

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2010 aikana:

Me	1.1.2010	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2010
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,0	1,3	-	1,3
IAS 19 Etuuspohjainen eläkevastuu	0,0	0,0	-	0,0
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	8,6	-0,6	-3,6	4,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	8,6	0,7	-3,6	5,6
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	48,7	11,0	-	59,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,3	1,5	-	2,8
Laskennalliset verovelat yhteensä	50,0	12,5	-	62,6

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2011 Citycon kirjasi 2,2 miljoonaa euroa (-11,0 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Myytäessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut noin -4,9 miljoonaa euroa vuonna 2011 (-12,0 milj. euroa) (kts. liitetieto 15. Tuloverot).

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyvät veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Osakeyhtiön verotus Suomessa alenee vuonna 2012 aikaisemmasta 26 prosentista 24,5 prosenttiin. Laskennalliset verot ovat laskettu 2012 prosentin mukaan. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuuksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten KO:n osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KO:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KO:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2011 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 19,4 miljoonaa euroa (16,6 milj. euroa vuonna 2010) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Cityconilla oli verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuksia EUR 6,6 miljoonaa euroa 31.12.2011 (0,0 milj. euroa).

22. RAHOITUSINSTRUMENTTIENTEN LUOKITTELU

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2011	Käypä arvo 2011	Tasearvo 2010	Käypä arvo 2010
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	25	33,2	33,2	37,4	37,4
Rahavarat	26	91,3	91,3	19,5	19,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	23	0,5	0,5	2,2	2,2
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	28	1 439,5	1 442,9	1 291,3	1 293,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	28	68,1	71,3	66,3	71,3
Joukkolaina 1/2009	28	39,6	40,0	39,5	40,0
Rahoitusleasingvelat	28	0,7	0,7	0,6	0,6
I.II Muut velat					
Muut velat		0,4	0,4	0,5	0,5
Ostovelat ja muut velat	29	53,2	53,2	55,3	55,3
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	23	54,5	54,5	20,3	20,3

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin 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 arvonnäätymenelmiä. Korkojohdannaisten IFRS7p27a mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

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

Joukkolaina 1/2009

Joukkolaina 1/2009 on kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsopimusten vastaavaa korkoa.

23. JOHDANNAISSOPIMUKSET**A) Johdannaisoppimusten nimellisarvot ja käyvät arvot**

Me	Nimellisarvo 2011	Käypä arvo 2011	Nimellisarvo 2010	Käypä arvo 2010
Korkojohdannaisoppimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	30,0	-0,5	40,0	-1,6
1-2 vuotta	28,2	-1,3	30,0	-0,8
2-3 vuotta	152,5	-5,7	161,2	-10,2
3-4 vuotta	173,9	-6,6	202,0	-6,6
4-5 vuotta	257,1	-15,0	123,6	0,5
yli 5 vuotta	363,8	-25,4	313,1	0,6
Yhteensä	1 005,4	-54,4	869,8	-18,1
Valuuttajohdannaisoppimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	20,8	0,3	-	-
Kaikki yhteensä	1 026,3	-54,1	869,8	-18,1

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2011 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Johdannaisoppimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisoppimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 0,3 miljoonaa euroa (tappio 1,5 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1005,4 miljoonaa euroa (869,8 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 3,16 % (3,48 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaisoppimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2011	Velat 2011	Varat 2010	Velat 2010
Käypä arvo	-	-54,4	2,2	-18,8

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuutanvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisien 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 31.12.2011 sekä 31.12.2010. Kyseisten johdannaisien käypä arvo verovaikutuksineen oli -41,1 miljoonaa euroa (-12,3 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -26,8 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon otuna.

24. MYYTÄVISSÄ OLEVAT Sijoituskiinteistöt

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

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	1,5	26,0
Investoinnit	-	-
Myyntit	-1,5	-28,5
Valuuttakurssierot	-	2,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,7	1,5
Hankintameno 31.12.	12,7	1,5

25. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2011	2010
Myyntisaamiset	6,2	4,9
Luottotappiovaraukset	-1,2	-1,3
Myyntisaamiset (netto)	5,1	3,7
Siirtosaamiset	5,2	5,3
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	18,6	27,0
Muut saamiset	4,3	1,4
Yhteensä	33,2	37,4

Myyntisaamisten ikäjakautuma

Me	2011	2010
Ei erääntyneet	1,6	1,6
alle kuukusi	1,5	0,6
1 -3 kuukautta	0,9	0,8
3-6 kuukautta	0,6	0,5
6-12 kuukautta	1,3	1,4
1-5 vuotta	0,4	0,1
Yhteensä	6,2	4,9

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2011	2010
Alkusaldo	-1,3	-0,3
Valuuttakurssiero	0,0	0,0
Lisäys	-0,1	-1,0
Käytetty	0,2	0,1
Peruttu tarpeettomana	0,0	0,0
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-1,2	-1,3

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

26. RAHAVARAT

Me	2011	2010
Käteinen raha ja pankkitilit	91,3	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,1	0,1
Yhteensä	91,3	19,5

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

27. OMA PÄÄOMA**A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssirahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2010	221 059 735	-	259,6	131,1	155,2	545,9
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	124 020	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	80 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	80 000	-80 000	-	-	0,2	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	-	-	-	-	-
Osakeanti	22 000 000	-	-	-	62,2	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1 301 217	-	-	-	3,3	3,3
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2010	244 564 972	0	259,6	131,1	198,8	589,4
Suunnattu maksuton osakeanti Citycon-konsernin avainhenkilölle	101 325	-	-	-	-	-
Suunnattu maksuton osakeanti Cityconille itselleen	-	145 000	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	145 000	-145 000	-	-	0,4	0,4
Osakeanti	33 000 000	-	-	-	98,9	98,9
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-24,5	-24,5
31.12.2011	277 811 297	0	259,6	131,1	273,7	664,3

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2011 ja 31.12.2010.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**Osakepääoma**

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

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttuu ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2011 ja 2010 karttunut osakeantien sekä omien osakkeiden myynnin kautta. Lisäksi vuonna 2010 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa kasvattivat optio-ohjelmien osakemerkinnät.

Arvonmuutosrahasto

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

28. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2011 ja 31.12.2010. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2011	Tasearvot 2010
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,580	68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009	5,461	39,6	39,5
Syndikoidut lainat			
435 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 0,675	332,6	352,0
220 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 1,400	221,3	-
200 M€ syndikoitu laina	Viitekorko + 0,675	199,7	204,5
Luottolimiitit			
150 M€ luottolimiitti	STIBOR + 0,550	-	84,8
50 M€ luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	-	43,0
Kahdenväliset pankkilainat			
75 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,550	71,0	-
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,600	56,1	55,8
50 M€ pankkilaina	Viitekorko + 1,500	50,9	50,6
50 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,525	49,9	49,9
50 M€ pankkilaina	EURIBOR + 1,500	49,9	49,9
30 M€ pankkilaina	EURIBOR + 0,750	27,5	30,0
470 MEEK pankkilaina	5,599	-	25,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,4	0,3
Muut korolliset velat	-	172,5	160,6
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 339,5	1 212,4
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	133,5	152,0
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	25,9	21,0
Yritystodistukset	-	48,7	11,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		208,4	185,3

Syndikoitujen lainojen, pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 ja joukkolainan 1/2009 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameno- ja tulo- ja tasearvojen menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 22. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu emoyhtiön omistajille kuuluvaan oman pääoman ylikurssi-rahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2011	2010
1-2 vuotta	453,8	132,3
2-3 vuotta	315,1	491,4
3-4 vuotta	161,8	312,3
4-5 vuotta	238,1	157,7
yli 5 vuotta	170,7	118,7
Yhteensä	1 339,5	1 212,4

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me

	2011	2010
EUR	800,3	740,1
EEK	-	43,1
SEK	530,2	429,2
LTL	9,0	-
Yhteensä	1 339,5	1 212,4

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me

	2011	2010
EUR	91,5	48,4
EEK	-	1,2
SEK	116,7	125,8
LTL	0,2	9,8
Yhteensä	208,4	185,3

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. Vuonna 2008, 2009 ja 2010 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissio-hinta oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista vaihtovelkakirjalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisien velkojen vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2011 oli 1,3 miljoonaa euroa.

- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron.
- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,20 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 16.964.285 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuosien 2008, 2009 ja 2010 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa 38,8 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 58,1 % keskimurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 35,2 % lainan alkuperäisestä määrästä. Laajan tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista kirjatun 0,1 miljoonan euron kertaluonteisen voiton vuonna 2010.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2011	2010
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,4
Yhteensä	0,7	0,7
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,3
Yhteensä	0,7	0,6
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,7	0,7

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

D) Riskienhallinta

Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistö-hankinnat, kiinteistökehitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden

vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuisen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysi, jossa pyritään tunnistamaan keskeiset riskikeskittymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantaryhmä, jonka tehtävinä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä laki- ja talousyksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantaryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämänsä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käytämissä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on 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 inflatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2011 lopun lainasalkun korkoherkkyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2012 korkokustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2011	2010
Euro	1,1	0,6
Ruotsin kruunu	1,3	1,8
Muut valuutat	0,1	0,3
Yhteensä	2,5	2,6

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauskannan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2011	2010
Euro	14,9	11,5
Ruotsin kruunu	15,7	12,2
Yhteensä	30,6	23,7

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämättä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättävistä maksuista varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2011 oli 253,7 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirratt on diskontattu nykyarvoon.

Me 31.12.2011	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	18,4	236,7	1 162,8	181,7	1599,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	74,5	-	77,7
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	44,1	-	46,1
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,4	-	0,7
Johdannaissopimukset	0,1	10,4	40,5	1,5	52,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	36,6	2,9	6,3	-	45,8

Me 31.12.2010	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Lainat rahoituslaitoksilta	7,1	209,9	1 065,3	132,7	1415,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,2	77,7	-	80,9
Joukkolaina 1/2009	-	2,0	46,1	-	48,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,3	-	0,6
Johdannaissopimukset	0,1	13,6	7,3	-3,6	17,4
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	33,6	10,2	4,5	-	48,3

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöiden käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaan kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen ja sijoituskiinteistöjen myynnit voivat tulla kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me 31.12.2011	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	43,7	210,0	-	253,7

Me 31.12.2010	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	24,9	150,6	50,0	225,5

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 25. Myyntisaamiset ja muut saamiset 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 lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltä hyväksytty sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssierhkyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2011	2010
Ruotsin kruunu	0,1	-0,2
Muut valuutat	-	-
Yhteensä	0,1	-0,2

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla ja Viro on ottanut euron käyttöön 1.1.2011 alkaen.

E) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädelään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan Finanssivalvonnan standardista 5.1 Säännöllinen tiedonantovelvollisuus poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 36,0 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste noin 39,0 prosenttia.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen (gearing) perusteella. Nettovelkaantumisasteen ja omavaraisuusasteen laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 53.

Yhtiö seuraa pääomarakennetta ensisijaisesti omavaraisuusasteen pohjalta.

Omavaraisuusaste:

Me	2011	2010
Oma pääoma yhteensä (A)	961,8	900,2
Taseen loppusumma	2 677,7	2 436,5
Vähennetään saadut ennakot	9,6	12,7
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	2 668,2	2 423,8
Omavaraisuusaste, % (A/B)	36,0 %	37,1 %

Nettovelkaantumisaste:

Me	2011	2010
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 28)	1 547,9	1 397,7
Vähennetään rahavarat (liitetieto 26)	91,3	19,5
Korolliset nettovelat (A)	1 456,6	1 378,2
Oma pääoma yhteensä (B)	961,8	900,2
Nettovelkaantumisaste (A/B)	151,4 %	153,1 %

Omavaraisuusaste laski vuonna 2011 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten käyvän arvon alentumisesta, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan aleni. Nettovelkaantumisasteen lasku vuonna 2011 johtui pääasiassa vuonna 2011 toteutetusta osakeannista, jonka seurauksena oman pääoman suhde korolliseen nettovelkaan parani.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Ostovelat ja muut velat

Me	2011	2010
Ostovelat	18,5	18,0
Lyhytaikaiset saadut ennakot	9,6	12,2
Korkovelat	7,3	6,9
Muut velat	13,5	12,6
Siirtovelat yhteensä	20,8	19,6
ALV-velat	4,4	5,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	-0,1	0,5
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	4,3	5,5
Yhteensä	53,2	55,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:		
alle 30 päivää	37,8	34,7
30-90 päivää	2,8	6,3
3-6 kuukautta	5,4	5,7
6-12 kuukautta	0,8	4,1
1-2 vuotta	6,3	4,5
2-5 vuotta	-	-
yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	53,2	55,3

30. TYÖSUHDE-ETUUEDT**A) Optiojärjestelyt****Optio-ohjelma 2004**

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 A/B/C-optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Tämä optio-ohjelma päättyi maaliskuun 2011 lopussa, kun osakkeiden merkintäaika ohjelmaan liittyvillä C-optio-oikeuksilla päättyi. C-optioilla ei merkitty yhtään osaketta. Käyttämättä jääneet optio-oikeudet on poistettu haltijoidensa arvo-osuustileiltä arvotomina.

Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määriteltyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättämispäivänä ole alkanut. Hallitus saattaa kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Hallitus päättää myös yhtiölle palautuneiden optio-oikeuksien uudelleen jakamisesta.

Vuoden 2011 loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli myönnetty 24 konsernin avainhenkilölle yhteensä 6 320 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä yhtä monta osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes –optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2011 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 1,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2010). Odotettavissa oleva volatiliteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatiliteetti.

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

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

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

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

Erittely optio-oikeuksista 2011 (31.12.2011):

Optio-ohjelma 2011	Optiot 2011A-D(I)	Optiot 2011A-D(II)	Optiot 2011A-D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	2 350 000	1 720 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, EUR	3,17	3,31	2,63
Osakkeen merkintähinta, EUR	3,17	3,31	2,63
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) ¹⁾	332-1 427	332-1 427	172-1 267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliteetti, %	35,00	33,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) ¹⁾	1 095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,87	1,73
Odotettu osinko/osake, EUR	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,78	0,73	0,46
Arvonmääritysmalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2011		2010	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	4,22	1 050 000	3,43	2 140 000
Myönnetty uudet optiot	3,08	6 320 000	-	-
Menetetty optiot	3,31	160 000	-	-
Uudelleen jaetut optiot	3,31	160 000	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	2,56	1 072 998
Rauenneet optiot	4,15	1 050 000	2,52	17 002
Tilikauden lopussa	3,08	6 320 000	4,22	1 050 000

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Yhtiöllä ei tilikauden lopussa ollut toteutettavissa olevia optioita. Vuonna 2011 ei myöskään toteutettu optioita. Vuonna 2010 toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,56 euroa. Yhtiö sai vuonna 2010 toteutetuista optioista 3,3 milj. euroa, jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamisvuosi	Toteutushinta, EUR	2011 Osakkeiden määrä, 1 000 kpl	2010 Osakkeiden määrä, 1 000 kpl
2011	-	-	1 273
2012	-	-	-
2013	-	-	-
2014	-	-	-
2015	-	-	-
2016	-	-	-
2017	-	-	-
2018	3,17 / 3,31 / 2,63	6 320 000	-

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Kannustinjärjestelmä jakautui kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksioon, joita olivat vuodet 2007, 2008 ja 2009. Lisäksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 9.2.2010 jatkaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää yhdellä vuodella tilikaudelle 2010.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2013 siten, että kunkin ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan tasaisesti seuraavan kolmen vuoden aikana. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä.

Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2011 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,2 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2010).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä:

	Ansainta- jakso 2010	Ansainta- jakso 2009	Ansainta- jakso 2008	Ansainta- jakso 2007	Yhteensä
Myöntämispäivä	9.2.2010	22.4.2009	15.5.2008	26.4.2007	-
Avainhenkilöiden määrä tilikauden lopussa	18	16	13	-	-
Jaettavien osakkeiden maksimimäärä myöntämispäivänä	86 800	221 600	82 200	38 700	429 300
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	-	-	4 293	4 293
Vuonna 2009 annetut osakkeet	-	-	20 109	4 288	24 397
Vuonna 2010 annetut osakkeet	-	60 041	18 965	3 960	82 966
Vuonna 2011 annetut osakkeet	13 410	68 183	16 700	-	98 293

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan osallistuja voi valita tuloveroja varten maksettavan rahasuuden myös osakkeina. Edellä esitettyjen annettujen osakkeiden lisäksi vuonna 2011 annettiin 3 032 osaketta (41 054 osaketta vuonna 2010) rahasuorituksen osuudesta.

31. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Me	2011	2010
Voitto/tappio ennen veroja	19,7	102,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 12)	1,0	0,8
Nettotappiot (+)/-voitot (-) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 17)	35,3	-50,8
Voitot (-)/tappiot (+) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 17 ja 24)	-0,6	-2,6
Osakeperusteiset maksut (liite 30)	1,5	0,3
Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-0,7	-0,4
Valuuttakurssivoitot (-)/tappiot (+) rahoituskuluissa (liite 14)	-0,1	-0,1
Käyvän arvon voitto (-)/tappio (+) johdannaisista (liite 14)	-	-0,2
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 14)	-0,6	-0,6
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 14)	63,1	55,8
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 25)	-4,2	-8,2
Ostovelat ja muut velat (liite 29)	5,8	11,0
Liiketoiminnan rahavirta	120,2	108,0

32. VASTUUSITOUMUKSET**A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2011	2010
Yhden vuoden kuluessa	0,9	0,9
1-5 vuoden kuluessa	0,7	0,9
Yhteensä	1,6	1,8

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 1,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokratulot sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 10. Hallinnon kulut)

B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2011	2010
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	27,7	27,7
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	35,9	36,9
Pankkitakaukset	39,2	43,4
Ostositoumukset	20,4	32,3
Alv-palautusvastuut	60,7	51,2

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät 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 uusinwestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusajkaan, niissä tarkistuskauti on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

C) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

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 johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökatte, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2011 konsernin omavaraisuusaste oli noin 39,0 % ja korkokate oli noin 2,0 (vuonna 2010 omavaraisuusaste oli noin 39,4 % ja korkokate noin 2,0).

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**A) Lähipiiri**

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2011 oli 48,0 prosenttia (31.12.2010: 47,3 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
2 Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
3 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
4 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
5 Citycon Estonia Oü	Viro	100,0	-
6 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
7 Citycon Hedging C.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Holding S.à r.l.	Luxemburg	100,0	100,0
9 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
10 Citycon Imröret AB	Ruotsi	100,0	-
11 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
13 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	-
16 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
17 Drabantvägen bostäder AB	Ruotsi	100,0	-
18 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
19 Excellency HoldCo Oy	Suomi	100,0	100,0
20 Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
21 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
22 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
23 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
24 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
25 Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
26 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
27 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
28 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
29 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
30 Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
31 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
32 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
33 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
34 Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
35 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
36 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
37 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
38 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
39 Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
40 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
41 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
42 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
43 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
44 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
45 Minkkiukuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
46 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
47 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	100,0
48 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
49 Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
50 Porin Isolinnaankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
51 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
52 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
53 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0
54 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
55 Säkylän Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
56 Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
57 Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
58 Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	100,0
59 Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
60 UAB Citycon	Liettua	100,0	-
61 UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
62 Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
63 Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
64 Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
65 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
66 Wavulinintie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
67 Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
68 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
69 Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	90,6	90,6
70 Lahden Trio Koy	Suomi	89,9	89,9
71 Linjuriin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
72 Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
73 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
74 Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
75 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	79,4	79,4
76 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
77 Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
78 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
79 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
80 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
81 Heikintori Oy	Suomi	68,7	68,7
82 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
83 Espoontori Koy	Suomi	66,6	66,6
84 Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
85 Myyrmäen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	-
86 Vantaan Säästöalo Koy	Suomi	61,2	61,2
87 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
88 Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
89 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
90 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	59,7	59,7
91 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
92 Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
93 Espagalleria Oy	Suomi	50,0	50,0
94 Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
95 Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
96 Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
97 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
98 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
99 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
100 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
101 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
102 Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
103 Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
104 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	21,5
105 Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
106 Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
107 Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
108 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
109 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
110 Tapiolan Alueen Kehitys Oy	Suomi	7,7	7,7
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Våpnaren	Ruotsi	64,0	-

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalvelueloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

Johdon työsuhde-etuudet

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2011	2010
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	448 966	-
Petri Olkinuora (toimitusjohtaja 23.3.2011 asti)	70 464	403 207

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusopimuksessa. Hallitus nimitti 13.1.2011 Citycon Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (MA, s. 1958) ja hyväksyi tämän toimitusopimuksen ehdot. Uusi toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 24.3.2011. Toimitusjohtajan toimitusopimuksen mukainen vuosittainen peruspalkka on 450 000 euroa. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää enintään hänen vuosittaisesta peruspalkkaansa vastaava bonuspalkkio. Vuodelta 2011 maksettavan bonuspalkkion määrä on kuitenkin vähintään 50 prosenttia toimitusjohtajan vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajalla on lisäksi oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajan toimitusopimus on määräaikainen ja päättyy helmikuun lopussa 2015. Yhtiö voi irtisanoa sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä päättymään aiemminkin kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusuhteen päättymishetken mukaisesta vuosittaisesta peruspalkasta 1,5-kertaisena sekä viimeksi maksetusta vuosittaisesta bonuspalkkiosta 1,5-kertaisena.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A-D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

Citycon Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora jätti tehtävänsä yhtiössä vuoden 2011 yhtiökokouksen jälkeen 23.3.2011. Olkinuoran toimitusopimuksen mukaisesti hänelle maksettiin 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisaajan palkan lisäksi ja kuuden kuukauden rahapalkkaa vastaava ylimääräinen bonus. Liittyen yhtiön pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään Olkinuoralle annettiin heinäkuussa 2011 ohjelman mukaisesti

ansaitut, mutta toimituhteen päättymishetkellä vielä jakamattomat 30 951 kannustinosaketta (39 680 osaketta vuonna 2010). Toimitusjohtaja Olkinuoran työsuhteen päättymisestä johtuen yhtiö on kirjannut 0,0 miljoonaa euroa kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2011 (1,2 milj. euroa vuonna 2010).

Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2011	2010
Palkat ja palkkiot	1,7	1,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,3	0,2
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	-	0,0
Sosiaalikulut	0,2	0,1
Yhteensä	2,2	1,8

Johtoryhmälle maksettujen palkkojen ja palkkioiden lisäksi johtoryhmän jäsenet saivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) tuloja optio-oikeuksista ja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Lisäksi Citycon kirjasi johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuen kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,5 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa) vuonna 2011.

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2011	2010
Ashkenazi Ronen	68 600	71 900
Bolotowsky Gideon (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	2 000	54 500
Katzman Chaim (hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen)	170 400	127 313
Kempe Roger (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	47 500	-
Komi Kirsi (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	49 800	-
Korpinen Raimo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	2 200	56 700
Lähdesmäki Tuomo (hallituksen jäsen 23.3.2011 asti)	1 900	57 200
Ottosson Claes	49 000	51 000
Segal Dor J.	46 000	51 500
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 23.3.2011 alkaen)	48 000	-
Wernink Thomas W.	71 200	89 604
Westin Per-Håkan	49 000	57 000
Zochovitzky Ariella	51 800	56 500
Yhteensä	657 400	673 217

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2011 (0,5 milj. euroa).

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd:n kanssa

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

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

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

Osakeanti 2010

Yhtiö laski syyskuussa 2010 liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa noin 63 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä osakeannissa 10 miljoonaa osaketta.

