

2015 | Q2

CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-KESÄKUUN 2015

Citycon Q2: Vakaa tulos alempien rahoituskustannusten tukemana

VUODEN 2015 TOINEN VUOSINELJÄNNES

- Liikevaihto laski 60,2 miljoonaan euroon (Q2/2014: 61,9 milj. euroa), johtuen lähinnä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynneistä, käynnissä olevista kehityshankkeista (mm. Ison Omenan laajennushanke) sekä heikommasta Ruotsin kruunusta. Tämä vaikutti myös nettovuokratuottoihin, jotka olivat 42,6 miljoonaa euroa (43,6 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,6 miljoonaa euroa eli 23,1 % 30,0 miljoonaan euroon erityisesti alhaisempien operatiivisten rahoituskulujen ansiosta, joita laskivat taseen vahvistaminen viime vuonna ja lainojen jälleenrahoitus. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,051 euroa (0,053 euroa).
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (0,03 euroa). Kasvu oli seurausta lähinnä alhaisemmista nettorahoituskuluista, jotka laskivat 20,8 miljoonaa euroa eli 74,4 % johtuen lähinnä pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien operatiivista liikevoittoa ja operatiivista tulosta kattamaan Sektor yrityskaupan vaikutuksen.

TAMMIKUU - KESÄKUU 2015

- Liikevaihto laski 120,3 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2014: 123,2 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista, käynnissä olevista kehityshankkeista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Nettovuokratuotot laskivat 1,3 miljoonaa euroa eli 1,6 % ja olivat 82,3 miljoonaa euroa (83,6 milj. euroa), johtuen lähinnä edellä esitetyistä syistä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa eli 1,6 % ilman valuuttakurssien muutosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 11,5 miljoonaa euroa eli 25,1 % lähinnä matalampien operatiivisten rahoituskulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,097 euroa (0,102 euroa).
- Tulos/osake oli 0,10 euroa (0,09 euroa). Nousu johtui pääasiassa alhaisemmista rahoituskuluista, jotka laskivat 25,3 miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,06 euroa (0,06 euroa).

AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut		Q2/2015	Q2/2014	% ¹⁾	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	% ¹⁾	2014
Liikevaihto	Me	60,2	61,9	-2,7	120,3	123,2	-2,3	245,3
Nettovuokratuotto	Me	42,6	43,6	-2,3	82,3	83,6	-1,6	169,4
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	35,1	12,3	185,2	62,1	40,9	51,7	84,5
Tulos/osake	EUR	0,06	0,03	117,1	0,10	0,09	15,5	0,16
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	EUR	0,01	0,00	291,9	0,06	0,06	-6,8	0,13
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	2 819,6	2 741,5	2,9	2 819,6	2 741,5	2,9	2 769,1
Luototusaste (LTV)	%	41,5	39,9	3,9	41,5	39,9	3,9	38,6

EPRA:n mukaiset tunnusluvut

Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)	Me	37,6	38,8	-3,2	72,5	74,3	-2,5	149,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	30,0	24,3	23,1	57,5	45,9	25,1	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,051	0,053	-4,4	0,097	0,102	-4,8	0,191
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,99	3,00	-0,5	2,99	3,00	-0,5	3,01

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2015 ja 2014 väliseen muutokseen.

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Cityconin taloudellinen tulos vuoden 2015 ensimmäisellä puoliskolla oli vakaa. Tulosta tukivat positiivinen vertailukelpoinen tulos, jatkuva keskittyminen kustannusten hallintaan ja keskimääräisten lainakulujen pieneneminen. Suomen heikon talouskasvun jatkumista ja vaisua vähittäiskauppaa tasapainotti terve talouskasvu Ruotsissa.

Neljänneksen aikana julkistimme Cityconin historian suurimman yrityskaupan, Sektor Gruppenin oston. Norjan markkinoille tulo täydentää strategisesti asemaamme Pohjoismaissa ja luo tasapainoisen portfolion toimintamaissamme. Kauppa tekee meistä Pohjoismaiden suurimman listatun kiinteistöyhtiön. Uskomme, että Citycon hyötyy suuremmasta mittakaavasta ja paremmasta näkyvyydestä ja saavuttaa synergiaetuja laajemman toimintansa ansiosta. Yrityskaupan rahoittamiseksi käynnistimme kesäkuussa noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannin. Myös jatkossa strategiaamme on säilyttää vahva rahoitusprofiili, tavoitteena 40–45 %:n luototusaste (Loan to Value, LTV).

Neljänneksen aikana myös kehityshankkeitamme jatkettiin täyttä vauhtia. Toukokuussa avasimme IsoKristiinan ensimmäisen vaiheen, ja tällä hetkellä esivuokrattuna on 90 % ennen kauppakeskuksen varsinaista avaamista, joka tapahtuu lokakuussa. Göteborgissa sijaitsevan Mölndal Gallerian esivuokraus on edennyt vahvasti: yli 50 % tiloista on vuokrattu ja ankkurivuokralaisprofiili on hyvä. Rakentaminen alkaa kesän jälkeen. Kesäkuussa Citycon ilmoitti myyvänsä kolme ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu kauppahinta on noin 70 miljoonaa euroa. Pääoman kierrätyksen jatkaminen on yksi johdon painopistealueita.

SEKTOR GRUPPENIN HANKINTA

– CITYCONISTA TULEE POHJOISMAIDEN SUURIN LISTATTU KAUPPAKESKUSYHTIÖ

Citycon tiedotti 25.5.2015, että se on allekirjoittanut sopimuksen norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) koko osakekannan ostamisesta noin 1 467 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Käteiskauppahinta on noin 540 miljoonaa euroa. Yrityskauppa toteutui 14.7. ja siten Q2/2015 taloudelliset numerot eivät sisällä kaupan vaikutusta.

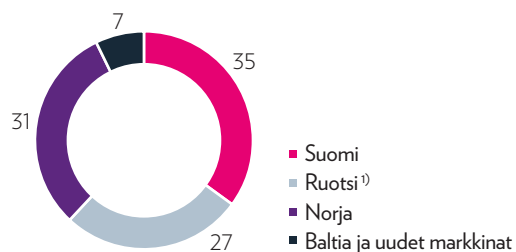
Sektor on Norjan toiseksi suurin kauppakeskusten omistaja, johtaja ja kehittäjä. Sektorin kiinteistöomaisuus koostuu yhteensä 34 kauppakeskuksesta, joista 20 on kokonaan omistettuja tai enemmistöomisteisia, neljä on vähemmistöomisteisia, kaksi on vuokrattuja ja kahdeksan muiden omistajien puolesta hallintoituja kauppakeskuksia.

Citycon rahoittaa yrityskaupan kesä-heinäkuussa toteutetulla noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannilla ja pankeilta saadulla 400 miljoonan euron väliaikaisrahoituksella. Lisäksi Sektorin nykyiset noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasilitetit pysyvät voimassa. Lisätietoa merkintäoikeusannista löytyy osioista ”Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat” ja ”Katsauskauden jälkeiset tapahtumat”.

Yrityskauppa vahvistaa Cityconin asemaa Pohjoismaiden suurimpana kauppakeskuksiin keskittyneenä listayhtiönä bruttoarvolla (Gross Asset Value, GAV) laskettuna ja Manner-Euroopan kolmanneksi suurimpana listattuna kauppakeskustoimijana. Cityconin toiminta kattaa yrityskaupan myötä kaikki Pohjoismaat ja kasvattaa samalla bruttoarvoaan lähes 50 %:lla 3,4 miljardista eurosta 4,9 miljardiin euroon.

Yrityskaupan jälkeen Citycon omistaa 55 kauppakeskusta Pohjoismaissa ja Virossa sekä kasvattaa vuosittaista kokonaiskävijämääräänsä noin 150 miljoonasta yli 200 miljoonaan.

