

2015 | Q1

CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-MAALISKUU 2015

Citycon Q1: Vakaasti alkanut vuosi

TAMMIKUU-MAALISKUU 2015

- Liikevaihto laski 60,1 miljoonaa euroon (Q1/2014: 61,3 milj. euroa), johtuen lähinnä divestoinneista sekä heikommasta Ruotsin kruunusta. Tämä vaikutti edelleen nettovuokratuottoihin, jotka olivat 39,8 miljoonaa euroa (40,1 milj. euroa).
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 miljoonaa euroa eli 2,4 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Kasvuun vaikutti positiivisesti erityisesti Ruotsin liiketoimintayksikön tulos.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,6 miljoonaa euroa eli 26,0 % erityisesti alhaisempien operatiivisten rahoituskulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,046 euroa (0,049 euroa).
- Tulos/osake oli 0,05 euroa (0,06 euroa). Lasku oli seurausta lähinnä alhaisemmista nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, mutta myös korkeammasta keskimääräisestä osakemäärästä kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien jälkeen. Toisaalta nettorahoituskulut laskivat 4,5 miljoonaa euroa eli 32,9 % johtuen lähinnä pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut		Q1/2015	Q1/2014	% ¹⁾	2014
Liikevaihto	Me	60,1	61,3	-2,0	245,3
Nettovuokratuotto	Me	39,8	40,1	-0,7	169,4
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	27,0	28,6	-5,8	84,5
Tulos/osake	EUR	0,05	0,06	-29,7	0,16
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	EUR	0,05	0,06	-27,9	0,13
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	2 801,7	2 744,3	2,1	2 769,1
Luototusaste (LTV)	%	40,8	50,3	-	38,6
EPRA:n mukaiset tunnusluvut		Q1/2015	Q1/2014	% ¹⁾	2014
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)	Me	34,9	35,5	-1,7	149,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	27,2	21,6	26,0	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,046	0,049	-6,0	0,191
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,92	3,04	-4,0	3,01

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

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

“Cityconin vuosi alkoi vakaissa merkeissä: vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu oli 2,4 %, kiinteistöomaisuuden arvostus pysyi lähes muuttumattomana ja vuokrausaste säilyi vahvana. Ruotsissa toimintamme kehittyi vahvasti, kun taas Suomessa vähittäiskaupan toimintaympäristö pysyi edelleen haastavana. Myös käynnissä olevien kehityshankkeiden tilapäinen vaikutus ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynti näkyvät tämän vuoden liikevaihdossa Suomessa.

Viime vuonna tehtyjen huomattavien rahoitusjärjestelyjen seurauksena Cityconin keskimääräinen rahoituskustannus on historiallisen alhaisella tasolla. Ensimmäisellä neljänneksellä osakekohtainen operatiivinen tuloksemme (EPRA Earnings per share) oli miltei viime vuoden tasolla, mitä voi pitää hyvänä tuloksena, kun ottaa huomioon merkittävästi vahvemman taseen ja kasvaneen osakemäärän.

Arviomme mukaan markkinatilanne pysyy Suomessa haastavana vuonna 2015. Uskomme kuitenkin, että vahva päivittäistavaravetoinen kaupunkiympäristöjen kiinteistömarkkinta ja jatkuva keskittyminen toiminnan tehokkuuteen auttavat meitä saavuttamaan hyvän tuloksen jatkossakin. Vuoden 2015 ohjeistus säilyy ennallaan.”

VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN NETTOVUOKRATUOTTO KEHITTYI POSITIIVISESTI

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 0,7 % ja olivat 39,8 miljoonaa euroa (40,1 milj. euroa). Tämä johtui pääasiassa divestoinneista ja heikentyneestä Ruotsin kruunusta, jotka laskivat nettovuokratuottoja 0,7 miljoonaa ja 0,5 miljoonaa euroa. Cityconin liikevaihto oli 60,1 miljoonaa euroa (61,3 milj. euroa), jota divestoinnit ja heikompi Ruotsin kruunu vähensivät vastaavasti 1,1 miljoonalla ja 0,8 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 4,1 % alhaisemmat viime vuoteen verrattuna, joista sähkö- ja lämmityskulujen lasku oli suurin yksittäinen selittävä tekijä.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot kasvoivat 0,8 miljoonaa euroa eli 1,6 %, ja myös nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti ja nousivat 0,8 miljoonaa euroa eli 2,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut pysyivät lähes ennallaan ja nousivat 0,3 % viime vuodesta. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,3 %, kun market- ja myymäläkiinteistöt toivat kasvua 2,8 %. Erityisesti suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Liljeholmstorget Galleria, Koskikeskus ja Rocca al Mare, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Cityconin suurin kauppakeskus Suomessa, Iso Omena, ei sisälly vertailukelpoisiin kohteisiin Q1/2015 lähtien johtuen meneillään olevasta kehityshankkeesta. 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	
Q1/2013	24,1	9,4	6,4	39,9	62,9	
Hankinnat	-	-	-0,1	-0,1	0,0	
Kehityshankkeet	-0,4	0,2	0,5	0,4	0,0	
Divestoinnit	-0,5	-0,3	-	-0,8	-1,4	
Vertailukelpoiset kohteet	1,0	0,1	0,1	1,2	0,6	
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	0,1	-0,6	0,0	-0,5	-0,7	
Q1/2014	24,4	8,8	6,9	40,1	61,3	
Hankinnat	-	-	-	-	-	
Kehityshankkeet	-0,4	0,3	-	-0,1	-0,1	
Divestoinnit	-0,3	-0,1	-0,3	-0,7	-1,1	
Vertailukelpoiset kohteet	-0,1	0,8	0,1	0,8	0,8	
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	-0,1	-0,3	0,0	-0,3	-0,8	
Q1/2015	23,5	9,6	6,7	39,8	60,1	

VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA

Koko kiinteistömarkkinan taloudellinen vuokrausaste nousi 95,9 %:iin (95,5 %). Vuokrausasteen parantuminen vuodentakaiseen verrattuna johtui pääosin vajaakäytön laskusta Suomen ja Ruotsin kauppakeskuskohteissa sekä Suomen market- ja myymäläkohteissa. Edeltävään neljännekseen verrattuna taloudellinen vuokrausaste laski Suomessa ja Virossa kasvaneen vajaakäytön myötä. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 % (95,8 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 95,4 % (93,1 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 2,4 % 930 940 neliometriin ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien vuoksi. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 013 (3 227) vuokrasopimusta joiden keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika oli 3,2 vuotta (3,4 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,7 eurosta 21,8 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa johtivat koko kiinteistökannan -2,9 %:n vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa kvartaalin aikana.

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014	2014
Vuokrattava pinta-ala	m ²	930 940	953 390	933 040	933 040
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	95,9	95,5	96,3	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,2	3,4	3,2	3,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo ¹⁾	Me	243,1	247,3	243,1	243,1
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,8	21,7	21,6	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	185	144	184	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	44 674	30 696	34 168	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	20,6	18,9	22,1	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	330	204	222	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	64 044	37 282	47 826	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	20,1	22,5	20,1	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos ³⁾	%	-2,9	-10,5	-0,5	-3,4
Nettotuotto ⁴⁾	%	6,3	6,4	6,3	6,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,6	6,5	6,6	6,6

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

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

3) 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 2 % 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 MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myynnit	Myynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-3	-3	-3	-3
Ruotsi	3	2	0	0
Baltia ja uudet markkinat	-4	-4	0	0
Kauppakeskukset, yhteensä	-1	-2	-2	-2

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

RAHOITUSKULUJEN LASKU TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

Hallinnon kulut olivat 5,5 miljoonaa euroa (5,1 milj. euroa). Kulujen nousu 0,5 miljoonalla eurolla johtui lähinnä korkeammista henkilöstö- ja IT-kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 156 (139) henkilöä, joista 93 oli Suomessa, 50 Ruotsissa, 9 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Liikevoitto oli 35,7 miljoonaa euroa (47,6 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Rahoituskulut (netto) laskivat 4,5 miljoonalla eurolla 9,2 miljoonaan euroon (13,7 milj. euroa) johtuen lähinnä pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja merkittävästi alhaisemmasta keskikorosta.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 3,5 miljoonaa euroa (5,0 milj. euroa). Lasku johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Katsauskauden voitto oli 26,7 miljoonaa euroa (32,7 milj. euroa). Voittoa pienensivät alhaisemmat nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon sekä osuus yhteisyritysten voitoista, alhaisempien rahoituskulujen tasoitteassa laskua.

TASE JA RAHAVIRTA

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 32,6 miljoonalla eurolla 2 801,7 miljoonaan euroon (31.12.2014: 2 769,1 milj. euroa) 23,7 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 1,2 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 7,6 miljoonalla eurolla.

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

YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

	31.3.2015			31.12.2014		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	21	1 526,3	54	21	1 514,1	55
Muut kauppapaikat, Suomi	23	199,0	7	23	195,9	7
Suomi, yhteensä	44	1 725,2	62	44	1 710,0	62
Kauppakeskukset, Ruotsi ¹⁾	9	706,2	25	9	690,3	25
Muut kauppapaikat, Ruotsi	2	19,9	1	2	19,4	1
Ruotsi, yhteensä	11	726,1	26	11	709,7	26
Kauppakeskukset, Baltia ja uudet markkinat	4	350,4	13	4	349,4	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	4	350,4	13	4	349,4	13
Kauppakeskukset, yhteensä	34	2 582,8	92	34	2 553,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	25	218,9	8	25	215,3	8
Citycon, yhteensä	59	2 801,7	100	59	2 769,1	100

1) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,2 miljoonaa euroa (11,9 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 15,9 miljoonaa euroa (25,0 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 14,7 miljoonaa euroa (13,1 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 1,1 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden 0,1 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014	2014
Suomi	-2,7	5,7	-8,3	-15,8
Ruotsi	3,5	2,9	4,9	13,3
Baltia ja uudet markkinat	0,4	3,3	5,6	18,1
Kauppakeskukset, yhteensä	1,1	13,4	4,2	21,4
Muut kauppapaikat, yhteensä	0,1	-1,5	-2,0	-5,7
Citycon, yhteensä	1,2	11,9	2,2	15,7

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.3.2015 oli 6,1 % (31.12.2014: 6,1 %). Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo per neliö nousi 25,8 euroon (31.12.2014: 25,2 euroa). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivulta.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 35,4 miljoonaa euroa (24,1 milj. euroa).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2015	Q1/2014
Kiinteistöjen hankinnat	-	-
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	11,1	8,4
Kiinteistökehitys	23,7	15,0
Muut investoinnit	0,5	0,7
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	35,4	24,1
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	22,8	12,7
Ruotsi	11,3	10,6
Baltia ja uudet markkinat	0,7	0,1
Konsernihallinto	0,6	0,7
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	35,4	24,1
Divestoinnit ¹⁾	5,5	3,1

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.

HANKINNAT JA MYYNIT Q1/2015

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Myynnit					
Stenungs Torg	Asuinportfolio	Göteborgin alue, Ruotsi	4.2.	-	5,4

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT SUUNNITELMAN MUKAISESTI

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 35 % hankkeen laajennusosasta. Kauppakeskuksen laajennus avataan kahdessa vaiheessa Q3/2016 ja Q2/2017.