Osakeanti 2011

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

Raportointi Gazit-Globe Ltd:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 48 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyt

sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

34. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2011

Ostetut yhtiöt

Espagalleria Oy (50 % osakkeista)
Citycon Högdalen Centrum AB (entinen Centeni Högdalen AB)
Citycon Imröret AB (entinen Kungsleden Imröret AB)
As Oy Tikkurilan Kassatalo (omistusosuuden lisäys 51,6 %:lla 59,7 %:iin osakkeista)
Hervannan Liikekeskus Koy (omistusosuuden lisäys 4,8 %:lla 79,4 %:iin osakkeista)
Heikintori Oy (omistusosuuden lisäys 3,4 %:lla 68,7 %:iin osakkeista)

Perustetut yhtiöt

Kristiine Keskus Oü
Citycon Estonian Investments B.V.
Citycon Holding S.à r.l.
Citycon Treasury B.V.
Citycon Hedging C.V.
Excellency HoldCo Oy

Myydyt yhtiöt

Kiinteistö Oy Mäntyvuoksi
Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16
Tumba Bostäder AB
Kiinteistö Oy Tullintori
Jakobsberg LB Bostäder AB
Otanien Liikekeskus Oy

Myydyt kiinteistöt

Hakarinne 4

Purkautuneet yhtiöt

Myllypuron Ostoskeskus Oy

TUNNUSLUVUT

1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2011	2010	2009	2008	2007
Laajan tuloslaskelman tiedot						
Liikevaihto		217,1	195,9	186,3	178,3	151,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,3	0,0	6,1	0,5
Liikevoitto/-tappio		81,8	157,7	10,3	-105,0	298,7
Voitto/tappio ennen veroja		19,7	102,8	-37,5	-162,3	253,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		13,0	78,3	-34,3	-124,1	200,3
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		2 522,1	2 367,7	2 147,4	2 111,6	2 248,9
Lyhytaikaiset varat		125,0	56,9	65,9	52,4	48,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		902,6	849,5	731,1	799,1	982,0
Määräysvallattomien omistajien osuus		59,2	50,7	36,8	38,2	28,9
Korolliset velat		1 547,9	1 397,7	1 321,7	1 199,5	1 154,0
Velat yhteensä		1 715,9	1 536,3	1 485,3	1 341,2	1 297,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 677,7	2 436,5	2 253,2	2 178,5	2 308,6
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	36,0	37,1	34,2	38,5	43,9
Omavaraisuusaste pankille, %		39,0	39,4	40,6	45,1	50,1
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	151,4	153,1	169,5	141,3	111,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	2,3	11,1	-4,7	-15,0	23,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	3,8	10,6	-0,5	-1,5	16,3
Quick ratio	5	0,5	0,3	0,4	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		216,7	133,7	134,6	157,9	603,9
%-osuus liikevaihdosta		99,8	68,3	72,2	88,6	398,9
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	0,05	0,34	-0,16	-0,56	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,05	0,34	-0,16	-0,56	0,91
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,25	0,09	0,30	0,21	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	9	3,25	3,47	3,31	3,62	4,44
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	46	9	-19	-3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa		0,11	0,10	0,10	0,10	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,15	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	300,7	40,8	-90,2	-24,9	13,9
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	6,5	4,5	4,8	8,3	4,3
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto-%	13	6,0	5,8	6,1	5,8	5,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	95,5	95,1	95,0	96,0	95,7
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²		994 730	942 280	961 150	937 650	923 980
Henkilöstö tilikauden lopussa		136	129	119	113	102

1) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 57.

2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

Me	2011	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto					
Suomi	132,5	126,5	131,3	126,8	104,3
Ruotsi	60,1	52,8	41,0	41,9	39,0
Baltia	24,5	16,7	14,0	9,6	8,0
Yhteensä	217,1	195,9	186,3	178,3	151,4
Nettovuokratuotto					
Suomi	90,5	86,7	92,4	90,9	75,7
Ruotsi	35,4	28,7	23,2	24,1	21,6
Baltia	18,4	11,8	9,8	6,8	6,0
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Yhteensä	144,3	127,2	125,4	121,8	103,4
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)					
Suomi	83,2	80,9	86,3	85,4	70,4
Ruotsi	30,4	24,1	20,0	21,0	18,7
Baltia	17,1	10,6	8,8	6,2	5,1
Muut	-13,4	-10,5	-7,4	-7,3	-6,8
Yhteensä	117,4	105,0	107,7	105,3	87,4
Liikevoitto/-tappio					
Suomi	42,3	107,5	21,2	-62,9	218,4
Ruotsi	32,4	46,7	0,3	-49,1	73,4
Baltia	20,5	14,1	-3,8	14,4	13,8
Muut	-13,4	-10,5	-7,4	-7,4	-6,8
Yhteensä	81,8	157,7	10,3	-105,0	298,7

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto		102,8	98,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,4	4,7
Liikevaihto	2	107,3	103,5
Hoitokulut		55,1	66,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,3	0,4
Nettovuokratuotto		51,9	36,5
Hallinnon kulut	4,5	32,7	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	2,2	6,1
Liikevoitto		21,3	20,1
Rahoitustuotot		101,1	112,4
Rahoituskulut		-116,4	-137,5
Rahoituskulut (netto)	7	-15,3	-25,1
Voitto/tappio ennen veroja		6,0	-5,0
Tuloverot	8	-1,6	0,0
Tilikauden voitto/tappio		7,6	-5,0

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	24,5	12,9
Aineelliset hyödykkeet	10	31,0	30,8
Sijoitukset			
Tytärtyhtiöosakkeet	11	1 252,6	857,5
Osakkuusyhtiöosakkeet	12	33,0	34,8
Muut sijoitukset	13	699,4	972,9
Sijoitukset yhteensä		1 985,0	1 865,2
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 040,4	1 908,8
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	15	1,6	-
Lyhytaikaiset saamiset	15	28,8	25,9
Rahat ja pankkisaamiset		63,6	0,8
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		94,1	26,7
Vastaavaa yhteensä		2 134,6	1 935,5

Me	Liite	31.12.2011	31.12.2010
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	16		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		277,2	201,5
Edellisten tilikausien voitto/tappio		3,9	18,6
Tilikauden voitto/tappio		7,6	-5,0
Oma pääoma yhteensä		681,3	607,8
Vieras pääoma	17		
Pitkäaikaiset velat			
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006		68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009		39,6	39,5
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 088,1	987,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 195,8	1 093,7
Lyhytaikaiset velat			
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		257,5	234,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		257,5	234,1
Vieras pääoma yhteensä		1 453,3	1 327,7
Vastattavaa yhteensä		2 134,6	1 935,5

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen veroja	6,0	-5,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	12,0	4,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	21,8	25,3
Rahoitustuotot ja -kulut	15,3	25,1
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,7	-4,4
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	55,9	45,2
Käyttöpääoman muutos	4,6	22,8
Liiketoiminnan rahavirta	60,4	68,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-93,6	-64,2
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	52,7	15,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	10,8	-10,6
Saadut/maksetut välittömät verot	7,4	-8,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	37,6	-0,5
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18,0	-3,3
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,7	-
Myönnetty lainat	-122,1	-98,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	335,6	66,9
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-792,0	-27,3
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset	390,3	2,8
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,3	-0,3
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	1,8	3,2
Investointien nettorahavirta	-204,0	-56,0
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	99,7	63,1
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	135,6	107,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-98,8	-198,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	582,2	347,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-470,4	-242,0
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-34,3	-31,0
Rahoituksen nettorahavirta	214,4	50,5
Rahavarojen muutos	48,0	-6,1
Rahavarat tilikauden alussa	-7,6	-1,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	40,4	-7,6

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2011 ja 31.12.2010 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -23,3 miljoonaa euroa 31.12.2011 ja -8,4 milj. euroa 31.12.2010 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyvät myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 prosentin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on esitetty omana eräänä vieraassa pääomassa.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eräänä tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2011	2010
Toimialoitainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	32,4	32,5
Muu Suomi	47,9	44,8
Muut kauppapaikat	27,0	26,2
Yhteensä	107,3	103,5

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetu-ja hallintopalvelumaksuja:

Me	2011	2010
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	0,9	0,9

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2011	2010
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,2	0,0
Luottotappiot	0,2	0,3
Yhteensä	0,3	0,4

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2011	2010
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	86	81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	10,0	7,4
Eläkekulut	1,2	1,7
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	11,6	9,4

Yllä esitetyt erät sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2011 (1,3 milj. euroa vuonna 2010). Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita.