Cityconin kiinteistökannan maantieteellinen jakauma yrityskaupan jälkeen:



1) Sisältää Kista Gallerian 100%

VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN NETTOVUOKRATUOTTO JATKUI POSITIIVISENA

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 1,6 % ja olivat 82,3 miljoonaa euroa (83,6 milj. euroa). Tämä johtui pääasiassa divestoinneista ja heikentyneestä Ruotsin kruunusta, jotka laskivat nettovuokratuottoja 1,3 miljoonaa ja 0,8 miljoonaa euroa. Lisäksi käynnissä olevat kehityshankkeet kuten Ison Omenan laajennushanke laskivat nettovuokratuottoja 0,4 miljoonaa euroa. Cityconin liikevaihto oli 120,3 miljoonaa euroa (123,2 milj. euroa), jota divestoinnit ja heikompi Ruotsin kruunu vähensivät vastaavasti 2,2 miljoonalla ja 1,2 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot kasvoivat 0,7 miljoonaa euroa eli 0,7 % ja nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti nousten 1,1 miljoonaa euroa eli 1,6 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 1,4 % viime vuotta alhaisemmat, joista sähkö- ja lämmityskulujen lasku oli suurin yksittäinen selittävä tekijä. Kauppakeskuksissa vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,8 %, kun taas market- ja myymäläkiinteistöissä ne laskivat 0,4 %. Erityisesti suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Liljeholmstorget Galleria, Koskikeskus ja Rocca al Mare, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot					Liikevaihto
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Yhteensä	Yhteensä
Q1-Q2/2013	50,3	20,1	12,7	83,0	124,5
Hankinnat	-	-	-0,1	-0,1	-0,1
Kehityshankkeet	-0,5	0,3	1,3	1,2	0,9
Divestoinnit	-1,0	-0,4	-	-1,4	-2,6
Vertailukelpoiset kohteet	1,6	0,6	0,1	2,4	2,0
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	-0,1	-1,2	-0,1	-1,4	-1,5
Q1-Q2/2014	50,4	19,4	13,9	83,6	123,2
Kehityshankkeet	-0,8	0,4	-	-0,4	-
Divestoinnit	-0,6	-0,1	-0,6	-1,3	-2,2
Vertailukelpoiset kohteet	-0,2	0,9	0,4	1,1	0,6
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	-0,1	-0,7	0,0	-0,7	-1,2
Q1-Q2/2015	48,7	19,8	13,8	82,3	120,3

VUOKRAUSASTE PARANI

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,0 %:iin (95,7 %). Vuokrausasteen parantuminen vuodentakaiseen verrattuna johtui pääosin vajaakäytön laskusta Suomen market- ja myymäläkohteissa ja Ruotsin kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,1 % (96,2 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 94,8 % (92,4 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 2,3 % 931 340 neliömetriin ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien vuoksi. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 063 (3 223) vuokrasopimusta joiden keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,2 vuotta (3,4 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,7 eurosta 22,0 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa johtivat koko kiinteistökannan -4,0 %:n vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa katsauskauden aikana.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,9 % edellisen 12 kuukauden aikana.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEEENVETO

		Q2/2015	Q2/2014	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Vuokrattava pinta-ala	m ²	931 340	953 290	931 340	953 290	933 040
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,0	95,7	96,0	95,7	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,2	3,4	3,2	3,4	3,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo ¹⁾	Me	245,3	246,5	245,3	246,5	243,1
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,0	21,7	22,0	21,7	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	207	128	392	272	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	29 288	29 705	73 962	60 401	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	22,9	20,0	21,5	19,5	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	162	132	492	336	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	30 097	31 061	94 141	68 343	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	21,4	20,2	20,5	21,4	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos ³⁾	%	-5,6	-2,5	-4,0	-8,1	-3,4
Nettotuotto ⁴⁾	%	6,2	6,4	6,2	6,4	6,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6

1) Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

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

3) Viittaa samassa tilassa saman vuokralaisen kanssa uusittuihin sopimuksiin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

VÄHITTÄISKAUPAN HAASTEET VAIKUTTIVAT VUOKRALAISTEN MYYNTEIHIN

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana laski 1 % ja kävijämäärät laskivat 1 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnin ja kävijämäärien lasku johtui pääosin heikosta vähittäiskaupan kehityksestä Suomessa sekä kiristyneestä kilpailutilanteesta yksittäisissä kauppakeskuskohteissa Suomessa ja Virossa. Vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät laskivat 2 % vertailukauteen nähden.

KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT ¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myynnit	Myynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-2	-3	-2	-3
Ruotsi	3	2	1	0
Baltia ja uudet markkinat	-5	-5	-3	-3
Kauppakeskukset, yhteensä	-1	-2	-1	-2

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

RAHOITUSKULUJEN LASKU TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

Hallinnon kulut olivat 11,2 miljoonaa euroa (10,2 milj. euroa). Kulujen nousu 1,0 miljoonalla eurolla johtui lähinnä korkeammista henkilöstökuluista, joiden nousuun vaikutti muun muassa Kistan henkilökunnan siirto Cityconin Ruotsin liiketoimintayksikköön sekä korkeammista IT-kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 151 (142) henkilöä, joista 87 oli Suomessa, 50 Ruotsissa, 10 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Liikevoitto oli 75,1 miljoonaa euroa (87,6 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja korkeammista hallinnon kuluista.

Rahoituskulut (netto) laskivat 25,3 miljoonalla eurolla 16,3 miljoonaan euroon (41,6 milj. euroa) johtuen lähinnä pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja merkittävästi alhaisemmasta keskikorosta.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 7,3 miljoonaa euroa (6,1 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian suuremmasta käyvän arvon voitosta.

Katsauskauden voitto oli 62,1 miljoonaa euroa (45,4 milj. euroa). Voitto kasvoi alhaisempien rahoituskulujen seurauksena.

TASE JA RAHAVIRTA

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 50,5 miljoonalla eurolla 2 819,6 miljoonaan euroon (31.12.2014: 2 769,1 milj. euroa) 45,8 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta (sisältäen kiinteistöjen hankinnat). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 3,0 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 13,7 miljoonalla eurolla. Toisaalta sijoituskiinteistöjen käypää arvoa pienensi 12,0 miljoonalla eurolla kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistön siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin.

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

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

	30.6.2015			31.12.2014		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	21	1 529,1	54	21	1 514,1	55
Muut kauppapaikat, Suomi	23	195,6	7	23	195,9	7
Suomi, yhteensä	44	1 724,8	61	44	1 710,0	62
Kauppakeskukset, Ruotsi ¹⁾	9	729,1	26	9	690,3	25
Muut kauppapaikat, Ruotsi	2	14,0	0	2	19,4	1
Ruotsi, yhteensä	11	743,1	26	11	709,7	26
Kauppakeskukset, Baltia ja uudet markkinat	4	351,8	12	4	349,4	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	4	351,8	12	4	349,4	13
Kauppakeskukset, yhteensä	34	2 610,0	93	34	2 553,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	25	209,6	7	25	215,3	8
Citycon, yhteensä	59	2 819,6	100	59	2 769,1	100

1) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 3,0 miljoonaa euroa (13,4 milj. euroa). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 35,7 miljoonaa euroa (35,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 32,7 miljoonaa euroa (22,0 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 3,4 miljoonaa euroa kun taas ja market- ja myymäläkiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 0,4 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q2/2015	Q2/2014	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Suomi	-14,3	-4,0	-17,0	1,7	-15,8
Ruotsi	14,6	0,2	18,1	3,1	13,3
Baltia ja uudet markkinat	1,6	5,2	2,0	8,5	18,1
Kauppakeskukset, yhteensä	2,3	1,3	3,4	14,7	21,4
Muut kauppapaikat, yhteensä	-0,5	0,1	-0,4	-1,3	-5,7
Citycon, yhteensä	1,8	1,4	3,0	13,4	15,7

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.6.2015 oli 6,1 % (31.12.2014: 6,1 %). Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo per neliö nousi 26,0 euroon (31.12.2014: 25,2 euroa). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 66,3 miljoonaa euroa (45,3 milj. euroa).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014
Kiinteistöjen hankinnat	0,6	-
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	19,4	13,2
Kiinteistökehitys	45,2	30,9
Muut investoinnit	1,0	1,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	66,3	45,3
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	49,7	30,3
Ruotsi	15,1	13,6
Baltia ja uudet markkinat	0,5	0,2
Konsernihallinto	1,1	1,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	66,3	45,3
Divestoinnit ¹⁾	5,5	3,7

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

YDINLIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMIEN KIINTEISTÖJEN MYYNTEJÄ JATKETTIIN

Yhtiö myi katsauskauden aikana yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman asuinportfolion Ruotsissa. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 26 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 117 miljoonaa euroa.

Citycon ilmoitti kvartaalin aikana ostavansa norjalaisen kauppakeskustoimijan Sektorin 1,47 miljardilla eurolla (katso erillinen esittely yrityskaupasta). Lisäksi yhtiö ilmoitti allekirjoittaneensa sopimukset kolmen kohteen myynnistä, Porin Asema-aukio, Talvikkitie 7-9 ja Kallhäll, joiden yhteisarvo on noin 70 miljoonaa euroa. Porin Asema-aukion kaupan odotetaan toteutuvan toukokuussa 2017, jolloin kohteessa meneillään oleva kehityshanke valmistuu. Kahden muun kaupan arvioidaan toteutuvan Q3-Q4/2015 aikana.

HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q2/2015

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Myyntit				
Stenungstorg	Asuinportfolio	Göteborgin alue, Ruotsi	4,2	5,4

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISOKRISTIINAN ENSIMMÄINEN VAIHE VALMISTUI

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

Ison Omenan hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe (osa A), käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Developmentin kanssa. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 40 % hankkeen koko laajennusosasta (ensimmäisen vaiheen vuokrausaste oli noin 55 %). Kauppakeskuksen laajennus avataan kahdessa vaiheessa Q3/2016 ja Q2/2017.

IsoKristiinan uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäinen vaihe valmistui toukokuussa. Laajennus- ja uudistushankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on mukana hankkeessa 50 %:n osuudella. Hankkeen esivuokrausaste nousi katsauskauden aikana noin 90 %:iin hankkeen laajennusosasta. Laajennetun kauppakeskuksen avajaiset pidetään lokakuussa 2015.

Lisäksi Citycon aloitti tammikuussa Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin Porissa. Yhtiö on tehnyt sopimuksen kiinteistön mynnistä kehityshankkeen valmistuttua.

Kvartaalin aikana yhtiö myös ilmoitti käynnistävänsä uuden Mölndal Galleria -kauppakeskuksen kehityshankkeen Göteborgissa elokuussa. Projektin valmistuttua Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta, joten Cityconin kokonaisinvestointi hankkeeseen tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportista.

VUONNA 2015 VALMISTUNEET JA 30.6.2015 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) brutto-investoinnista, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 30.6.2015 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0	58,9	Q3/2016 ja Q2/2017
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	50,6	Q4/2015
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	5,8	Q2/2017
Stenungstorg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	11,0	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	6,0	Valmistunut Q2/2015

OMA PÄÄOMA, VELAT JA RAHAVIRTALASKELMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,75 euroon (31.12.2014: 2,78 euroa) lähinnä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tehdyn pääoman palautuksen johdosta, joka oli 0,15 euroa osakkeelta, ja omavaraisuusaste 52,0 %:iin (31.12.2014: 54,6 %).

Katsauskauden lopussa yhtiön **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 629,3 miljoonaa euroa (1 419,1 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 21,4 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopusta (1 650,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa 89,0 miljoonan euron sijoitetun oman pääoman rahastosta tehdystä palautuksesta. Toisaalta emoyhtiön omistajille kuuluva 62,1 miljoonan euron suuruinen katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa.

Taseen velat olivat yhteensä 1 510,7 miljoonaa euroa (1 632,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 202,7 miljoonaa euroa (329,2 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 24,8 miljoonaa euroa 1 276,4 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 22,2 miljoonaa euroa 1 286,4 miljoonaan euroon.

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 33,8 miljoonaa euroa (27,6 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli 56,5 miljoonaa euroa (38,8 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 61,3 miljoonaa euroa (45,2 milj. euroa). Investointien rahavirtaa paransivat 5,0 miljoonan euron (6,4 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 1,6 miljoonaa euroa (112,5 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaan vaikutti merkittävästi raportointikauden aikana sijoitetun vapaan pääoman rahastosta tehty palautus 89,0 miljoonaa euroa.

RAHOITUS

Citycon toteutti viime vuoden aikana useita toimenpiteitä, joilla vahvistettiin yhtiön rahoitusasemaa ja tasetta, alennettiin rahoituskustannuksia sekä pidennettiin lainamaturiteetteja.

Toukokuussa Citycon ilmoitti ostavansa Sektorin noin 1.47 miljardilla eurolla (katso erillinen esittely yrityskaupasta). Kauppa toteutui Q2-raportointikauden jälkeen 14.7. Citycon rahoittaa yrityskaupan noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannilla, sekä väliaikaisrahoituksella ja on saanut suostumuksen siihen, että Sektorin olemassa olevat pankkirahoitusfasilitetit pysyvät voimassa yrityskaupan toteuttamisen jälkeen.

Väliaikaisrahoitus käsittää yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaiset rahoitusfasilitetit, jotka ovat myöntäneet Danske Bank A/S ja Pohjola Pankki Oyj. Yhtiö nosti tästä noin 220 miljoonaa euroa kaupan toteutuessa. Väliaikaiset rahoitusfasilitetit erääntyvät vuoden kuluttua ja korkomarginaali on linjassa tai alempi kuin Cityconin olemassa olevilla lainafasiliteteilla. Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasilitettien osalta on saatu suostumukset sekä Cityconin että Sektorin rahoittajapankeilta siihen, että ne pysyvät voimassa yrityskaupan toteutumisen jälkeen vuoden ajaksi.

Kaupan toteutumisen yhteydessä Citycon uudelleenrahoitti kolme Sektorin liikkeeseen laskemaa vakuudellista joukkovelkakirjalainaa, joiden yhteenlaskettu arvo on noin 222 miljoonaa euroa niin, että Sektor osti joukkovelkakirjalainansa takaisin ennenaikaisesti. Lisäksi vanha Sektorin myyjien antama noin 42 miljoonan euron laina maksettiin takaisin.

Kaupan toteutumisen jälkeen Citycon harkitsee olemassa olevia vaihtoehtoja optimoidakseen pitkän ajan rahoitusrakenteensa ja uudelleenrahoittaa rahoitusfasilitetit ja olemassa olevan Sektorin lainan vuoden sisällä. Näihin vaihtoehtoihin lukeutuu joukkovelkakirjalaina, uusi pankkilaina ja kiinteän omaisuuden myyminen.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo	Me	1 286,4	1 308,6	1 188,4
Kassavarat	Me	13,6	138,9	34,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	343,6	419,9	449,8
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,3	3,8	5,9
Luototusaste (LTV) ¹⁾	%	41,5	39,9	38,6
Omavaraisuusaste ¹⁾	%	52,0	47,5	54,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	52,0	49,3	54,8
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,0	2,6	3,1
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,41	0,38	0,38
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,00	0,00	0,00

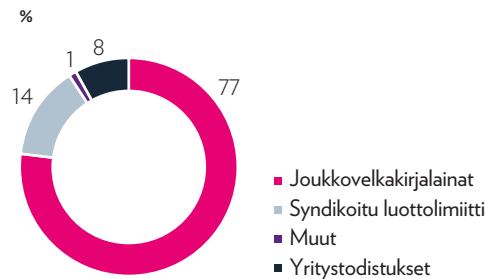
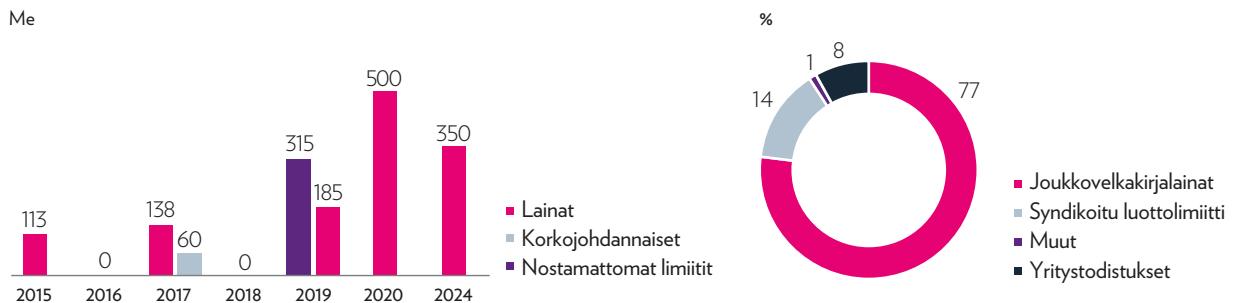
1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuuttaa myös luototusasteeseen ja omavaraisuusasteeseen. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Korolliset velat

Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 22,2 miljoonaa euroa 1 286,4 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi edellisvuodesta, kun lainoja jälleenrahoitettiin uudella pidemmällä velalla, ja oli 5,3 vuotta.

LAINAJAKAUMA

Me



Rahoituskulut

Rahoituskulut (netto) laskivat edellisvuodesta 25,3 miljoonalla eurolla. Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta kesikorosta. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 0,4 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja, jotka liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Korollisten velkojen painotettu kesikorko katsauskauden lopussa laski selvästi lokakuussa 2014 liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, pankkilainojen uudelleen rahoituksen ja markkinakoron alentumisen seurauksena.

RAHOITUSKULUT

		Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Rahoituskulut	Me	-20,1	-45,1	-84,7
Rahoitustuotot	Me	3,8	3,5	7,2
Rahoituskulut (netto)	Me	-16,3	-41,6	-77,5
Kesikorko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,10	3,98	3,28
Kesikorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,39	4,07	3,91

Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääristä velkaa vaihdetaan kruunumääräiseksi. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysin treasurytoimintaperiaatteen mukaisesti. Lisäksi toisen vuosineljänneksen aikana, NOK sitoumukset liittyen Sektor transaktioon on suojattu sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Näihin valuuttatermiineihin on käytetty suojauslaskentaa, joten niiden käyvät arvot kirjataan muihin lyhytaikaisiin varoihin.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		Q2/2015	Q2/2014	Q4/2014
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,7	3,7	5,6
Korkosuojausaste	%	81,5	85,7	88,0

LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN TALOUDELLINEN KEHITYS

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. Liiketoimintayksiköt ovat edelleen jaettu klustereihin. Katsauskauden lopussa Suomessa oli 3 klusteria, Ruotsissa 2 ja Baltia ja uudet markkinat yksikössä 1 klusteri.