IsoKristiinan 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 85 %:iin hankkeen laajennusosasta. Laajennetun kauppakeskuksen avajaiset pidetään lokakuussa 2015.

Yhtiö käynnisti lisäksi tammikuussa Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asemakukion tiloihin Porissa. Hankkeen myötä kiinteistö saa vahvan, pitkä-aikaisen vuokralaisen ja kiinteistön viime vuosien vajaakäyttö pystytään täyttämään.

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

VUONNA 2015 VALMISTUNEET JA 31.3.2015 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) brutto-investoinnista, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.3.2015 mennessä, Me	Valmistuminen	
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0	45,6	Q3/2016 ja Q2/2017
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	45,4	Q4/2015
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	4,5	Q2/2017
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	10,6	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	5,9	Q2/2015

OMA PÄÄOMA, VELAT JA RAHAVIRTUALASKELMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,68 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 52,2 %:iin (31.12.2014: 54,6 %).

Katsauskauden lopussa yhtiön **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 591,3 miljoonaa euroa (1 195,6 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 59,4 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 27,0 miljoonan euron suuruinen katsauskauden voitto kasvatti omaa pääomaa.

Taseen velat olivat yhteensä 1 470,8 miljoonaa euroa (1 730,9 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 188,6 miljoonaa euroa (285,5 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 241,3 miljoonaa euroa 1 242,1 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 239,3 miljoonaa euroa 1 252,5 miljoonaan euroon lähinnä osakeannista johtuen.

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 27,3 miljoonaa euroa (28,3 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -23,2 miljoonaa euroa (-10,5 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat -28,3 miljoonaa euroa (-16,2 milj. euroa). Investointien rahavirtaa pienensivät 5,1 miljoonan euron (5,7 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli -21,4 miljoonaa euroa (-38,6 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaan vaikutti merkittävästi vuoden 2015 ensimmäisen kvartaalin aikana sijoitetun vapaan pääoman rahastosta tehty palautus 82,9 miljoonaa euroa.

RAHOITUS

Citycon toteutti viime vuoden aikana useita toimenpiteitä, joilla vahvistettiin yhtiön rahoitusasemaa ja tasetta, alennettiin rahoituskustannuksia sekä pidennettiin lainamaturiteetteja. Vuoden 2015 ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiö ei toteuttanut merkittäviä rahoitustransaktioita.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo	Me	1 252,5	1 491,8	1 188,4
Kassavarat	Me	17,3	17,0	34,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	388,8	414,2	449,8
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,6	3,8	5,9
Luototusaste (LTV) ¹⁾	%	40,8	50,3	38,6
Omavaraisuusaste ¹⁾	%	52,2	41,9	54,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ¹⁾	%	52,3	41,9	54,8
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,4	2,5	3,1
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,40	0,50	0,38
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,00	0,00	0,00

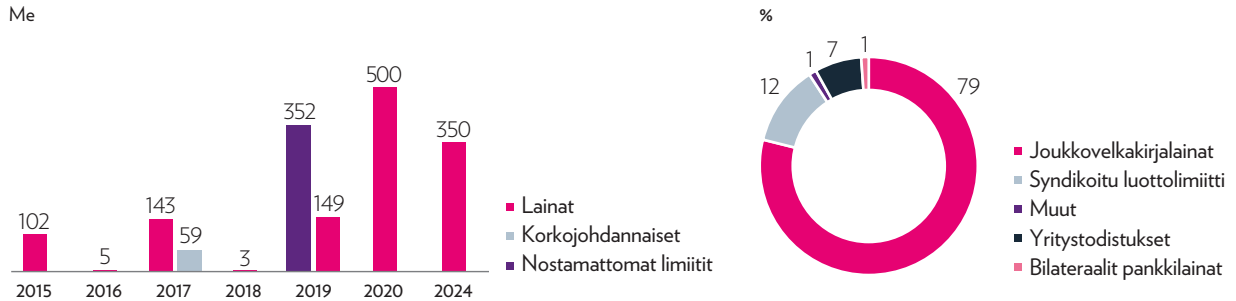
1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuttaa myös luototusasteeseen, omavaraisuusasteeseen ja lainakovenanttien mukaiseen omavaraisuusasteeseen. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Korolliset velat

Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 239,3 miljoonaa euroa 1 252,5 miljoonaan euroon lähinnä osakeannista johtuen. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi edellisvuodesta, kun lainoja jälleenrahoitettiin uudella pidemmällä velalla, ja oli 5,6 vuotta.

LAINAJAKAUMA

Me



Rahoituskulut

Rahoituskulut (netto) laskivat edellisvuodesta 4,5 miljoonalla eurolla. Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskiporosta. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 1,2 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja, jotka liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Korollisten velkojen painotettu keskiporko katsauskauden lopussa laski selvästi lokakuussa 2014 liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, pankkilainojen uudelleen rahoituksen ja markkinakoron alentumisen seurauksena. Painotettu keskiporko laski myös verrattuna edelliseen kvartaaliin, kun yritystodistuksia laskettiin liikkeelle ja vaihtuvakorkoista velkaa nostettiin luottolimiitistä rahoittamaan pääoman palautusta.

RAHOITUSKULUT

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014
Rahoituskulut	Me	-11,0	-15,5	-13,7
Rahoitustuotot	Me	1,8	1,8	1,9
Rahoituskulut (netto)	Me	-9,2	-13,7	-11,8
Keskiporko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,15	4,03	3,28
Keskiporko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,45	4,08	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 euromääräistä velkaa vaihdetaan kruunumääräiseksi. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysin treasurytoimintaperiaatteen mukaisesti.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,0	3,6	5,6
Korkosuojausaste	%	83,7	82,1	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 neljä klusteria, Ruotsissa kolme ja Baltia ja uudet markkinat yksikössä yksi klusteri.