Me	2011	2010
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,5	0,4
Hallituksen palkkiot	0,7	0,7
Yhteensä	1,2	1,1

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2011	2010
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	4,7	3,3
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,3	0,3
Tytär-yhtiö- ja osakkuusyhtiöosakkeiden arvonalentumiset	6,6	-
Yhteensä	12,0	4,2

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2011	2010
Tytär-yhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntitappiot/-voitot	-4,1	4,4
Myllypuron Ostoskeskus Oy:n likvidointi	3,4	-
Kiinteistöjen vuokraus- ja omaisuudenhoito-palkkiot konserniyhtiöiltä	2,8	1,6
Muut tuotot	0,1	0,1
Yhteensä	2,2	6,1

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2011	2010
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	11,7	0,1
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	11,7	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	32,5	38,8
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto	-	0,2
Valuuttakurssivoitot	53,7	73,0
Muut korko- ja rahoitustuotot	3,3	0,3
Yhteensä	89,4	112,3
Rahoitustuotot yhteensä	101,1	112,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	8,0	5,3
Valuuttakurssitappiot	53,6	72,8
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-	8,6
Muut korko- ja rahoituskulut	54,8	50,8
Rahoituskulut yhteensä	116,4	137,5
Rahoituskulut (netto)	-15,3	-25,1

8. TULOVEROT

Me	2011	2010
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotuotto	-1,6	-
Tilikauden verot	-1,6	0,0

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2011	2010
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	2,0	1,7
Lisäykset	0,5	0,3
Hankintameno 31.12.	2,5	2,0
Kertyneet poistot 1.1.	-1,2	-0,9
Tilikauden poisto	-0,3	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-1,5	-1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	0,8
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	23,7	18,4
Lisäykset	15,8	5,4
Siirto erien välillä	-	0,0
Hankintameno 31.12.	39,5	23,7
Kertyneet poistot 1.1.	-11,9	-8,9
Tilikauden poisto	-4,3	-3,1
Kertyneet poistot 31.12.	-16,3	-11,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,2	11,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	24,5	12,9

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2011	2010
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Vähennykset	-0,1	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	3,3
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	68,7	68,7
Lisäykset	0,4	0,0
Hankintameno 31.12.	69,1	68,7
Kertyneet poistot 1.1.	-44,6	-44,1
Tilikauden poisto	-0,5	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-45,1	-44,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	24,0	24,1
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	5,7	5,5
Lisäykset	0,2	0,3
Hankintameno 31.12.	5,9	5,7
Kertyneet poistot 1.1.	-4,7	-4,3
Tilikauden poisto	-0,3	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-5,0	-4,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,1
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 1.1.	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-0,2	-0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	2,2	4,9
Vähennykset/lisäykset	0,5	-2,7
Siirto erien välillä	-	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,7	2,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	31,0	30,8

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	857,5	830,3
Lisäykset	654,6	27,3
Arvon alentumiset	-5,2	-
Vähennykset	-254,7	0,0
Siirto erien välillä	0,3	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 252,6	857,5

12. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2011	2010
Hankintameno 1.1.	34,8	34,8
Arvon alentumiset	-1,4	-
Vähennykset	-0,4	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	33,0	34,8

13. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2011	2010
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	0,9	3,7
Lisäykset	0,3	0,3
Vähennykset	-	-3,2
Siirto erien välillä	-0,3	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,9
Lainasaamiset konserniyhtiöltä	698,5	972,0
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	-	0,0
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	699,4	972,9
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 985,0	1 865,2

14. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. Lähipiiritapahtumat.

15. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2011	2010
Pitkäaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta		
Laskennallinen verosaaminen	1,6	--
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1,6	--
Lyhytaikaiset saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	2,0	1,0
Muut saamiset	1,8	11,4
Siirtosaamiset	1,2	0,8
Yhteensä	5,0	13,2

Me	2011	2010
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	1,2	0,9
Lainasaamiset	-0,1	-0,2
Hoitovastikesaamiset	4,5	2,4
Muut saamiset	13,5	0,0
Muut saamiset yhteensä	17,9	2,3
Korkosaamiset	1,7	9,4
Muut siirtosaamiset	2,9	0,1
Siirtosaamiset yhteensä	4,7	9,5
Yhteensä	23,8	12,7
Lyhytaikaiset saamiset	28,8	25,9

16. OMA PÄÄOMA

Me	2011	2010
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	201,5	157,0
Maksullinen osakeanti	99,7	63,1
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-24,5	-22,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	277,2	201,5
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	13,6	27,5
Osingonjako	-9,8	-8,8
Tilikauden voitto/tappio	7,6	-5,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	11,5	13,6
Oma pääoma yhteensä 31.12.	681,3	607,8

17. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2011	2010
Kiinteäkorkoiset lainat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 ¹⁾	68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009	39,6	39,5
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	1 005,4	869,8
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	97,7	90,1
Yhteensä	1 103,1	959,9
Korollisten velkojen lyhennyserät	-25,0	-19,7
Yhteensä	1 078,1	940,2
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 078,1	940,2
Lainat konserniyhtiöiltä	9,9	47,7
Yhteensä	1 088,1	987,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 195,8	1 093,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	64,6	12,5

1) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 28. Lainat.

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2011	2010
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	48,7	11,9
Lainat rahoituslaitoksilta	108,8	142,1
Korollisten velkojen lyhennyserät	25,0	19,7
Lainat konserniyhtiöiltä	40,7	19,3
Yhteensä	223,2	193,1
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Saadut ennakot	0,2	0,3
Ostovelat	1,6	1,7
Johdannaissopimukset	0,1	1,5
Muut velat	0,2	0,1
Muut velat yhteensä	0,3	1,6
Korkovelka	5,4	5,2
Muut siirtovelat	4,3	3,9
Siirtovelat yhteensä	9,7	9,0
Yhteensä	11,7	12,7

Me	2011	2010
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,0	0,6
Rahoitusvastikevelat	1,9	13,9
Muut velat	20,7	13,3
Muut velat yhteensä	22,6	27,2
Siirtovelat	0,0	0,5
Yhteensä	22,6	28,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	257,5	234,1
Vieras pääoma yhteensä	1 453,3	1 327,7

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23. Johdannaissopimukset

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2011	2010
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,8	0,9
Myöhemmin maksettavat	0,4	0,9
Yhteensä	1,2	1,8

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

Me	2011	2010
Pankkitakaukset	39,2	43,4
Konserniyhtiöiden puolesta	-	5,9

C) ALV-tarkistusvastuut

Me	5 vuoden tarkistuskausi		10 vuoden tarkistuskausi	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	0,9	0,9	0,8	0,5
Kiinteistöinvestoinnin alv (100% osuus)	0,2	0,3	0,2	0,1
josta vähennetty alv valmistusvaiheella	0,2	0,3	0,1	0,1
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	0,0	0,1	0,0	0,0
Tarkistusvastuu 31.12.	0,0	0,0	0,1	0,0

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2011

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	24 943 027	8,98
Valtion eläkerahasto	1 700 000	0,61
Sijoitusrahasto Aktia Capital	1 310 000	0,47
Odin Finland	1 265 586	0,46
Folketrygdfondet	1 171 000	0,42
Sijoitusrahasto Taaleritehdas ArvoMarkka Osake	750 000	0,27
Sijoitusrahasto Evli Suomi Osake	620 000	0,22
Icecapital European Property	482 401	0,17
Tudeer Lauri	480 120	0,17
von Fieandt Johan	480 000	0,17
10 suurinta yhteensä	33 202 134	11,95
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Sampo Pankki Oyj	115 998 111	41,75
Skandinaviska Enskilda Banken AB	34 683 910	12,48
Nordea Pankki Suomi Oyj	32 088 996	11,55
Svenska Handelsbanken AB (publ), filial verksamheten i Finland	21 729 734	7,82
Evli Pankki Oyj	17 665 651	6,36
Muut hallintarekisteröidyt	4 232 413	1,53
Hallintarekisteröidyt yhteensä	226 398 815	81,49
Muut	18 210 348	6,56
Osakkeita yhteensä	277 811 297	100,00

Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2011 yhteensä 133 456 930 osaketta, mikä vastasi 48,04 prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2011 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity.