Suomi – Iso Omenan laajennushanke ja divestoinnit laskivat vuokratuottoja edelliseen vuoteen verrattuna

Suomen liiketoimintojen kokonaisnettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 3,3 % ollen 48,7 miljoonaa euroa (50,4 milj. euroa). Tämä oli seurausta lähinnä onnistuneista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä vuonna 2014 ja käynnissä olevista kehityshankkeista (mm. Ison Omenan laajennushanke), jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät haastavasta markkinatilanteesta huolimatta lähes ennallaan laskien 0,5 % edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrattava pinta-ala 551 140 neliometriä (563 190 m²) laski kahdeksan market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi, jonka johdosta myös annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 150,8 miljoonaan euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen kauppakeskus IsoKristiinan kehityshankkeen ensimmäisen osan valmistumisesta. Keskimääräinen neliövuoakra nousi 22,7 eurosta 23,0 euroon lähinnä indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 %:iin (94,9 %) pääasiassa market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön myötä.

AVAINLUVUT, SUOMI

		Q2/2015	Q2/2014	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	34,3	35,6	68,6	71,2	141,3
Nettovuokratuotot	Me	25,2	26,0	48,7	50,4	103,0
Vuokrattava pinta-ala	m ²	551 140	563 190	551 140	563 190	546 140
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	95,3	94,9	95,3	94,9	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,4	3,7	3,4	3,7	3,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	150,8	151,4	150,8	151,4	148,7
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,0	22,7	23,0	22,7	22,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	167	99	284	187	408
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	22 363	25 488	50 635	44 614	87 433
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,4	19,3	22,3	18,8	19,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	116	89	274	245	472
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	23 369	26 713	62 997	54 554	109 133
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,6	19,9	22,1	21,5	20,9
Nettotuotto	%	6,1	6,3	6,1	6,3	6,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 724,8	1 689,6	1 724,8	1 689,6	1 710,0
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	6,1	6,2	6,1	6,2	6,1
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	27,5	26,8	27,5	26,8	26,5

Ruotsi – vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu hyvällä tasolla

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti ja kasvoivat 2,4 % 19,8 miljoonaan euroon (19,4 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,3 miljoonaa euroa viime vuodesta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,9 miljoonaa euroa, eli 5,1 %, johtuen useiden kauppakeskusten vahvoista nettovuokratuotoista. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,1 miljoonaa euroa.

Vuokrattava pinta-ala 252 600 neliometriä (254 600 m²) laski Stenungstorgissa myytyjen asuntojen vuoksi. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo nousi 62,4 miljoonan euroon kauppakeskus Stenungstorgin käynnissä olevan hankkeen ensimmäisen vaiheen valmistumisen myötä.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen pääasiassa edellä mainitusta divestoinnista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin korkeammalla vuokratasolla.

Keskimääräinen neliövuokra pysyi ennallaan 20,4 eurossa johtuen kruunun kurssin heikentymisestä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,2 %:iin (95,6 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Åkersberga Centrumin ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

AVAINLUVUT, RUOTSI

		Q2/2015	Q2/2014	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	14,6	14,8	29,2	29,0	57,9
Nettovuokratuotot	Me	10,3	10,6	19,8	19,4	38,9
Vuokrattava pinta-ala	m ²	252 600	254 600	252 600	254 600	259 300
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,2	95,6	96,2	95,6	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	62,4	62,1	62,4	62,1	62,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,4	20,4	20,4	20,4	20,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	32	19	92	61	142
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	5 004	3 256	17 437	12 879	28 809
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,0	19,9	20,1	20,0	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	37	28	191	62	138
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	5 445	3 096	24 469	10 453	19 997
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	18,5	16,5	15,6	18,5	22,4
Nettotuotto	%	5,7	5,6	5,7	5,6	5,6
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	5,6	5,5	5,6	5,5	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	743,1	701,0	743,1	701,0	709,7
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,6	5,9	5,6	5,9	5,7
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	25,1	24,7	25,1	24,7	24,3

Baltia ja uudet markkinat - vertailukelpoiset nettovuokratuotot jatkoivat kasvuaan

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ollen 13,8 miljoonaa euroa huolimatta ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Mandarinaksen divestoinnista vuoden 2014 lopussa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti ja kasvoivat 0,4 miljoonaa euroa, eli 3,2 % edellisestä vuodesta.

Vuokrattava pinta-ala 127 600 neliometriä (135 500 m²) laski edellä mainitun divestoinnin vuoksi. Tämä vaikutti myös annualisoidun laskennallisen vuokra-arvon, 32,1 miljoonaa euroa, laskuun jota tasoitti vuokrien indeksikorotukset.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen muun muassa alemmilla vuokratasoilla uusitusta vuokrasopimuksista. Keskimääräinen neliövuoakra nousi 21,1 euroon johtuen pääosin indeksoinneista ja divestoinnista. Taloudellinen vuokrausaste laski 98,2 %:iin (99,3 %).

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

		Q2/2015	Q2/2014	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	8,2	8,2	16,3	16,4	32,8
Nettovuokratuotot	Me	7,1	7,0	13,8	13,9	27,5
Vuokrattava pinta-ala	m ²	127 600	135 500	127 600	135 500	127 600
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	98,2	99,3	98,2	99,3	99,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,9	3,1	2,9	3,1	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	32,1	33,0	32,1	33,0	32,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,1	20,4	21,1	20,4	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	8	10	16	24	45
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	1 921	962	5 890	2 909	6 326
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,9	41,2	18,5	27,7	29,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	9	15	27	29	114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	1 283	1 252	6 676	3 336	15 750
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	27,8	34,6	23,4	29,1	19,9
Nettotuotto	%	8,0	8,2	8,0	8,2	8,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	8,0	8,2	8,0	8,2	8,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	351,8	350,9	351,8	350,9	349,4
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	7,0	7,3	7,0	7,3	7,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	20,6	20,4	20,6	20,4	20,6

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Talousnäkymät Cityconin toimintamaissa pysyttelivät lähes muuttumattomina vuoden 2015 toisen vuosineljänneksen aikana. Makrotaloudellinen ympäristö Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyi vahvana, kun taas Suomessa taloudellinen epävarmuus jatkui.

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,5 %. Kasvu yltää Ruotsissa (2,5 %), Virossa (2,3 %) ja Tanskassa (1,8 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tasolla (0,3 %) neljättä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä maan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on katsauskauden aikana pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Virossa kuluttajien luottamus jäi nuikasti negatiiviseksi. Koko euroalueella kuluttajien luottamus on kuitenkin edelleen keskimäärin negatiivisella tasolla. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa Cityconin toimintamaissa sekä koko euroalueella. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,1 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-toukokuun aikana vahvaa Virossa (8,0 %) ja Ruotsissa (4,5 %), niukasti positiivista Tanskassa (0,4 %), mutta negatiivista Suomessa (-1,6 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark)

Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna edeltävään neljännekseen säilyivät Suomessa muuttumattomina, mutta laskivat hieman suhteessa vuoden takaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko ennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja ennusteiden mukaan parhaiden kohteiden vuokrat laskevat hieman vuonna 2015. Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten vuokrat nousivat 2–3 % verrattuna vuodentakaiseen ja myös tulevan vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla tasolla. Virossa parhaiden kohteiden vuokrat ovat pysyneet melko muuttumattomina viimeisten vuosineljännesten ajan ja vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015. Tästä huolimatta voimistunut kilpailu on asettanut vuokrilta laskupaineita, ja pitkienkin sopimusten uusiminen nykyisellä vuokratasolla on vaikeaa. (Lähde: JLL)

Suomessa investointimarkkinan aktiivisuuden kasvu vuoden 2014 aikana jatkui myös vuoden 2015 toisella neljänneksellä, ja kokonaisuudessaan vuoden 2015 ensimmäisen puoliskon transaktiovolyymi oli korkein sitten finanssikriisin. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja sijoituskysyntä on selvästi laajenemassa myös parhaiden kohteiden ulkopuolelle, mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet. Voimakkaasta sijoituskysynnästä johtuen parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateen uskotaan laskevan hieman vuoden 2015 aikana. Ruotsissa vuoden 2015 ensimmäisellä puoliskolla liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli noin 11 miljardia Ruotsin kruunua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen yhdeksän kuukauden aikana noin 4,75 %:n tasolle vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Virossa kiinteistösijoitusmarkkinan aktiivisuus oli vuoden toisella neljänneksellä hieman ensimmäistä neljänneistä alhaisemmalla tasolla. Viime vuosineljännesten aikana matalien korko-odotusten vuoksi hieman laskeneiden parhaiden kohteiden tuottovaateiden ennustetaan pysyvän vuoden 2015 toisen puolikkaan aikana jokseenkin muuttumattomina, noin 6,7–7,0 %:n tasolla. (Lähde: JLL)

VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2014 ja Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

Citycon parantaa jatkuvasti kauppakeskustensa energiatehokkuutta niin investoinnein kuin optimointitoimenpitein. Energiankulutus laski tammi-toukokuun tarkastelujakson aikana 12 % vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vähennykseen vaikuttivat aktiiviset optimointitoimenpiteet ja energiansäästöinvestoinnit sekä alkuvuoden tavallista lämpimämpi sää.