Suomi – divestoinnit ja käynnissä olevat kehityshankkeet laskivat vuokratuottoja

Suomen liiketoimintojen kokonaisnettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 3,7 % ollen 23,5 miljoonaa euroa (24,4 milj. euroa). Tämä oli seurausta lähinnä onnistuneista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä vuonna 2014 ja käynnissä olevista kehityshankkeista, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät haastavasta markkinatilanteesta huolimatta lähes ennallaan laskien 0,4 % edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrattava pinta-ala 550 440 neliometriä (563 390 m²) laski kahdeksan market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 149,7 miljoonaan euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen kehityshankkeen vuoksi päätetyistä sopimuksista kauppakeskus Isossa Omenassa. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen neliövuokra nousi 22,7 eurosta 22,8 euroon lähinnä indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 %:iin (94,7 %) pääasiassa market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön myötä.

AVAINLUVUT, SUOMI

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	34,3	35,7	34,7	141,3
Nettovuokratuotot	Me	23,5	24,4	25,9	103,0
Vuokrattava pinta-ala	m ²	550 440	563 390	546 140	546 140
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	95,3	94,7	95,6	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,4	3,7	3,4	3,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	149,7	151,8	148,7	148,7
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,8	22,7	22,6	22,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	117	88	126	408
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	28 272	19 127	22 453	87 433
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,5	18,2	21,7	19,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	158	156	103	472
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	39 628	27 842	31 623	109 133
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,4	23,1	20,2	20,9
Nettotuotto	%	6,2	6,4	6,2	6,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,7	6,7	6,7	6,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 725,2	1 684,3	1 710,0	1 710,0
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	6,1	6,2	6,1	6,1
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	27,2	26,9	26,5	26,5

Ruotsi – vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat edelleen vahvasti

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kehittivät positiivisesti ja kasvoivat 8,8 % 9,6 miljoonaan euroon (8,8 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,3 miljoonaa euroa viime vuodesta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 miljoonaa euroa, eli 10,5 %, johtuen useiden kauppakeskusten vahvoista nettovuokratuotoista. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,1 miljoonaa euroa.

Vuokrattava pinta-ala 252 900 neliometriä (254 500 m²) laski Stenungs Torgissa myytyjen asuntojen vuoksi, joka yhdessä heikentyneen kruunun kurssin kanssa johti 60,6 miljoonan euron annualisoituun laskennalliseen vuokra-arvoon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen edellä mainitusta divestoinnista sekä uusituista vuokrasopimuksista.

Keskimääräinen neliövuokra laski 19,9 euroon kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (95,3 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

AVAINLUVUT, RUOTSI

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	14,6	14,2	14,7	57,9
Nettovuokratuotot	Me	9,6	8,8	9,2	38,9
Vuokrattava pinta-ala	m ²	252 900	254 500	259 300	259 300
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,1	95,3	96,1	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,9	3,0	3,0	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	60,6	61,9	62,4	62,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	19,9	20,2	20,0	20,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	60	42	46	142
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	12 433	9 623	9 362	28 809
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	19,7	20,0	23,1	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	154	34	43	138
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	19 023	7 358	4 730	19 997
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	14,7	19,3	30,3	22,4
Nettotuotto	%	5,7	5,6	5,6	5,6
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	5,6	5,5	5,5	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	726,1	714,5	709,7	709,7
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,7	5,9	5,7	5,7
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	24,8	25,1	24,3	24,3

Baltia ja uudet markkinat - vertailukelpoiset nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 2,6 % 6,7 miljoonaan euroon lähinnä ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Mandarinaksen divestoinnin vuoksi vuoden 2014 lopussa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot sen sijaan kehittyivät positiivisesti ja kasvoivat 1,0 % edellisestä vuodesta.

Vuokrattava pinta-ala 127 600 neliometriä (135 500 m²) laski edellä mainitun divestoinnin vuoksi. Tämä vaikutti myös annualisoituun laskennalliseen vuokra-arvoon, 32,8 miljoonaan euroa, jonka laskua tasoitti vuokrien indeksikorotukset. Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,5 euroon johtuen pääosin indeksoinneista, uusista vuokrasopimuksista ja divestoinnista.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa matalampi johtuen muutamista päätetyistä vuokrasopimuksista Virossa. Taloudellinen vuokrausaste laski 97,9 %:iin (99,6 %).

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

		Q1/2015	Q1/2014	Q4/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	8,1	8,2	8,0	32,8
Nettovuokratuotot	Me	6,7	6,9	6,4	27,5
Vuokrattava pinta-ala	m ²	127 600	135 500	127 600	127 600
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	97,9	99,6	99,3	99,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,0	3,2	3,0	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	32,8	33,6	32,0	32,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,5	20,7	21,0	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	8	14	12	45
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	3 970	1 947	2 354	6 326
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	17,4	21,0	22,1	29,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	18	14	76	114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	5 393	2 083	11 473	15 750
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,4	25,7	15,7	19,9
Nettotuotto	%	8,0	8,2	8,2	8,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	8,0	8,1	8,1	8,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	350,4	345,5	349,4	349,4
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	7,2	7,3	7,2	7,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	20,7	20,4	20,6	20,6