Liputusilmoitukset vuonna 2011

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

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2011

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	30	0,70	226 874 710	81,66
Yritykset	329	7,69	4 182 580	1,51
Kotitaloudet	3 823	89,41	10 764 900	3,88
Julkisyhteisöt	4	0,09	26 720 027	9,62
Ulkomaat	40	0,94	8 145 780	2,93
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	50	1,17	1 123 300	0,40
Kaikki yhteensä	4 276	100,00	277 811 297	100,00
– joista hallintarekisteröityjä	10		226 398 815	81,49
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 811 297	

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2011 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1 - 100	456	10,66	26 777	0,01
101 - 1 000	1 818	42,52	914 559	0,33
1 001 - 5 000	1 475	34,49	3 530 044	1,27
5 001 - 10 000	250	5,85	1 835 707	0,66
10 001 - 50 000	203	4,75	4 465 793	1,61
50 001 - 100 000	31	0,72	2 155 943	0,78
100 001 - 500 000	30	0,70	6 824 054	2,45
500 001 - 1 000 000	2	0,05	1 370 000	0,49
1 000 001 -	11	0,26	256 688 420	92,40
Kaikki yhteensä	4 276	100,00	277 811 297	100,00
– joista hallintarekisteröityjä	10		226 398 815	81,49
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 811 297	

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

	Laskentakausa	2011	2010	2009	2008	2007
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		2,02	2,29	1,3	1,26	3,24
Ylin kurssi		3,41	3,31	3,16	4,28	6,09
Keskikurssi	16	2,77	2,84	1,99	2,94	4,76
Osakekannan markkina-arvo, Me	17	641,7	753,3	649,9	371,3	806,6
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		97 483	114 974	149 340	150 852	153 696
Osuus, % osakkeista		35,1	47,0	67,0	68,3	69,6
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		259 778	228 148	221 035	220 991	199 404
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		276 871	245 806	239 502	247 223	227 122
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		277 811	244 565	221 060	220 999	220 981

1)	Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma Taseen loppusumma - saadut ennakot	X 100
2)	Nettovelkaantumisaste, %	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset Oma pääoma	X 100
3)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	Tilikauden voitto tai tappio Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	X 100
4)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2	X 100
5)	Quick ratio	Rahoitusomaisuus Lyhytaikainen vieras pääoma	
6)	Tulos/osake, euroa	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä	X 100
8)	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	Liiketoiminnan nettorahavirta Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100
9)	Oma pääoma / osake, euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
10)	P/E luku (hinta/voitto -suhde)	Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi Tulos/osake	
11)	Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, %	Osakekohtainen osinko Tulos/osake	X 100
12)	Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	Osakekohtainen osinko Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	X 100
13)	Nettotuotto, %	Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta) Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	X 100
14)	Vuokrausaste, %	Vuokrattu pinta-ala Vuokrattava pinta-ala	X 100
15)	Taloudellinen vuokrausaste, %	Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto	X 100
16)	Keskikurssi, euroa	Euromääräinen osakevaihto Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
17)	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
18)	Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset	

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2011 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 7. päivänä 2012

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Roger Kempe

Kirsi Komi

Claes Ottosson

Dor J. Segal

Jorma Sonninen

Thomas W. Wernink

Per-Håkan Westin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 7. päivänä 2012

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2011. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennai-

sen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 7. helmikuuta 2012

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

KIINTEISTÖLISTA

	Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
SUOMI									
PÄÄKAUPUNKISEUTU									
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360	VANTAA	1986	100 %	1 800	100,0	100,0
2	Columbus						20 900	98,4	99,6
	Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100 %			
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130	ESPOO	1963	49 %	880	100,0	100,0
4	Espoontori						17 100	83,3	85,7
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100 %	6 300		
	Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54 %	1 800		
	Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67 %	9 000		
	Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60 %			
5	Hakunilan Keskus						3 780	95,8	95,0
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19 %	780		
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41 %	3 000		
6	Heikintori						6 300	76,0	89,8
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69 %			
7	Iso Omena						60 600	99,7	99,8
	Big Apple Top Oy	Piispaansilta 9	02230	ESPOO	2001	60 %			
8	Isomyyri						10 800	87,5	94,3
	Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74 %			
	Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8 %			
9	Aseman Ostari						4 000	80,9	89,3
	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asemaatie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67 %			
10	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35 %	4 500	100,0	100,0
11	Laajasalon Liikekeskus						2 660	99,7	99,7
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840	HELSINKI	1972/1995	50 %	2 300		
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840	HELSINKI	1982	100 %	360		
12	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200	HELSINKI	1970	24 %	1 500	100,0	100,0
13	Lippulaiva						18 500	96,7	97,2
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100 %			
14	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41 %	8 600	54,8	54,7
15	Martinlaaksos Ostari						7 400	97,6	98,5
	Martinlaaksos Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100 %			
16	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0	100,0
17	Myllypuron Ostari						6 600	89,5	90,1
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011-	100 %			
18	Myyrmani						39 700	92,3	94,7
	Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100 %			
	Myyrmäen Autopaikotus Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63 %			
19	Pihlajmäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710	HELSINKI	1970	43 %	1 700	84,3	69,1

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, %, m ² 1)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR 1)
20 Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710	HELSINKI	1973	31 %	600	0,0	0,0
21 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tontti	100 %	50	100,0	100,0
22 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992	100 %	15 700	96,1	98,3
23 Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360	ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0	100,0
24 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100 %	9 800	64,0	38,1
25 Tikkuri						13 300	89,0	94,7
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84 %	10 500		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100 %	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	60 %	1 400		
26 Ultima Oy	Äyritie 1	01510	VANTAA	tontti	100 %			
27 Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Laajavuoreнкуja 2	01620	VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0	100,0
28 Vantaan Säästötalokoy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61 %	3 800	97,3	98,0
29 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210	HELSINKI	1950/1992	100 %	1 700	29,5	13,7
MUU SUOMI								
30 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100	FORSSA	1978	100 %	4 500	0,0	0,0
31 Forum						16 500	97,8	99,4
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100 %			
32 Galleria						3 500	95,0	97,3
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100 %			
33 Isokarhu						14 900	94,6	98,2
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004	100 %			
34 IsoKristiina						19 400	89,6	94,6
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100	LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400		
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987	91 %	7 400		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100	LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 600		
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	tontti	100 %			
35 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2010-	100 %	5 300	36,3	42,7
36 Jyväskeskus						5 800	92,1	93,0
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100 %			
37 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100 %	9 200	94,8	96,6
38 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0	100,0
39 Duo						13 500	96,2	97,9
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	79 %	5 200		
Tampereen Hermannin Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100 %	8 300		
40 Koskikara						5 800	96,3	96,9
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		
41 Koskikeskus						28 000	100,0	100,0
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2011-	64 %	12 100		
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/2011-	100 %	7 200		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/2011-	100 %	8 700		

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
42 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100 %	4 300	63,8	65,5
43 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100 %	11 200	87,3	92,7
44 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700	KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0	100,0
45 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0	100,0
46 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100 %	11 900	80,7	79,4
47 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	80,6	81,6
48 Linjuri						9 200	96,2	96,5
Linjuriin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89 %			
49 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	80,3	83,6
50 Aseman Ostari						18 900	34,8	34,4
Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100 %			
51 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0	100,0
52 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0	100,0
53 Sampokeskus						13 700	86,0	93,6
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100 %	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100 %	2 000		
54 Kiinteistö Oy Säkylän Liiketalo	Pyhäjärventie 3	27800	SÄKYLÄ	1969	100 %	1 200	100,0	100,0
55 Torikeskus	Kauppatori 1	60100	SEINÄJOKI	1992/2007	100 %	11 500	79,3	83,4
56 Trio						45 700	89,6	93,1
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010-	100 %	10 700		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90 %	35 000		
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36 %			
57 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96 %	6 700	100,0	100,0
58 Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600	VALKEAKOSKI	1938/1992	31 %	460	51,2	44,6
59 Valtari						7 600	80,1	76,5
Kouvolaan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Kouvolaankatu 15	45100	KOUVOLA	1971-1975 / 1994-2002	100 %			
60 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100 %	8 200	100,0	100,0
60 SUOMI YHTEENSÄ						577 630	88,4	94,1