EPRA on valinnut Cityconin vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista kolmena vuotena peräkkäin. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) on palkinnut Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen vuonna 2014, vuoden 2015 tulokset julkaistaan syyskuussa. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

RISKIT

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet käsitellään laajemmin vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa sekä tilinpäätöksessä.

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

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous 2015

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015 Helsingissä. Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/yhtiokokous2015. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla verkkosivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2015

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 15.6.2015. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen yhtiön 25.5.2015 julkistamassa pörssitiedotteessa kuvatun Sektorin koko osakekannan hankinnan rahoittamiseksi. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät tarkemmin ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2015. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla verkkosivuilla.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

		Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	Muutos-%	2014
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat					
Alin kurssi	EUR	2,24	2,46	-8,9	2,29
Ylin kurssi	EUR	3,24	2,92	11,0	2,92
Keskikurssi	EUR	2,78	2,67	4,1	2,65
Päätöskurssi	EUR	2,24	2,68	-16,4	2,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 995,4	1 391,4	43,4	1 530,8
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	73,1	46,4	57,5	88,8
Vaihdettuja osakkeita	Me	202,3	123,7	63,5	234,9
Osakepääoma ja osakkeet					
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa					
	milj. kpl	593,3	441,3	34,4	441,3
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa					
	milj. kpl	593,3	519,2	14,3	593,3

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia katsauskauden aikana. Yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 593 328 419.

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 7 483 (7 854) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 418,7 miljoonaa (355,6 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 70,6 % (68,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa kolme yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää uusien osakkeiden antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen Sektor-yrityskaupan rahoittamiseksi. Osakeannissa annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 300 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 50,6 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa 31.12.2015 saakka. Yhtiön hallitus päätti 15.6.2015 laskea liikkeeseen valtuutuksen nojalla enintään 296 664 209 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvassa osakeannissa merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

- Hallitus voi päättää enintään 120 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 20,2 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,1 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei katsauskauden aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

Merkintäoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 15.6.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannista osana Sektor-yrityskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyitä. Merkittäväksi tarjottiin enintään 296 664 209 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden perusteella 2,05 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat enintään noin 50,0 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden päättyessä. Yhtiön kaksi suurinta osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board Europe S.à r.l (CPPIBE) antoivat tietyin ehdoin merkintäsitoumukset oman pro rata -osuutensa merkitsemiseksi osakeannissa, sekä tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä merkintäoikeusannissa enintään 80 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti. Osakkeiden merkintäaika alkoi 23.6.2015 ja päättyi 7.7.2015.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörssitiedotteesta ja yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

Kannustinjärjestelmät

Osakepalkkiojärjestelmät 2015

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Katsauskauden lopussa osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastasivat yhteensä enintään noin 3 558 300 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden) ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot yhteensä enintään noin 500 000 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. 14.7.2015 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 3 815 646 osaketta. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärä pysyi muuttumattomana.

Lisätietoa osakepalkkiojärjestelmistä ja niiden ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.com/fi/palkitseminen.

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta. Katsauskauden lopussa optio-oikeuksien merkintäsuhte oli 1,3446 (1,1765), joten ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 (8 529 625) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta.

OPTIO-OIKEUKSIEN 2011 MERKINTÄHINNAT, -SUHTEET JA JAETUT OPTIOT 30.6.2015

Optiolaji	Merkintähinta ¹⁾	Merkintäsuhte	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A-D(I)	2,7820 (2,8009)	1,3446	2 250 000	3 025 350
2011A-D(II)	2,8862 (2,9199)	1,3446	1 910 000	2 568 186
2011A-D(III)	2,3804 (2,3419)	1,3446	2 025 000	2 722 815
Yhteensä			6 185 000	8 316 351

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

OPTIO-OIKEUKSILLA 2011 MERKITTÄVIEN OSAKKEIDEN MERKINTÄAJAT

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

Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011A-D(I) tarkistettu merkintähinta on 2,5380 euroa osakkeelta, optio-oikeuksien 2011A-D(II) 2,6075 euroa osakkeelta ja optio-oikeuksien 2011A-D(III) 2,2703 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011 tarkistettu merkintäsuhte on 2,0169. Mainittujen tarkistusten johdosta tarkistettu osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 14.7.2015. Optio-oikeudet eivät oikeuttaneet haltijaansa osallistumaan merkintäoikeusantiin.

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2014 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.com/fi/optiot.

KATSauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon julkisti norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan ostoa koskevan yrityskaupan toteutumisen 14.7.2015. Cityconin maksama velaton kokonaiskauppahinta Sektorin koko osakekannasta oli 1 467 miljoonaa euroa. Noin 540 miljoonan euron käteiskauppahinta maksettiin yrityskaupan toteutumisen yhteydessä.

Kaupan toteutumisen yhteydessä yhtiö ilmoitti, että Eirik Thrygg on nimitetty Citycon Oyj:n kehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloittaa tehtävässään välittömästi.

Citycon rahoitti osan yrityskaupasta noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannilla. 7.7.2015 päättyneessä merkintäoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 296 664 209 osaketta. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE merkitsivät merkintäsitoumustensa nojalla osakkeita seuraavasti: Gazit-Globe Ltd. merkitsi 127 068 487 osaketta ja CPPIBE merkitsi 44 499 631 osaketta vastaten noin 57,8 % tarjotuista osakkeista. Merkityt osakkeet vastaavat noin 33,3 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäoikeusannin jälkeen. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi NASDAQ OMX Helsingissä 14.7.2015. Merkintähinta kirjattiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintäoikeusannin johdosta yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä on 889 992 628 osaketta 14.7.2015 alkaen.

Yhtiö ilmoitti 14.7. allekirjoittaneensa sopimuksen Uumajassa sijaitsevan ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen, Strömpilenin, myynnistä noin 39 miljoonalla eurolla. Myyntihinta on jonkin verran alle kohteen IFRS Q2 käyvän arvon.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö täsmensi Q1/2015 osavuositarkastuksessa antamaansa ohjeistusta 13.7.2015 osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS (basic)) osalta heijastamaan yhdistettyä Cityconin ja Sektorin kiinteistökantaa ja heinäkuussa loppuun saatetun merkintäoikeusannin seurauksena kasvanutta yhtiön osakemäärää. Muilta osin Q1/2015 osavuositarkastuksessa antama ohjeistus on säilynyt muuttumattomana ottamatta huomioon 14.7.2015 toteutettua Sektorin yrityskauppaa. Citycon täsmentää nyt ohjeistustaan koskien operatiivista liikevoittoa ja operatiivista tulosta kattamaan myös Sektorin yrityskaupan vaikutuksen.

Yhtiö odottaa vuonna 2015 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa (Q1/2015: 0,175–0,195). Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan 17–32 miljoonalla eurolla (Q1/2015: -8–0) ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 17–32 miljoonalla eurolla (Q1/2015: 6–14) edellisvuodesta.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Helsinki, 14. heinäkuuta 2015

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Marcel Kokkeel

Toimitusjohtaja

Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760

marcel.kokkeel@citycon.com

Eero Sihvonen

Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.com

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa ja Ruotsissa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Standard & Poor's:lta (BBB) ja Moody's:lta (Baa2). Citycon Oyj:n osake on listattu NASDAQ Helsinkiin.