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

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

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,3 %. Kasvu yltää Ruotsissa (2,3 %), Virossa (2,3 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla (0,8 %) 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 suhteellisen vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt selvästi positiivisena, kun taas Virossa kuluttajien luottamus jäi niukasti negatiiviseksi. Koko euroalueella kuluttajien luottamus on edelleen keskimäärin negatiivisella tasolla. (Lähde: Eurostat) Vuosineljänneksen aikana kuluttajahinnat nousivat hiukan Ruotsissa ja Tanskassa, kun taas Suomessa, Virossa ja koko euroalueella inflaatio oli lievästi negatiivinen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,3 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-helmikuun aikana vahvaa Virossa (8,0 %) ja Ruotsissa (4,8 %), positiivista Tanskassa (0,8 %) ja negatiivista Suomessa (-1,6 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna edeltävään neljännekseen säilyivät Suomessa muuttumattomina, mutta laskivat hieman verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten vuokrat nousivat 2–3 % verrattuna vuodentakaiseen. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrat pysyivät ennallaan verrattuna edeltävään vuosineljännekseen. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja parhaiden kohteiden vuokrien odotetaan pysyvän ennallaan. Virossa vuokrien kasvun ennustetaan pysyvän marginaalisena ja johtuvan pääosin indeksoinneista. Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten vuokrien ennustetaan nousevan noin 2 % vuonna 2015 ja jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana. (Lähde: JLL)

Suomessa investointimarkkinan aktiivisuuden kasvu vuoden 2014 aikana jatkui vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaana. Suomen parhaiden kauppakeskusten tuottovaateiden ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015. Virossa tuottovaateiden hienoisen laskun voidaan odottaa jatkuvan myös vuonna 2015 parhaiden kauppakeskusten vähäisestä tarjonnasta sekä investointimarkkinan yleisestä aktiivisuuden kasvusta johtuen. Ruotsissa vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli noin 6,3 miljardia Ruotsin kruunua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat laskeneet viimeisen kuuden kuukauden aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. (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 (sis. kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen) laski tammi-helmikuun tarkastelujakson aikana 13 % 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. 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

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 422 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana. Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä oli kokouksessa edustettuna 83,5 %.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2014. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,15 euroa osakkeelta. Pääoman palautus maksettiin 30.3.2015.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Ronen Ashkenazi, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Rachel Lavine.

Tilintarkastajaksi vuodelle 2015 valittiin uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/yhtiokokous2015. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla verkkosivuilla.

MUUTOKSIA YHTIÖN JOHDOSSA

Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jätti tehtävänsä tammikuun 2015 lopussa.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

		Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat					
Alin kurssi	EUR	2,56	2,46	4,1	2,29
Ylin kurssi	EUR	3,24	2,85	13,7	2,92
Keskikurssi	EUR	2,97	2,64	12,5	2,65
Päätöskurssi	EUR	3,02	2,58	17,1	2,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 794,2	1 138,5	57,6	1 530,8
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	35,6	25,3	40,7	88,8
Vaihdettuja osakkeita	Me	105,7	66,8	58,2	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					
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	milj. kpl	593,3	441,3	34,4	441,3
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	milj. kpl	593,3	441,3	34,4	593,3

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

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 7 260 (8 857) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 413,6 miljoonaa (348,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,7 % (79,0 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 60 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 10,1 % 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.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board European Holdings S.á.r.l (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH: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.

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 3 558 300 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 1 186 100 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Lisätietoa osakepalkkiojärjestelmistä ja niiden ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilta 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 merkintäsuhde oli 1,3446 (1,1765), joten ne oikeuttivat merkitemään yhteensä enintään 9 748 350 (8 529 625) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta.

OPTIO-OIKEUKSIEN 2011 MERKINTÄHINNAT, -SUHTEET JA JAETUT OPTIOT 31.3.2015

Optiolaji	Merkintähinta ¹⁾	Merkintäsuhde	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optoilla
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

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

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuonna 2015 Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -8–0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 6–14 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175–0,195 euroa.

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, 29. huhtikuuta 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 3,4 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 1,8 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa 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

		Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	27,2	21,6	26,0	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,046	0,049	-6,0	0,191
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)	%	23,0	25,2	-	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)	%	20,8	22,6	-	17,7
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,92	3,04	-4,0	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,50	2,61	-4,2	2,63
EPRA:n alkunettotuotto	%	6,0	6,2	-	6,1
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto	%	6,0	6,3	-	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	4,1	4,5	-	3,7

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuotteen seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Vuoden 2015 ensimmäisen kolmen kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,6 miljoonaa euroa 27,2 miljoonaan euroon 21,6 miljoonasta eurosta vuoden 2014 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 5,7 miljoonaa euroa alhaisemmista operatiivisista rahoituskuluista pienemmän lainamäärän ja alhaisemman keskikoron ansiosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) oli 0,046 euroa verrattuna 0,049 euroon vuoden 2014 vastaavana aikana osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen.

Me	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	27,0	28,6	-5,8	84,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,2	-11,9	-89,9	-15,7
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,4	-0,2	-245,1	0,3
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,0	0,1	-90,0	0,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut				
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,2	-	-	26,5
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-3,0	-4,6	-34,4	-12,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,3	6,0	-45,6	13,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-0,4	3,7	-110,7	3,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	27,2	21,6	26,0	99,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	593,3	442,7	34,0	521,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,046	0,049	-6,0	0,191

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

Me	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Nettovuokratuotto	39,8	40,1	-0,7	169,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,5	-5,0	10,6	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,4	52,7	1,0
Operatiivinen liikevoitto	34,9	35,5	-1,7	149,8
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-7,9	-13,7	-42,0	-51,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,5	0,3	35,0	2,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-0,2	-80,8	-0,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,0	183,1	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	-0,4	-66,4	-1,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	27,2	21,6	26,0	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,046	0,049	-6,0	0,191

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 23,0 % vuoden 2015 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana, verrattuna 25,2 %:n vuoden 2014 vastaavana ajanjaksona. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista palvelukustannuksista (netto) sekä osuuksista yhteisyrityksien operatiivista kustannuksista. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 20,8 % verrattuna 22,6 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellämainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausteesta.

Me	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Sisältyy:				
Hallinnon kulut ¹⁾	5,5	5,1	9,1	20,7
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvus- ja palvelukustannuksilla ¹⁾	13,5	13,5	-0,1	51,2
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvus- ja palvelutuotoilla	5,0	5,7	-11,7	16,3
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,6	-0,4	48,1	-2,0
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,3	-1,2	11,0	-4,9
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	1,1	2,5	-57,2	6,4
Ei sisälly:				
Maanvuokratulot	-0,3	-0,5	-30,1	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-10,9	-10,4	5,0	-42,6
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratuloista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,5	-1,2	-60,2	-3,5
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	11,5	13,1	-12,5	39,9
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-1,1	-1,4	-20,2	-3,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	10,4	11,8	-11,7	36,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla	56,6	57,6	-1,7	230,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-10,9	-10,4	5,0	-42,6
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	4,2	4,7	-10,7	17,5
Bruttovuokratuotto (C) ²⁾	49,9	51,9	-3,8	205,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	23,0	25,2	-	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	20,8	22,6	-	17,7

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 0,6 milj. euroa vuoden 2015 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana, 0,4 milj. euroa vuoden 2014 vastaavana ajanjaksona 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 0,09 euroa 2,92 euroon (3,01 euroa 31.12.2014) pääasiassa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tehdyn palautuksen johdosta. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,13 euroa 2,50 euroon (2,63 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	31.3.2015			31.3.2014			31.12.2014		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1000)	/osake, EUR	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1000)	/osake, EUR	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1000)	/osake, EUR
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 591,3	593 328	2,68	1 195,6	441 288	2,71	1 650,7	593 328	2,78
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	132,5	593 328	0,22	121,2	441 288	0,27	128,7	593 328	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,6	593 328	0,01	24,7	441 288	0,06	7,1	593 328	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 731,5	593 328	2,92	1 341,5	441 288	3,04	1 786,5	593 328	3,01
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	-132,5	593 328	-0,22	-121,2	441 288	-0,27	-128,7	593 328	-0,22
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	-106,4	593 328	-0,18	-42,9	441 288	-0,10	-91,2	593 328	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,6	593 328	-0,01	-24,7	441 288	-0,06	-7,1	593 328	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 484,9	593 328	2,50	1 152,7	441 288	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 suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013 ja joukkolaina 1/2014 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 107,38 % (106,51 %), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 112,28 % (104,97 %) ja joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 106,34 % per 31.3.2015. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.3.2015 oli 106,4 miljoonaa euroa (91,2 miljoonaa euroa).

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

EPRA:n alkunettotuotot laskivat nettovuokratuoton laskettua ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien myötä 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 ensimmäisen vuosineljänneksen päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 788,6	2 738,0	2 763,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-164,0	-136,9	-160,7
Valmis kiinteistökanta	2 624,6	2 601,1	2 602,3
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	59,3	58,8	59,0
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 683,9	2 659,9	2 661,3
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	220,1	227,4	221,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-59,6	-62,4	-60,0
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	160,6	165,0	161,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokratuottojen muuttamilla	1,4	3,0	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	162,0	168,0	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 Suomen ja Ruotsin kauppakeskuskohteiden laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	9,4	10,7	8,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	226,7	237,5	230,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,1	4,5	3,7

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.–31.3.2015

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Bruttovuokratuotto		57,0	58,1	-1,9	232,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,1	3,2	-2,9	13,3
Liikevaihto	3	60,1	61,3	-2,0	245,3
Hoitokulut ³⁾	4	20,1	21,0	-4,1	74,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,2	-17,7	1,6
Nettovuokratuotto		39,8	40,1	-0,7	169,4
Hallinnon kulut		5,5	5,1	9,1	20,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,7	0,4	52,7	1,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		1,2	11,9	-89,9	15,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,4	0,2	-245,1	-0,3
Liikevoitto		35,7	47,6	-24,9	165,0
Rahoituskulut (netto)		-9,2	-13,7	-32,9	-77,5
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista ¹⁾		3,5	5,0	-29,5	14,9
Voitto/tappio ennen veroja		30,1	38,9	-22,7	102,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		0,0	-0,2	-80,8	-0,3
Laskennalliset verot ¹⁾		-3,3	-6,0	-44,9	-12,4
Katsauskauden voitto/tappio		26,7	32,7	-18,3	89,7
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		27,0	28,6	-5,8	84,5
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	4,1	-106,2	5,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos ²⁾					
Tulos/osake, EUR	5	0,05	0,06	-29,7	0,16
Tulos/osake, laimennettu, EUR	5	0,05	0,06	-30,2	0,16
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-0,2	-1,0	-84,7	23,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,0	0,2	-84,8	-4,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,3	-1,1	-69,8	-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		3,0	-1,4	-306,4	-9,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		2,5	-3,4	-175,2	6,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		2,5	-3,4	-175,2	6,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		29,2	29,3	-0,4	95,7
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		29,5	25,3	16,4	90,7
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	4,0	-106,3	5,0