BALTIA VIRO

1 Rocca al Mare						53 300	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009	100 %			
2 Magistral						9 500	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2011-	100 %			
3 Kristiine Keskus						42 700	100,0	100,0
Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010	100 %			

LIETTUA

4 Mandarinas						7 900	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324	VILNA	2005	100 %			
4 BALTIA YHTEENSÄ						113 400	100,0	100,0

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, %, m ² 1)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR 1)
RUOTSI								
TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA								
1 Åkersberga Centrum						27 500	90,7	91,3
Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75 %			
2 Åkermynatan Centrum					100 %	8 400	98,0	99,0
3 Kallhäll	Skarpträttarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100 %	3 700	100,0	100,0
4 Jakobsbergs Centrum						56 300	97,1	97,9
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
Drabantvägen bostäder AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100 %			
5 Fruängen Centrum					100 %	14 700	99,6	99,8
6 Liljeholmstorget Galleria	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965		40 900	99,0	98,1
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100 %			
7 Strömpilen						26 800	98,0	98,6
Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	75 %			
8 Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75 %	7 300	100,0	100,0
9 Tumba Centrum						29 100	99,3	99,1
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100 %			
10 Högdalen Centrum						19 200	90,3	96,0
Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %			
Citycon Imröret AB	Högdalsgången 19	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100 %			
GÖTEBORGIN ALUE								
11 Stenungs Torg						36 400	97,4	98,4
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993	70 %			
12 Backa	Backavägen 3-5	41705	GÖTEBORG	1990	100 %	7 800	56,0	58,9
13 Floda (Kohde myyty, kauppa toteutuu maaliskuussa 2012)	Rurik Holms väg	44830	FLODA	1960/1990	100 %	11 300	91,6	93,8
14 Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063	HINDÅS	1978/1999	100 %	1 700	100,0	100,0
15 Landvetter (Kohde myyty, kauppa toteutui 9.1.2012)	Brattåsvägen	43832	LANDVETTER	1975/1988/1999	100 %	4 800	100,0	100,0
16 Lindome	Almåsgången	43730	LINDOME	1974	100 %	7 800	96,8	97,6
16 RUOTSI YHTEENSÄ						303 700	95,7	97,0
80 KAIKKI YHTEENSÄ						994 730	92,0	95,5

1) Laskentakaavat ovat sivulla 57.

ARVIOINTILAUSUNTO

1. TOIMEKSIANTO

Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta olemme määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2011. Määritetty markkina-arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Markkina-arvon määritelmä:

"Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppahdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana." (Kansainväliset arviointistandardit)

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuu 2011. Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistustarkastuksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet Jones Lang LaSallen paikalliset toimistot. Virossa ja Liettuassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n ja sen sijoittajien käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSallen kirjallista lupaa on kielletty. Jones Lang LaSallen vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

2. YLEINEN MARKKINATILANNE

Läntisen Euroopan kuluttajien ja yritysten luottamus talouteen on laskenut huomattavasti viime kuukausien aikana euroalueen velkakriisin ja sitä seuranneen rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden myötä. Vahvasti alkanut taloudellinen toipuminen on heikentynyt ja bkt:n kasvuennusteet ovat laskeneet selvästi aiemmista. Samaan aikaan hajonta alueiden välillä on kasvanut, joka konkretisoituu selvimmin vertailtaessa vahvoja Pohjoismaita ja Saksaa Etelä-Euroopan heikompisiin talousalueisiin.

Suomi

Suomen talous jatkoi kasvuaan vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuotteen noustessa Tilastokeskuksen mukaan 2,7 % verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Arviot koko vuoden kasvusta ovat kolmen prosentin tietämillä, joka on selvästi euroalueen keskiarvoa korkeampi. Suomen vientivetoinen talous kärsii kuitenkin heikenevästä kansainvälisestä markkinatilanteesta, joten ennusteita bkt:n kasvusta vuodelle 2012 on jouduttu laskemaan viime kuukausina. Markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuen ennusteet vaihtelevat huomattavasti. Pessimistisimmät arviot povaavat jopa 1,5 prosentin laskua optimistisimpien ennustaessa noin prosentin kasvua.

Vaikka kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt ja on selvästi pitkän ajan keskiarvon alapuolella (marraskuussa 0,4 vs. 13,0 vuodesta 1995 alkaen), vähittäiskaupan myynti on jatkanut kasvuaan. Positiivinen kehitys on saanut tukea mm. yhä vahvistuneesta työllisyystilanteesta ja matalasta korkotasosta. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi lokakuussa 2011 5,4 % ja myynnin volyymi 2,3 % verrattaessa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi 5,8 %.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 ja bruttokansantuotteen nousuksi koko vuodelle ennustetaan 4,3 prosenttia – lukema, joka on yksi korkeimpia läpi Euroopan. Vahvan kasvun taustalla ovat hyvin vetävä vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiviseen talouspolitiikkaan. Bkt:n kasvun uskotaan kuitenkin lähes pysähtyvän vuonna 2012, kun maailmantalouden epävarmuus ja erityisesti euroalueen vaikeudet alkavat vaikuttaa myös Ruotsiin. Tämän hetkinen ennuste bkt:n kasvulle vuonna 2012 on 0,5 %.

Ruotsalaisen vähittäiskaupan instituutin – HUI:n – mukaan Ruotsin vähittäismyynti on kasvanut joka vuosi viimeisen 14 vuoden ajan. Vuonna 2010 vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi nimellisesti 3,7 %. Päivittäistavaran myynnin kasvaessa 2,2 % muiden tuotteiden myynti kasvoi 5,0 %. Viimeisimmän ennusteen mukaan vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi 0,5 % vuonna 2011 päivittäistavaran myynnin kasvaessa 1,0 % ja muiden tuotteiden myynnin 0,5 %. Vuodelle 2012 odotetaan yhden prosentin kokonaiskasvua.

Viro

Vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla Viron bruttokansantuote kasvoi reaalisesti jopa yhdeksän prosentin vuosivauhtia, mutta hi-

dastui hieman kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin kasvuvauhdiksi kirjattiin 7,9 %. Viron talous lepää vahvasti viennin varassa, mutta myös yksityisen ostovoiman kasvu, joka johtuu laskeneesta työttömyydestä ja nousseesta palkkatasosta, siivitti bkt:n kasvua. Vientivetoisuuden johdosta talouden tulevaisuus on vahvasti riippuvainen tärkeimpien vientimaiden/-alueiden – Skandinavian, Baltian, Venäjän ja Saksan – näkymistä. Mikäli nämä alueet ajautuvat vaikeuksiin, tulee Viro mitä luultavimmin seuraamaan perässä.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana Viron vähittäismyynti kasvoi vuositasona mitattuna reaalisesti 4,0 prosenttia, josta ruokakaupan kasvu kattoi yli puolet. Nimellisesti vähittäiskaupan myynti kasvoi 9,5 prosenttia tammi-marraskuussa 2011. Hidastunut inflaatio käänsi kuitenkin ruoan hinnan laskuun loppuvuonna 2011 ja marraskuussa ruoan hinta laski 4,3 % verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Syyskuussa vastaava luku oli 9,3 % ja lokakuussa 6,0 %.