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2014 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	30,0	24,3	23,1	57,5	45,9	25,1	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,051	0,053	-4,4	0,097	0,102	-4,8	0,191
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)	%	20,2	18,7	7,8	21,6	22,0	-2,0	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)	%	18,5	16,7	10,7	19,6	19,7	-0,2	17,7
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,99	3,00	-0,5	2,99	3,00	-0,5	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share)	EUR	2,64	2,61	1,2	2,64	2,61	1,2	2,63
EPRA:n alkunettotuotto	%	6,0	6,2	-	6,0	6,2	-	6,1
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto	%	6,0	6,3	-	6,0	6,3	-	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	4,0	4,3	-	4,0	4,3	-	3,7

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Vuoden 2015 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 11,5 miljoonaa euroa 57,5 miljoonaan euroon 45,9 miljoonasta eurosta vuoden 2014 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 12,5 miljoonaa euroa alhaisemmista operatiivisista rahoituskuluista pienemmän lainamäärän ja alhaisemman keskikoron ansiosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,097 euroon (0,102 euroa) osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen.

Me	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	35,1	12,3	185,2	62,1	40,9	51,7	84,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,8	-1,4	25,6	-3,0	-13,4	-77,4	-15,7
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,2	-102,1	0,4	0,0	-	0,3
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-	0,0	-	0,0	0,1	-92,4	0,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-0,8	13,2	-	0,4	13,2	-96,6	26,5
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-3,1	-0,5	480,9	-6,1	-5,2	18,9	-12,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	0,5	0,7	-36,8	4,0	6,8	-40,7	13,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,1	-0,2	-	-0,3	3,4	-	3,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	30,0	24,3	23,1	57,5	45,9	25,1	99,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	593,3	460,7	28,8	593,3	451,8	31,3	521,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,051	0,053	-4,4	0,097	0,102	-4,8	0,191

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

Me	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Nettovuokratuotto	42,6	43,6	-2,3	82,3	83,6	-1,6	169,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,6	-5,1	10,1	-11,2	-10,1	10,4	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	0,4	75,7	1,3	0,8	63,1	1,0
Operatiivinen liikevoitto	37,6	38,8	-3,2	72,5	74,3	-2,5	149,8
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-7,9	-14,7	-46,1	-15,9	-28,4	-44,1	-51,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,7	0,6	16,5	1,2	0,9	23,4	2,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,1	-0,1	-15,4	-0,1	-0,3	-50,1	-0,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,4	-	0,1	0,4	-63,5	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,6	-73,2	-0,3	-1,0	-70,4	-1,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	30,0	24,3	23,1	57,5	45,9	25,1	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,051	0,053	-4,4	0,097	0,102	-4,8	0,191

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 21,6 % vuoden 2015 ensimmäisten kuuden kuukauden aikana, verrattuna 22,0 %:n vuoden 2014 vastaavana ajanjaksona. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 19,6 % verrattuna 19,7 %:n vuotta aiemmin. Pienet parannukset EPRA Cost Ratio -tunnuslukuissa johtuivat lähinnä alemmista osuuksista yhteisyritysten operatiivisista kustannuksista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana.

Me	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Sisältyy:							
Hallinnon kulut ¹⁾	5,6	5,1	9,6	11,2	10,2	9,4	20,7
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	12,7	13,0	-2,5	26,2	26,6	-1,3	51,2
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	3,2	3,1	0,6	8,1	8,8	-7,4	16,3
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arviodulla voitolla	-0,9	-0,4	155,2	-1,6	-0,8	96,4	-2,0
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,3	-1,2	8,0	-2,6	-2,4	9,5	-4,9
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	1,2	2,1	-41,5	2,3	4,6	-50,0	6,4
Ei sisälly:							
Maanvuokratulot	-0,4	-0,5	-22,7	-0,7	-0,9	-26,6	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-9,1	-10,7	-14,9	-20,0	-21,1	-5,1	-42,6
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,5	-0,9	-48,3	-0,9	-2,1	-55,0	-3,5
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	10,6	9,8	8,0	22,0	22,9	-3,7	39,9
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-0,9	-1,1	-15,7	-2,0	-2,4	-18,2	-3,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	9,7	8,7	10,9	20,0	20,5	-2,0	36,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	56,8	58,1	-2,3	113,4	115,7	-2,0	230,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-9,1	-10,7	-14,9	-20,0	-21,1	-5,1	-42,6
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	4,6	4,8	-3,8	8,8	9,5	-7,2	17,5
Bruttovuokratuotto (C) ²⁾	52,3	52,2	0,2	102,2	104,1	-1,8	205,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	20,2	18,7	7,8	21,6	22,0	-2,0	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	18,5	16,7	10,7	19,6	19,7	-0,2	17,7

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,3 milj. euroa vuoden 2015 ensimmäisellä vuosipuoliskolla, 0,9 milj. euroa vuoden 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja 1,5 milj. euroa vuonna 2014. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,02 euroa 2,99 euroon (3,01 euroa 31.12.2014) pääasiassa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tehdyn palautuksen johdosta. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus nousi 0,01 euroa 2,64 euroon (2,63 euroa 31.12.2013) johtuen pienemmästä joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	30.6.2015			30.6.2014			31.12.2014		
	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös- Me päivänä (1000)			Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös- Me päivänä (1000)			Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1000)		
	/osake, EUR			/osake, EUR			/osake, EUR		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 629,3	593 328	2,75	1 419,1	519 162	2,73	1 650,7	593 328	2,78
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	135,6	593 328	0,23	123,3	519 162	0,24	128,7	593 328	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	6,9	593 328	0,01	16,2	519 162	0,03	7,1	593 328	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 771,9	593 328	2,99	1 558,6	519 162	3,00	1 786,5	593 328	3,01
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-135,6	593 328	-0,23	-123,3	519 162	-0,24	-128,7	593 328	-0,2
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-65,0	593 328	-0,11	-66,6	519 162	-0,13	-91,2	593 328	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-6,9	593 328	-0,01	-16,2	519 162	-0,03	-7,1	593 328	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 564,3	593 328	2,64	1 352,5	519 162	2,61	1 559,5	593 328	2,63

1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013 ja joukkolaina 1/2014 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 106,53 % (108,14%), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 109,86 % (109,49 %) ja joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 99,03 % per 30.6.2015. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.6.2015 oli 65,0 miljoonaa euroa (66,6) miljoonaa euroa).

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

EPRA:n alkunettotuotot laskivat ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien pienentäessä nettovuokratuottoa samalla kun tuottovaateiden lasku kasvatti valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. On huomioitava, että EPRA:n alkunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alkunettotuotto vuoden 2015 ja 2014 toisen vuosineljänneksen päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 801,7	2 736,2	2 763,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-186,4	-141,5	-160,7
Valmis kiinteistökanta	2 615,3	2 594,7	2 602,3
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	58,6	58,8	59,0
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 673,9	2 653,5	2 661,3
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	219,3	227,4	221,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-58,9	-62,4	-60,0
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	160,4	165,0	161,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokratukannustimilla	1,2	2,6	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	161,6	167,6	163,5
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,0	6,2	6,1
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,0	6,3	6,1

EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste verrattuna vuodentakaiseen laski pääasiassa Suomen market- ja myymäläkohteiden sekä Ruotsin kauppakeskuskohteiden laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,2	10,1	8,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	228,9	235,8	230,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,0	4,3	3,7

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.–30.6.2015

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/ 2015	Q1-Q2/ 2014	%	2014
Bruttovuokratuotto		57,1	58,5	-2,4	114,1	116,6	-2,2	232,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,1	3,3	-8,0	6,2	6,6	-5,5	13,3
Liikevaihto	3	60,2	61,9	-2,7	120,3	123,2	-2,3	245,3
Hoitokulut ¹⁾	4	-17,2	-17,9	-3,9	-37,4	-38,9	-4,0	-74,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,4	-0,3	8,4	-0,6	-0,6	-2,3	-1,6
Nettovuokratuotto		42,6	43,6	-2,3	82,3	83,6	-1,6	169,4
Hallinnon kulut		-5,6	-5,1	9,6	-11,2	-10,2	9,4	-20,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,6	0,4	75,7	1,3	0,8	63,1	1,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		1,8	1,4	25,6	3,0	13,4	-77,4	15,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	-0,2	-102,1	-0,4	0,0	-	-0,3
Liikevoitto		39,4	40,0	-1,6	75,1	87,6	-14,2	165,0
Rahoituskulut (netto)		-7,1	-28,0	-74,4	-16,3	-41,6	-60,8	-77,5
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista ²⁾		3,8	1,1	237,6	7,3	6,1	19,6	14,9
Voitto/tappio ennen veroja		36,0	13,2	173,3	66,1	52,1	26,9	102,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,1	-0,1	-15,4	-0,1	-0,3	-50,1	-0,3
Laskennalliset verot ²⁾		-0,5	-0,4	50,9	-3,9	-6,4	-39,4	-12,4
Katsauskauden voitto/tappio		35,4	12,7	178,8	62,1	45,4	36,8	89,7
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		35,1	12,3	185,2	62,1	40,9	51,7	84,5
Määräysvallattomille omistajille		0,2	0,4	-32,6	0,0	4,4	-100,1	5,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR	5	0,06	0,03	117,1	0,10	0,09	15,5	0,16
Tulos/osake, laimennettu, EUR	5	0,06	0,03	116,5	0,10	0,09	15,1	0,16
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		0,5	12,0	-95,7	0,4	11,0	-96,7	23,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,1	-2,4	-95,7	-0,1	-2,2	-96,7	-4,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,3	-1,1	-128,4	0,0	-2,2	-98,8	-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		2,2	-3,0	-173,4	5,2	-4,3	-223,0	-9,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		3,0	5,5	-45,8	5,5	2,3	134,5	6,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		3,0	5,5	-45,8	5,5	2,3	134,5	6,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		38,3	18,1	111,3	67,6	47,7	41,6	95,7
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		38,1	17,9	112,6	67,6	43,4	55,6	90,7
Määräysvallattomille omistajille		0,3	0,2	14,6	0,0	4,3	-99,6	5,0

1) Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

2) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 819,6	2 741,5	2 769,1
Osuudet yhteisyrityksissä ¹⁾		212,5	164,8	182,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		6,6	3,8	7,6
Laskennalliset verosaamiset		8,0	8,8	5,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 046,8	2 918,9	2 965,2
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt				
	7	13,8	7,7	7,2
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	0,2	5,7	0,2
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		67,3	27,6	30,2
Rahavarat ja pankkisaamiset ²⁾	8	13,6	138,9	34,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		81,0	172,2	64,8
Varat yhteensä		3 141,6	3 098,7	3 037,2
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,5
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-6,9	-16,2	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	752,2	645,6	841,2
Kertyneet voittovar ³⁾	11	493,4	399,0	426,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 629,3	1 419,1	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,5	46,9	1,8
Oma pääoma yhteensä		1 630,9	1 465,9	1 652,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 163,7	1 155,5	1 094,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	7,9	23,3	6,6
Laskennalliset verovelat ¹⁾		136,4	124,8	129,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 308,0	1 303,5	1 230,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	112,7	145,7	83,1
Johdannaissopimukset	9, 10	39,8	0,8	2,2
Ostovelat ja muut velat ¹⁾		50,3	182,7	68,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		202,7	329,2	154,1
Velat yhteensä		1 510,7	1 632,8	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 141,6	3 098,7	3 037,2

1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

2) Rahavarat ja pankkisaamiset sekä ostovelat ja muut velat sisälsi vuonna 2014 merkintäoikeusannista kesäkuun loppuun mennessä saatuja varoja, joita ei ollut vielä vapautettu yhtiön käyttöön.

3) Citycon otti tilikauden 2015 alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		66,1	52,1	102,4
Oikaisut voittoon ennen veroja		7,1	22,6	48,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		73,2	74,6	150,7
Käyttö pääoman muutos		-10,3	0,5	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta		62,9	75,1	145,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut				
		-29,4	-46,9	-78,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot				
		0,6	0,1	0,0
Maksetut/saadut välittömät verot				
		-0,3	-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		33,8	27,6	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7	-0,2	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7	-61,3	-45,2	-131,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7	5,0	6,4	29,5
Investointien nettorahavirta		-56,5	-38,8	-101,5
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti		-	205,5	401,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	339,9	247,0	271,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-307,3	-78,6	-203,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	79,0	-	446,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-17,5	-204,2	-801,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		0,3	-	-57,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-89,0	-66,2	-66,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-3,7	9,0	41,4
Rahoituksen nettorahavirta		1,6	112,5	33,0
Rahavarojen muutos		-21,1	101,4	-2,6
Rahavarat katsauskauden alussa	8	34,4	38,0	38,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,3	-0,5	-1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	13,6	138,9	34,4

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto-erot	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2014	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			6,6		-4,1	40,9	43,4	4,3	47,7
Osakeannit				206,4			206,4		206,4
Järjestelypalkkio osakeanneista				-0,8			-0,8		-0,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 30.6.2014	259,6	131,1	-16,2	645,6	-14,4	413,4	1 419,1	46,9	1 465,9
Oma pääoma 1.1.2015	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			0,3		5,2	62,1	67,6	0,0	67,6
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat							-	-0,3	-0,3
Oma pääoma 30.6.2015	259,6	131,1	-6,9	752,2	-14,5	507,9	1 629,3	1,5	1 630,9

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösisjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- ja Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 14.7.2015.

2. VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014 ja käyttöönotettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Tulkinta muutti yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä. Cityconin toimintamaissa kiinteistöveroista vastaa taho, joka omistaa kiinteistön 1. tammikuuta. IFRIC 21 mukaisesti Citycon on kirjannut koko vuoden kiinteistöverot sekä niistä edelleenlaskutettavan osuuden (tuoton) yhtiön katsauskauden tulokseen. Muutos on tehty myös vertailukausille ja vaikutus liikevoittoon Q2 2014 oli 0,4 miljoonaa euroa.

Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta IFRS Interpretations Comitteen 15-16.7.2014 tehdyn päätöksen mukaiseksi. Laskennallinen vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuksesta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin. Muutoksen vaikutus 31.12.2013 sijoituskiinteistöjen laskennalliseen verovelkaan oli 59,4 miljoonaa euroa, omaan pääomaan (yhteensä) -64,0 miljoonaa euroa ja katsauskauden voittoon 4,6 miljoonaa euroa per 31.12.2013

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2014 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 1 ”Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet”.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin välitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville ”Osuus yhteisyrityksien voitoista” laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville ”Osuudet yhteisyrityksissä” taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q1–Q2 osalta noin 11,6 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Me	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Liikevaihto							
Suomi	35,8	37,3	-3,9	71,6	74,4	-3,9	147,7
Ruotsi	25,6	25,7	-0,6	50,9	51,1	-0,4	102,9
Baltia ja uudet markkinat	9,1	9,2	-1,0	18,3	18,5	-1,4	37,2
Segmentit yhteensä	70,5	72,2	-2,4	140,8	144,1	-2,3	287,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,3	-10,3	-0,4	-20,5	-20,9	-2,0	-42,4
Yhteensä IFRS	60,2	61,9	-2,7	120,3	123,2	-2,3	245,3
Ruotsi IFRS	15,3	15,4	-0,8	30,5	30,2	0,8	60,5
Nettovuokratuotto¹⁾							
Suomi	25,2	26,0	-3,0	48,7	50,4	-3,3	103,0
Ruotsi	17,8	17,9	-0,2	34,7	34,1	1,6	69,2
Baltia ja uudet markkinat	7,1	7,0	0,9	13,8	13,9	-0,8	27,5
Segmentit yhteensä	50,2	50,9	-1,5	97,2	98,4	-1,3	199,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,6	-7,3	3,8	-14,8	-14,8	0,5	-30,3
Yhteensä IFRS	42,6	43,6	-2,3	82,3	83,6	-1,6	169,4
Ruotsi IFRS	10,3	10,6	-3,0	19,8	19,4	2,4	38,9
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	24,6	25,4	-3,0	47,4	49,3	-3,8	100,1
Ruotsi	16,8	16,7	0,7	32,6	32,0	1,9	64,3
Baltia ja uudet markkinat	6,8	6,8	0,6	13,3	13,5	-1,5	26,1
Muut	-3,3	-3,1	8,5	-6,8	-6,5	4,4	-12,8
Segmentit yhteensä	44,9	45,8	-1,9	86,6	88,4	-2,0	177,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,4	-7,0	5,3	-14,1	-14,0	0,6	-28,0
Yhteensä IFRS	37,6	38,8	-3,2	72,5	74,3	-2,5	149,8
Ruotsi IFRS	9,4	9,7	-2,7	18,5	18,0	2,9	36,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-14,3	-4,0	256,5	-17,0	1,7	-	-15,8
Ruotsi	23,2	2,6	-	35,7	18,5	93,0	50,5
Baltia ja uudet markkinat	1,6	5,2	-70,4	2,0	8,5	-76,9	18,1
Segmentit yhteensä	10,4	3,9	169,8	20,6	28,7	-28,2	52,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,6	-2,4	256,3	-17,6	-15,3	14,6	-37,1
Yhteensä IFRS	1,8	1,4	25,6	3,0	13,4	-77,4	15,7
Ruotsi IFRS	14,6	0,2	-	18,1	3,1	476,1	13,3
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	10,3	21,1	-51,0	30,4	51,0	-40,4	83,5
Ruotsi	40,0	19,3	107,3	67,8	50,4	34,6	114,7
Baltia ja uudet markkinat	8,4	12,0	-30,3	15,3	22,1	-30,6	44,6
Muut	-3,3	-3,1	9,1	-6,7	-6,5	3,8	-12,6
Segmentit yhteensä	55,4	49,4	12,0	106,8	117,0	-8,7	230,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-16,0	-9,4	69,8	-31,7	-29,4	7,9	-65,2
Yhteensä IFRS	39,4	40,0	-1,6	75,1	87,6	-14,2	165,0
Ruotsi IFRS	24,0	9,9	142,8	36,1	21,0	72,0	49,6

1) Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Me	30.6.2015	30.6.2014	%	31.12.2014
Varat				
Suomi	1 741,9	1 727,5	0,8	1 720,7
Ruotsi	1 358,9	1 261,1	7,8	1 299,7
Baltia ja uudet markkinat	354,7	352,9	0,5	351,0
Muut	117,1	160,4	-27,0	81,8
Segmentit yhteensä	3 572,6	3 501,9	2,0	3 453,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-431,0	-403,2	6,9	-416,0
Yhteensä IFRS	3 141,6	3 098,7	1,4	3 037,2
Ruotsi IFRS	764,4	714,4	7,0	731,0
Velat yhteensä				
Suomi	20,0	15,2	31,2	20,5
Ruotsi	25,5	28,4	-10,1	46,6
Baltia ja uudet markkinat	4,8	21,2	-77,3	4,6
Muut	1 473,6	1 584,2	-7,0	1 331,1
Segmentit yhteensä	1 523,9	1 649,1	-7,6	1 402,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-13,2	-16,3	-19,0	-17,9
Yhteensä IFRS	1 510,7	1 632,8	-7,5	1 384,8
Ruotsi IFRS	12,3	12,1	1,8	28,7

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

4. HOITOKULUT

Me	Q2/2015	Q2/2014	%	Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Lämmitys- ja sähkökulut	-4,5	-4,8	-7,2	-10,9	-12,1	-10,6	-23,2
Ylläpitokulut	-5,9	-6,1	-3,7	-12,1	-12,1	0,2	-23,9
Maavuokrat ja muut vuokrat	-0,4	-0,5	-22,7	-0,7	-0,9	-26,6	-1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	-1,1	-0,7	68,8	-2,1	-1,3	53,8	-2,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-0,5	-0,6	-19,2	-1,0	-1,2	-20,8	-2,5
Markkinointikulut	-1,3	-1,3	-1,6	-2,5	-2,5	1,1	-5,6
Kiinteistövakuutukset	-0,1	-0,1	3,8	-0,3	-0,3	3,0	-0,5
Kiinteistöverot ¹⁾	-1,7	-1,6	2,8	-4,1	-4,1	1,2	-7,4
Korjauskulut	-1,6	-1,9	-18,7	-3,3	-4,0	-15,6	-6,1
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,2	-0,2	-15,2	-0,4	-0,4	6,7	-0,9
Yhteensä	-17,2	-17,9	-3,9	-37,4	-38,9	-4,0	-74,4

1) Citycon otti 2015 vuoden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuoden 2015 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana (vuonna 2014 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q2/2015	Q1-Q2/2014	%	2014
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	Me	62,1	40,9	51,7	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	593,3	451,8	31,3	521,5
Osakekohtainen tulos	EUR	0,10	0,09	15,5	0,16
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio	Me	62,1	40,9	51,7	84,5
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio					
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	593,3	451,8	31,3	521,5
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj. kpl	2,8	0,5	430,5	1,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	596,1	452,3	31,8	522,6
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,10	0,09	15,1	0,16

6. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina ja Porin Asemakukio Suomessa että Stenungstorg Ruotsissa. 30.6.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

30.6.2015

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,8	2 769,1
Hankinnat	-	0,6	0,6
Investoinnit	14,8	28,8	43,6
Aktivoidut korot	1,1	0,4	1,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,6	31,1	35,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,4	-30,3	-32,7
Valuuttakurssiero	1,3	12,4	13,7
Siirrot erien välillä	10,9	-22,9	-12,0
Katsauskauden lopussa	154,6	2 665,0	2 819,6

30.6.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	11,8	17,7	29,5
Myynnit	-	-3,7	-3,7
Aktivoidut korot	0,5	0,9	1,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,3	34,1	35,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-22,0	-22,0
Valuuttakurssiero	-2,3	-22,6	-24,9
Siirrot erien välillä	-5,6	-2,1	-7,7
Katsauskauden lopussa	102,3	2 639,1	2 741,5

31.12.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	32,8	59,8	92,6
Myynnit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
Valuuttakurssiero	-3,8	-37,1	-40,9
Siirrot erien välillä	-5,4	-1,8	-7,2
Katsauskauden lopussa	124,2	2 644,8	2 769,1

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m²/kk		
	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Suomi	6,1	6,2	6,1	27,5	26,8	26,5
Ruotsi	5,6	5,9	5,7	25,1	24,7	24,3
Baltia ja uudet markkinat	7,0	7,3	7,2	20,6	20,4	20,6
Keskimäärin	6,1	6,2	6,1	26,0	25,4	25,2

7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytäviksi olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.6.2015 yhdestä kiinteistöstä sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa sekä yhdestä kiinteistöstä Ruotsissa. Näiden kauppohen arvioidaan toteutuvan kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevien asuntojen myynti toteutui helmikuussa 2015.

Me	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Katsauskauden alussa	7,2	2,3	2,3
Myynnit	-5,5	-2,3	-0,3
Valuuttakurssiero	0,1	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	12,0	7,7	5,2
Katsauskauden lopussa	13,8	7,7	7,2

8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Käteinen raha ja pankkitilit	13,6	22,1	34,4
Muut rahoitusvarat	-	116,9	0,0
Yhteensä	13,6	138,9	34,4

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät merkintäoikeusannista kesäkuun 2014 loppuun mennessä saadut varat joita ei vielä oltu vapautettu Yhtiön käyttöön ja pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratakuisiin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	30.6.2015		30.6.2014		31.12.2014	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,2	0,2	5,7	5,7	1,9	1,9
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksettuihin hankintamenojen kirjattavat rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	298,0	298,0	644,5	647,0	199,9	199,9
Joukkolaina 1/2009	-	-	23,1	23,1	-	-
Joukkolaina 1/2012	138,2	138,4	138,1	138,4	138,1	138,4
Joukkolaina 1/2013	496,1	500,0	495,4	500,0	495,7	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,1	350,0	-	-	343,9	350,0
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	7,7	7,7	5,4	5,4	3,0	3,0
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	39,4	39,4	17,9	17,9	5,2	5,2

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

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

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

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämisestä kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

Joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013 ja joukkolaina 1/2014

Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja 1/2014 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013, sekä 1/2014 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.6.2015		30.6.2014		31.12.2014	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	80,1	-0,7	-	-
1-2 vuotta	-	-	32,7	-1,3	-	-
2-3 vuotta	59,7	-4,8	80,4	-4,2	58,6	-5,2
3-4 vuotta	-	-	129,9	-9,8	-	-
4-5 vuotta	-	-	77,2	-7,2	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	59,7	-4,8	400,4	-23,2	58,6	-5,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen						
1-5 vuotta	150,0	-2,6	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	150,0	0,8
Yhteensä	150,0	-2,6	-	-	150,0	0,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	1,101,3	-39,5	312,2	5,6	312,6	-2,0
Kaikki yhteensä	1,311,0	-46,9	712,6	-17,6	521,2	-6,3

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 4,9 miljoonaa euroa (voittoa 5,7 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 59,7 miljoonaa euroa (327,2 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista 0,0 miljoonaa euroa (-2,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Yhtiöllä on myös koron ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan kruunumääräiseksi. Niiden käyvänarvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

11. OSINGONJAKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 19.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa (0,03 euroa tilikaudelta 2013) ja 0,15 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,12 euroa tilikaudelta 2013). Pääoman palautus tilikaudelta 2014 oli 89,0 miljoonaa euroa (66,2 milj. euroa tilikaudelta 2013).

12. LAINAT

Vuoden 2015 toisen vuosineljänneksen aikana yritystodistuksien arvo kasvoi 14 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana yhtiö nosti 35 miljoonaa euroa luottolimiitistä. Konsernin pankkilainoja on maksettu ennaikaisesti takaisin 17,5 miljoonaa euroa.

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

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	-	-
Pankkitakaukset	114,6	52,0	66,2
Ostositoumukset	1 699,0	215,5	244,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 1,7 miljardia euroa (215,5 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa Sektorin hankintaan sekä käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2015 oli 42,8 % (30.6.2014: 41,9%).

Palveluiden ostot

Citycon on maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa (ei kuluja Q1–Q2 2014), ja veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (ei kuluja Q1–Q2 2014).

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2015 yleisluonteisesta tarkastuksesta

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2015 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2015 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä 14.7.2015

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti

KHT