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

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Varat				
Pitkääikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 801,7	2 744,3	2 769,1
Osuudet yhteisyrityksissä ¹⁾		199,0	162,7	182,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		6,0	3,4	5,9
Laskennalliset verosaamiset		6,0	9,3	5,7
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,6	0,0	1,7
Pitkääikaiset varat yhteensä		3 013,3	2 919,7	2 965,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	1,8	5,7	7,2
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	1,6	5,4	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		29,4	25,3	30,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	17,3	17,0	34,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		48,2	47,7	64,8
Varat yhteensä		3 063,3	2 973,2	3 037,2
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,6	-24,7	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	752,2	440,1	841,2
Kertyneet voittovarot ²⁾	11	456,1	389,6	426,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 591,3	1 195,6	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,2	46,6	1,8
Oma pääoma yhteensä		1 592,6	1 242,2	1 652,5
Pitkääikaiset velat				
Lainat	12	1 140,0	1 293,1	1 094,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	8,6	29,4	6,6
Laskennalliset verovelat ¹⁾		133,5	122,9	129,6
Pitkääikaiset velat yhteensä		1 282,1	1 445,5	1 230,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	102,1	190,3	83,1
Johdannaissopimukset	9,10	4,6	1,6	2,2
Ostovelat ja muut velat		81,9	93,6	68,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		188,6	285,5	154,1
Velat yhteensä		1 470,8	1 730,9	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 063,3	2 973,2	3 037,2

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

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

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2015	Q1/2014	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		30,1	38,9	102,4
Oikaisut voittoon ennen veroja		5,6	-2,6	48,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		35,7	36,3	150,7
Käyttöpääoman muutos		-6,7	1,4	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta ¹⁾		28,9	37,7	145,4
Rahoituksen rahavirta				
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-2,1	-8,9	-78,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,1	0,0
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,1	-0,5	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		27,3	28,3	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7	0,0	0,0	0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7	-28,3	-16,2	-131,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7	5,1	5,7	29,5
Investointien nettorahavirta		-23,2	-10,5	-101,5
Rahavarojen muutokset				
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		-	-	401,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	71,8	55,1	271,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-48,9	-9,1	-203,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	43,6	0,0	446,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-2,4	-22,4	-801,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		0,2	-	-57,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-82,9	-60,5	-66,3
Toteutuneet kurssitappiot ¹⁾		-2,8	-1,6	41,4
Rahoituksen nettorahavirta ¹⁾		-21,4	-38,6	33,0
Rahavarojen muutos		-17,3	-20,8	-2,6
Rahavarat katsauskauden alussa	8	34,4	38,0	38,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,2	-0,1	-1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	17,3	17,0	34,4

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

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto-erot	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2014 ¹⁾	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-1,9		-1,4	28,6	25,3	4,0	29,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-53,0		-13,2	-66,2	0,0	-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.3.2014	259,6	131,1	-24,7	440,1	-11,7	401,1	1 195,6	46,6	1 242,2
Oma pääoma 1.1.2015 ¹⁾	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		3,0	27,0	29,5	-0,2	29,3
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat							-	-0,3	-0,3
Oma pääoma 31.3.2015	259,6	131,1	-7,6	752,2	-16,8	472,9	1 591,3	1,2	1 592,6

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

Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, 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 29.04.2015.

2. VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset -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 Q1 2014 oli 0,6 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 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 Galleriaä 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 Q 1 osalta noin 5,6 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	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Liikevaihto				
Suomi	35,8	37,2	-3,8	147,7
Ruotsi	25,4	25,4	-0,1	102,9
Baltia ja uudet markkinat	9,1	9,3	-1,8	37,2
Segmentit yhteensä	70,3	71,9	-2,2	287,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,2	-10,6	-3,7	-42,4
Yhteensä IFRS	60,1	61,3	-2,0	245,3
Ruotsi IFRS	15,2	14,8	2,5	60,5
Nettovuokratuotto				
Suomi	23,5	24,4	-3,7	103,0
Ruotsi	16,9	16,3	3,6	69,2
Baltia ja uudet markkinat	6,7	6,9	-2,6	27,5
Segmentit yhteensä	47,0	47,5	-1,0	199,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,3	-7,5	-2,6	-30,3
Yhteensä IFRS	39,8	40,1	-0,7	169,4
Ruotsi IFRS	9,6	8,8	8,8	38,9
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)				
Suomi	22,8	23,9	-4,6	100,1
Ruotsi	15,8	15,3	3,2	64,3
Baltia ja uudet markkinat	6,5	6,7	-3,7	26,1
Muut	-3,5	-3,4	0,8	-12,8
Segmentit yhteensä	41,6	42,5	-2,1	177,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-6,7	-7,0	-4,1	-28,0
Yhteensä IFRS	34,9	35,5	-1,7	149,8
Ruotsi IFRS	9,1	8,3	9,5	36,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi	-2,7	5,7	-	-15,8
Ruotsi	12,5	15,8	-21,3	50,5
Baltia ja uudet markkinat	0,4	3,3	-87,3	18,1
Segmentit yhteensä	10,2	24,8	-59,1	52,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-9,0	-12,9	-30,6	-37,1
Yhteensä IFRS	1,2	11,9	-89,9	15,7
Ruotsi IFRS	3,5	2,9	20,0	13,3
Liikevoitto/-tappio				
Suomi	20,1	29,9	-32,7	83,5
Ruotsi	27,8	31,1	-10,5	114,7
Baltia ja uudet markkinat	6,9	10,0	-30,9	44,6
Muut	-3,4	-3,4	-1,0	-12,6
Segmentit yhteensä	51,4	67,5	-23,8	230,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-15,7	-19,9	-21,3	-65,1
Yhteensä IFRS	35,7	47,6	-24,9	165,0
Ruotsi IFRS	12,1	11,1	8,9	49,6

Me	31.3.2015	31.3.2014	%	31.12.2014
Varat				
Suomi	1 738,4	1 698,1	2,4	1 720,7
Ruotsi	1 331,3	1 282,3	3,8	1 299,7
Baltia ja uudet markkinat	352,9	347,3	1,6	351,0
Muut	70,3	45,9	53,3	81,8
Segmentit yhteensä	3 492,9	3 373,5	3,5	3 459,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-429,6	-400,3	7,3	-422,0
Yhteensä IFRS	3 063,3	2 973,2	3,0	3 037,2
Ruotsi IFRS	738,0	730,0	1,1	731,0
Velat yhteensä				
Suomi	20,0	17,8	12,6	20,5
Ruotsi	35,4	34,6	2,4	46,6
Baltia ja uudet markkinat	21,6	21,2	1,9	4,6
Muut	1 407,4	1 676,1	-16,0	1 331,1
Segmentit yhteensä	1 484,5	1 749,7	-15,2	1 402,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-13,7	-18,8	-26,9	-17,9
Yhteensä IFRS	1 470,8	1 730,9	-15,0	1 384,8
Ruotsi IFRS	21,6	15,8	37,2	28,7

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

4. HOITOKULUT

Me	Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Lämmitys- ja sähkökulut	6,4	7,3	-12,9	23,2
Ylläpitokulut	6,2	5,9	4,1	23,9
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,3	0,5	-30,1	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,9	0,7	38,0	2,5
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,6	-22,5	2,5
Markkinointikulut	1,3	1,2	4,0	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	2,2	0,5
Kiinteistöverot	2,4	2,4	0,1	7,4
Korjauskulut	1,8	2,0	-13,1	6,1
Muut kiinteistön hoitokulut	0,3	0,2	32,4	0,9
Yhteensä	20,1	21,0	-4,1	74,4

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2015	Q1/2014	%	2014
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	Me	27,0	28,6	-5,8	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	milj. kpl	593,3	442,7	34,0	521,5
Osakekohtainen tulos ¹⁾	EUR	0,05	0,06	-29,7	0,16
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio	Me	27,0	28,6	-5,8	84,5
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio					
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	milj. kpl	593,3	442,7	34,0	521,5
Optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	2,1	-	-	1,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	595,4	442,7	34,5	522,6
Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾	EUR	0,05	0,06	-30,0	0,16

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.

6. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.3.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa ja Stenungs Torg Ruotsissa. 31.3.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa.

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

31.3.2015

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,8	2 769,1
Investoinnit	6,0	17,0	23,0
Aktivoidut korot	0,6	0,2	0,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	15,9	15,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,3	-12,3	-14,7
Valuuttakurssiero	0,8	6,9	7,6
Siirrot erien välillä	-	0,0	0,0
Katsauskauden lopussa	129,2	2 672,4	2 801,7

31.3.2014

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

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
Myyntit	-	-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, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m ²		
	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Suomi	6,1	6,2	6,1	27,2	26,9	26,5
Ruotsi	5,7	5,9	5,7	24,8	25,1	24,3
Baltia ja uudet markkinat	7,2	7,3	7,2	20,7	20,4	20,6
Keskimäärin	6,1	6,2	6,1	25,8	25,6	25,2

7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävisissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kauppojen arvioidaan toteutuvan 2015 toisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungs Torgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Stenungs Torgin yhteydessä sijaitsevien asuntojen myynti toteutui helmikuussa 2015.

Me	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Katsauskauden alussa	7,2	2,3	2,3
Myyntit	-5,5	-2,3	-0,3
Valuuttakurssiero	0,1	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,0	5,7	5,2
Katsauskauden lopussa	1,8	5,7	7,2

8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Käteinen raha ja pankkitilit	17,3	17,0	34,4
Muut rahoitusvarat	-	0,0	0,0
Yhteensä	17,3	17,0	34,4

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

9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	31.3.2015		31.3.2014		31.12.2014	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	1,6	1,6	5,4	5,4	1,9	1,9
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	264,1	264,1	826,9	830,1	199,9	199,9
Joukkolaina 1/2009	0,0	0,0	23,0	23,1	-	-
Joukkolaina 1/2012	138,2	138,4	138,0	138,4	138,1	138,4
Joukkolaina 1/2013	495,9	500,0	495,2	500,0	495,7	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,0	350,0	-	-	343,9	350,0
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	6,8	6,8	0,3	0,3	3,0	3,0
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	5,3	5,3	29,9	29,9	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 käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korjojohdannaissopimusten 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 määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kurssiin.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittäksen 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	31.3.2015		31.3.2014		31.12.2014	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	0,0	0,0	107,1	-1,3	-	-
1-2 vuotta	0,0	0,0	65,0	-2,3	-	-
2-3 vuotta	59,2	-5,3	161,5	-9,4	58,6	-5,2
3-4 vuotta	0,0	0,0	139,7	-9,9	-	-
4-5 vuotta	0,0	0,0	100,4	-7,0	-	-
yli 5 vuotta	0,0	0,0	-	-	-	-
Yhteensä	59,2	-5,3	573,7	-29,9	58,6	-5,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen						
yli 5 vuotta	150,0	-2,2	-	-	150,0	0,8
Yhteensä	150,0	-2,2	-	-	150,0	0,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	309,8	-3,0	425,4	5,1	312,6	-2,0
Kaikki yhteensä	519,0	-10,5	999,1	-24,8	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 3,6 miljoonaa euroa (tappio 0,9 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 59,2 miljoonaa euroa (573,7 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos -4,2 miljoonaa euroa (-23,9 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -0,3 miljoonaa euroa (-1,1 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 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yritystodistuksien arvo kasvoi 18,0 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana yhtiö nosti 44,0 miljoonaa euroa luottolimiitistä.

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 poikkeuslupaan.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,2	-
Pankkitakaukset	69,0	51,5	66,2
Ostositoumukset	225,4	209,0	244,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 225,4 miljoonaa euroa (209,0 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2015 oli 42,8 % (31.3.2014: 49,3 %).

Vuosina 2015 ja 2014 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana Cityconilla ei ollut merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa.

Palvelujen ostot

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

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2015 yleisluonteisesta tarkastuksesta

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2015 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä 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 31.3.2015 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 29.4.2015

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti

KHT