Liettua

Liettuan talous kasvoi nopeasti vuoden 2011 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja bkt:n vuosikasvu päättyi arvoon 6,3 %, joka kiihtyi 6,7 % prosenttiin kolmannella vuosineljänneksellä. Euroopan komission ennusteen mukaan Liettua saavuttanee toiseksi korkeimman bkt:n kasvun EU:ssa heti Viron jälkeen. Viron tapaan Liettuan talous nojaa vahvasti viennin varaan, jota yksityinen kulutus tukee. Vuodelle 2012 ekonomistit ennustavat reaalisen bruttokansantuotteen kasvun olevan 2,5–3,4 %.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi reaalisesti 7,6 % vuositasona. Erityisen vahvaa kasvu oli ruokakaupassa, joka kasvoi kaksinkertaista vauhtia verrattuna muiden vähittäiskaupan tuotteiden myyntiin.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

3. KIINTEISTÖMARKKINAT

Sijoitukset liikekiinteistöihin Euroopassa pysyivät vahvalla tasolla vuoden 2011 viimeisellä vuosineljänneksellä ja tämän hetkisen ennusteen mukaan suorat sijoitukset ylittivät 28 miljardia euroa vuonna 2011, joka kuvaa vahvaa kasvua edellisvuosista. Vuonna 2010 kokonaisvolyyymi oli 20,7 miljardia euroa ja vuonna 2009 12,3 miljardia euroa. Maantieteellisesti pääosa transaktioista tapahtui Isossa-Britanniassa ja Saksassa, mutta myös Ranskassa ja Ruotsissa markkinat olivat aktiivisia erityisesti viimeisellä neljänneksellä. Ylipäänsä vuosi 2011 jakoi Eurooppaa kahtia; kansallinen talouskasvu ja vakaus ohjasivat myös kiinteistösijoituksia ja vaikuttivat toteutuneisiin hintoihin.

Suomi

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiovolyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoituskysyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt volyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi alle 400 miljoonaan euroon vuonna 2011. Vahvasta kysynnästä johtuen sekä kauppakeskusten että tilaa vievän kaupan prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan tuottovaatimusten lasku on kuitenkin tällä erää takanapäin.

Myös markkinoiden polarisaatio näyttäisi jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristymisen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoitteluun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä myös liikeltilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin, joka näkyy erityisesti tilaa vievän kaupan liikeltilojen vuokrien kehityksessä. Vuokralaiskysyntä on myös vahvinta keskusta-sijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi kasvoi vuoden 2010 ensimmäisen puoliskon 3,22 miljardista kruunusta yli viisi miljardia kruunua 8,54 miljardiin kruunuun vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla. Sijoituskysyntä on kasvattanut bkt:n ja yksityisen kulutuksen suotuisa kasvu yhdistettynä rahoituksen saatavuuden paranemiseen (erityisesti prime-kohteet) viime vuosina. Kysyntä on kuitenkin heikompaa kakkosluokan kohteille. Vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon liikekiinteistökaupoista 79 % oli kauppakeskuksia ja 15 % tilaa vievän kaupan kiinteistöjä.

Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset lähtivät nopeaan nousuun taantuman iskiessä 2008. Vuoden 2009 puolesta välistä lähtien tuottovaatimukset ovat kuitenkin olleet laskussa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat laskeneet 6,5 %:sta 5,5 %:iin vuoden 2011 loppuun mennessä ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden tuottovaatimus on laskenut samaan aikaan 6,75 %:sta 6,0 %:iin.

Keskustakohteiden vahva kysyntä on pitänyt liikeltilojen vuokrat kasvussa. Kansainvälisten tuotemerkkien lisääntyminen on osaltaan tukenut tilakysyntää, mutta trendinä on yleisemminkin ollut parhaiden kohteiden ja sijaintien suosiminen.

Viro

Kauppakeskustilojen kysyntä on jatkanut kasvuaan asiakkaiden ostotottumusten muuttuessa yhä enemmän kauppakeskuksia suosiviksi ja ketjujen laajentaessa verkostoaan. Yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Viron vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta ja kauppakeskusten laajentamissuunnitelmat on pidetty voimassa. Vuokrat ovat nousseet 3-5 % suurimmissa kauppakeskuksissa ja vajaakäyttö pysyttelee lähes 0 %:ssa.

Keskimäärin liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat Baltian maissa yli 8 %. Yleisesti tuottovaatimukset ovat hieman korkeampia Liettuaissa ja Latviassa kuin Virossa, joka heijastaa Viron vakaampaa taloutta.

Liettua

Vilnassa ei ole yhtään uutta kauppakeskushanketta vireillä, mutta muutamia super- ja hypermarketteja on rakenteilla. Liikeltilavuokrat keskuksissa kääntyivät kasvuun vuonna 2010 ja hitaan kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2012. Hyvin ylläpidetyissä kauppakeskuksissa ei ole käytännössä lainkaan vajaakäyttöä ja liikeltilojen kokonaisvajaakäyttö Vilnassa on viiden prosentin tietämillä.

4. ARVIOINTIMENETELMÄT

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokrauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassa-

virtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saamamme informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraolettamien perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avausketken lähestyessä.

5. ARVIOINTI

Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 60, Ruotsissa 14, Virossa kolme ja Liettuaissa yhden. Yhteensä 78 kiinteistön salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 79 % koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita. Kaikki omistetut kiinteistöt, pois lukien yksi tontti pääkaupunkiseudulla, ovat rakennettuja.

Citycon Oyj on myynyt muutaman kiinteistön viime arvioinnin jälkeen, joista Suomessa kauppakeskus Tullintori Tampereella ja osaomistus Otaniemen Liikekeskus Oy:stä Espoossa. Ruotsissa Yritys on myynyt toimitiloja ja asuntoja – Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB nimisen yhtiön, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergs Centrum -ostoskeskuksessa. Myytyjen kohteiden markkina-arvo edellisessä arvioinnissa (Q3) oli noin 23 500 000 euroa.

Kiinteistösalkun markkina-arvoksi 31.12.2011 on arvioitu noin 2 515 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun markkina-arvo, pois lukien myydyt kohteet, on noussut 33 000 000 euroa eli 1,3 %, mutta painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana (6,4 %). Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat neljännellä kvartaalilla tehdyt investoinnit sekä Ruotsin kruunun valuuttakurssin vahvistumisesta.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen markkina-arvolla painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutamia erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että painotetut keskiarvot seu-

raavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden markkina-arvo on 1 542 miljoonaa euroa, joka on 0,6 % (9 miljoonaa euroa) alhaisempi kuin edellisessä arviossa (Q3/2011). Painotettu tuotto-vaatimus (6,3 %) on pysynyt ennallaan. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt tasan kuusi prosenttia ja tuottovaatimus markkinavuokrilta 20 korkopistettä ollen nyt 6,8 %.

Markkina-arvon muutos johtuu pääasiassa market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta. Kun kyseiset omistukset jätetään huomioimatta, on arvonmuutos -0,2 %.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen markkina-arvo on 695 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2 % verrattuna edelliseen arvioon (680 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 5,9 %.

Ruotsissa on myyty seuraavat kohteet edellisen arvion jälkeen: Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB niminen yhtiö, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergin Centrum -ostoskeskuksessa. Myytyjen kiinteistöjen arvo edellisessä arviossa oli noin 17 miljoonaa euroa. Kun mydyt kiinteistöt jätetään pois vertailusta on Ruotsin kiinteistöjen arvo noussut 4,8 % eli 32 miljoonaa euroa.

Kiinteistöt Virossa ja Liettuaissa

Virossa ja Liettuaissa sijaitsevien kohteiden markkina-arvo on 278 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Painotettu tuottovaatimus on noussut 10 korkopisteellä ollen nyt 8,0 %. Myös painotettu alkutuottovaatimus sekä painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta ovat nousseet verrattuna edelliseen arvioon – alkutuottovaatimus on nyt 8,2 % eli 90 korkopistettä korkeampi ja tuottovaatimus markkinavuokrilta 8,4 % eli 10 korkopistettä korkeampi.

6. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyyshanalyysiä varten on muodostettu yhteenvedokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen markkina-arvon muutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden paramet-

rin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa. 10 % nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 % nousun arvossa ja 10 % lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 % nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

7. MARKKINA-ARVO 31.12.2011

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä 2 515 000 000 (kaksituhatta viisisataa viisitoistamiljoonaa) euroa.

Helsingissä ja Tukholmassa 19.1.2012

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy