



CITYCON

Q2 CITYCON OYJ
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.- 30.6.2012

Citycon lyhyesti

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

Kesäkuun 2012 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 40 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2012 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2012 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Tärkeimmät tapahtumat

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöomaisuus

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

 Suomi

 Ruotsi

 Baltia

Ympäristövastuu

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.-30.6.2012, IFRS

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2012

Ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,9 prosenttia ja vuokrausaste parani 95,6 prosenttiin (95,1 %).

Yhteenveto vuoden 2012 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna vuoden ensimmäiseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 58,4 miljoonaan euroon (Q1/2012: 57,8 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 2,2 miljoonaa euroa eli 5,8 prosenttia 39,7 miljoonaan euroon (37,5 milj. euroa) johtuen pääasiassa kauppakeskus Arabian hankinnasta, valmistuneista kehityshankkeista ja normaalin kausivaihtelun mukaisista alhaisemmista kiinteistöjen hoitokuluista.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 2,2 miljoonaa euroa eli 7,0 prosenttia 33,1 miljoonaan euroon (31,0 milj. euroa) pääasiassa johtuen korkeammasta nettovuokratuotosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) nousi 0,06 euroon (0,05 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,1 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 602,0 miljoonaa euroa (2 547,8 milj. euroa), ja keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,4 prosenttia (6,4 %).

Yhteenveto vuoden 2012 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 116,2 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2011: 106,0 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 8,5 miljoonaa euroa eli 12,4 prosenttia ja olivat 77,3 miljoonaa euroa (68,7 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalen Centrumin ja Arabian hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 6,9 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,7 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,10 euroa (0,08 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,11 euroa (0,11 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,11 euroon (0,08 euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta operatiivisesta tuloksesta, ajoituseroista ja kertaluonteisista eristä.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa (EPRA operating profit) ja operatiivista tulosta (EPRA earnings).

Avainluvut

IFRS:n mukaiset avainluvut	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-% ¹⁾	2011
Liikevaihto, Me	58,4	54,1	57,8	116,2	106,0	9,6 %	217,1
Nettovuokratuotto, Me	39,7	36,3	37,5	77,3	68,7	12,4 %	144,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	10,9	7,9	15,8	26,6	19,1	39,7 %	13,0
Tulos/osake, euroa	0,04	0,03	0,06	0,10	0,08	23,0 %	0,05
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	-0,01	0,05	0,11	0,08	44,2 %	0,25
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 547,8	2 602,0	2 506,4	3,8 %	2 522,1
Omavaraisuusaste, %			35,9	35,0	34,8	0,6 %	36,0
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-% ¹⁾	2011
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	33,1	30,2	31,0	64,1	57,2	12,0 %	117,4
% liikevaihdosta	56,8 %	56,0 %	53,6 %	55,2 %	54,0 %	2,2 %	54,1 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	15,6	13,2	14,3	29,9	25,8	15,7 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,06	0,05	0,05	0,11	0,11	1,9 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa			3,54	3,60	3,73	-3,5 %	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa			3,19	3,21	3,43	-6,6 %	3,29

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2012 ja 2011 väliseen muutokseen.

Toimitusjohtajan kommentti

Yhtiön toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi ensimmäistä vuosipuoliskoa:

"Vuoden 2012 ensimmäisen vuosipuoliskon vuokratuottojen kasvu oli hyvää: pystyimme kasvattamaan vertailukelpoisia nettovuokratuottojamme 4,9 prosenttia.

Vuokraustoimintamme tuottaa edelleen positiivisia tuloksia: kauden aikana onnistuimme esimerkiksi allekirjoittamaan sopimuksen Hennes & Mauritzin kanssa kahden liikkeen avaamisesta kauppakeskuksissamme Tallinnassa viimeistään ensi vuoden aikana. Samalla ketju laajenee Viron markkinoille. Tämä on täydellinen esimerkki maan rajat ylittävästä vuokraustoiminnasta ja osoittaa Pohjoismaat-Baltia-strategiamme edut.

Laajennuimme myös Tanskan markkinoille sopimalla Albertslund Centrumin ostamisesta. Kauppakeskus sopii hyvin salkkuumme: sillä on hyvä sijainti, se on urbaani, vaikutusalueellaan dominoiva kauppakeskus, jota on mahdollista uudistaa ja uudelleenasemoida. Hankinta on vakaa näköalapaikka ja matalariskinen pääsy paikalliselle markkinalle.

Paremmat ja nopeammat vuokrausprosessit ja specialty leasingin sekä tilalaajennusten synnyttämät lisätuotot ja kulujenhallinta alkavat näkyä. Energiankulutus laski kaikissa toimintamaissa edelliseen vuoteen verrattuna aktiivisten kulutuksen vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden ansiosta. Energiaverojen ja -hintojen noususta huolimatta joitain kustannussäästöjä saavutettiin. Pyrimme jatkossakin vahvistamaan vastuullisuuden ja taloudellisten tulosten tehokasta yhteensovittamista.

Kaksi kehityshanketta valmistui: Magistral Tallinnassa ja Myllypuro Helsingissä. Kehityshankkeet ovat jatkossakin orgaanisen kasvumme tärkein lähde, siitä huolimatta että meillä on tällä hetkellä vain kolme käynnissä olevaa kehityshanketta. Jatkamme useiden kehitys- ja laajennushankkeiden suunnittelua parhaissa kauppakeskuksissamme.

Jatkossa yhtiö keskittyy edelleen tuottojen parantamiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Rahoitus ja erityisesti rahoitusmuotojen hajauttaminen sekä kiinteistöjen myynnit säilyvät ykkösprioriteettina: toukokuussa liikkeeseen laskettu 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina on tästä selvä osoitus."

Tärkeimmät tapahtumat

Rahoitus

Yhtiö laski toukokuussa liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa.

Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten vuokrausaste parani 96,8 prosenttiin (96,5 %) etenkin Ruotsin kauppakeskusten hyvän kehityksen johdosta. Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli 95,6 prosenttia (95,1 %).

Kauden aikana Citycon sopi Hennes & Mauritzin kanssa kahden liikkeen avaamisesta Tallinnassa tuodakseen ketjun Viron markkinoille. Liikkeet avataan viimeistään syksyn 2013 aikana.

Hankinnat ja myynnit

Citycon allekirjoitti 7. kesäkuuta sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrum -kauppakeskuksen ostamisesta Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla). Hankinta on yhtiön ensimmäinen investointi Tanskassa. Albertslund Centrumin vuokrattava pinta-ala on tällä hetkellä noin 16 000 neliometriä. Sopimukseen sisältyi lisäksi päivittäistavara-kauppalaajennus, jonka yhtiö ostaa hankkeen valmistuttua vuonna 2014. Laajennuksen myötä vuokrattava kokonaispinta-ala laajenee noin 20 000 neliometriin. Kauppakeskuksen vuokrausaste on 97,5 prosenttia. Sijoituksen nettotuottovaatimus hankintahetkellä oli noin 7,5 prosenttia. Kaupan arvioidaan toteutuvan heinäkuussa. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 7.6.2012 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö hankki huhtikuussa Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla Tapiola-yhtiöiltä. Kauppakeskus Arabia sijaitsee Helsingin koillisessa kantakaupungissa noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta Helsingin kaupungin omistamalla tontilla. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14 000 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 11 400 neliometriä. Nettotuotto kauppahinnalle on noin 6 prosenttia, mutta sen odotetaan nousevan nopeasti 7 prosenttiin suunniteltujen kaupallisten kehittämistoimenpiteiden toteuduttua. Kauppakeskuksessa on yli 30 liikettä ja sen vuokrausaste ostohetkellä oli 93,0 prosenttia. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 4.4.2012 julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Yhtiö osti huhtikuussa myös loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla. Kyseinen yhtiö on yksi Koskikeskuksen kiinteistöyhtiöistä. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen kokonaisuudessaan, mikä edesauttaa keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

Yhtiö myi neljä ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta, kaksi Ruotsissa ja kaksi Suomessa. Lisäksi sovittiin kahden asuntoja omistavan yhtiön myynnistä Ruotsissa yhteensä 140 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 15,6 milj. eurolla). Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan heinä- ja elokuussa.

Kehityshankkeet

Tallinnassa sijaitseva kauppakeskus Magistral avattiin täyteen vuokrattuna toukokuussa uudelleen kahdeksan kuukautta kestäneen uudistus- ja laajennushankkeen jälkeen. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvoi 2 200 neliömetrillä 11 700 neliömetriin.

Helsingin Myllypurossa sijaitsevan kauppakeskus Myllypuron Ostarin kehityshankkeen viimeinen osa valmistui toukokuussa.

Kauppakeskus Koskikeskuksen kehityshanke on yhtiön suurin käynnissä oleva hanke. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvo on noin 37,9 miljoonaa euroa. Projekti etenee suunnitellussa aikataulussa. Kauppakeskus on auki ja palvelee asiakkaita koko hankkeen ajan.

Muut tapahtumat

Citycon muutti konsernirakennettaan 1.4.2012 alkaen. Muutos toteutettiin liiketoimintasiirroilla, joissa Cityconin Suomen kiinteistöliiketoiminnot siirrettiin kahteen uuteen holding-yhtiöön Citycon Finland Oy:hyn ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:hyn. Liiketoimintasiirtojen jälkeen nämä yhtiöt omistavat, johtavat ja ylläpitävät Cityconin Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä. Muutos ei vaikuta Cityconin muuhun toimintaan.

Michael Schönach, Cityconin Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen, jätti tehtävänsä yhtiössä 15.5.2012. Nils Styf puolestaan nimitettiin huhtikuussa Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti tehtävässään kesäkuussa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon ilmoitti 7.6.2012 allekirjoittaneensa sopimuksen Albertslundin kunnassa Kööpenhaminan länsipuolella sijaitsevan kauppakeskus Albertslund Centrumin ostamisesta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla). Kauppa toteutui 1.7.2012.

Yhtiö osti 2. heinäkuuta Oulussa sijaitsevan Citytalon 13,5 miljoonalla eurolla paikalliselta seurakuntayhtymältä sekä eräiltä yksityishenkilöiltä. Citytalo sijaitsee Cityconin omistaman kauppakeskus Gallerian vieressä Oulun ydinkeskustassa. Citytalon vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 2 800 neliometriä, sen tilat ovat täyteen vuokrattuja ja ankkurivuokralaisina toimivat Clas Ohlson, Gina Tricot sekä DinSko. Pääasiallinen syy kiinteistön hankintaan on kauppakeskus Gallerian suunnitteilla oleva laajennus- ja uudistushanke. Hankintahetkellä kiinteistön nettotuotto on noin 6,5 prosenttia.

Citycon osti 2. heinäkuuta 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja sen omistamasta Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä. Citycon hankki kiinteistöistä 75 prosentin omistusosuuden kesäkuussa 2007. Myyjä Balticgruppen AB jäi tuolloin vähemmistöosakkaaksi 25 prosentin osuudella. Alkuperäisen kaupan yhteydessä solmitun osakassopimuksen mukaisesti vähemmistöosakkaalla oli oikeus myydä omistuksensa Cityconille tietyn ajan kuluessa. Toteutunut kauppa perustuu tähän sopimukseen. Kauppahinta on määritelty kyseisen sopimuksen mukaisesti ja se on linjassa kiinteistöjen tuoreimman käyvän arvon kanssa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin kokonaisuudessaan.

Citycon sopi 16. toukokuuta myyvänsä Citycon Jakobsberg Bostäder 3 AB:n kaikki osakkeet noin 90,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 10,0 milj. eurolla) Akelius Lägenheter AB:n omistamalle Lärjungen Lägenheter 18 AB:lle. Kauppa toteutui 2.7.2012. Myyty yhtiö omistaa Ruotsissa Järfällan kunnassa Jakobsberg Centrumin yhteydessä 129 asuntoa. Asuntojen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 9 800 neliometriä. Citycon kirjaa myynnistä noin 2,9 miljoonan euron myyntivoiton.

Tulevaisuuden näkymät

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

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö on identifioinut myytäviä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita noin 200 miljoonan euron arvosta, vaikka ei ole mitään takeita siitä, että näiden kohteiden myyntejä pystytään toteuttamaan vallitsevassa epävarmassa markkinatilanteessa vuoden 2012 aikana. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Vuonna 2012 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 13–19 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 12–18 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA earnings) kasvavan 5–11 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan 0,21–0,23 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Toimintaympäristön kehitys

Yleisesti ottaen vuoden 2012 ensimmäiset kuukaudet osoittivat positiivisia merkkejä Cityconin toimintamaissa vähittäiskaupan kasvaessa, mutta markkinoiden epävarmuus on kasvanut euroalueen valtioiden velkakriisin syventymisen vuoksi.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi sekä Suomessa, Ruotsissa että Virossa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-toukokuussa Suomessa 5,6 prosenttia, Ruotsissa 2,9 prosenttia ja Virossa 9,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen oli edelleen vahvaa Suomessa ja Ruotsissa, missä kuluttajien luottamusindikaattori oli edelleen positiivinen päinvastoin kuin Virossa ja Liettuassa (Eurostat).

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden alussa kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan kaikissa Cityconin toimintamaissa. Toukokuussa inflaatio oli Suomessa 3,1 prosenttia, Ruotsissa 1,0 prosenttia, Virossa 3,8 prosenttia ja Liettuassa 2,5 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,3 %) matalampi: toukokuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 7,6 prosenttia ja Ruotsissa 7,8 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla: Virossa 10,9 prosentissa ja Liettuassa 13,7 prosentissa maaliskuun lopussa. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoituskysyntä on kasvanut, mutta parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt transaktiovolyymit matalalla tasolla. Vuoden 2012 ei odoteta tuovan tähän merkittävää muutosta huolimatta siitä, että ensimmäisellä vuosipuoliskolla liikekiinteistöjen transaktiovolyymi kasvoi noin 25 prosenttia vuoden 2011 ensimmäiseen vuosipuoliskoon nähden. Vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi tämän vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla edellistä vuotta heikommaksi olleen vain noin 40 prosenttia vuoden 2011 ensimmäisen vuosipuolikkaan toteumasta. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet muuttumattomina viimeisen neljän kvartaalin ajan.

Virossa yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin. (Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi 7 prosenttia ja kävijämäärät 2 prosenttia edellisvuoden vastavaan jaksoon verrattuna. Myynnin kehitys oli positiivinen kaikissa yhtiön toimintamaissa: Suomessa kasvu oli 6 prosenttia, Ruotsissa 6 prosenttia ja Baltian maissa 12 prosenttia. Kävijämäärä kasvoi Suomessa 2 prosenttia, Ruotsissa 5 prosenttia ja laski Baltiassa 2 prosenttia yhden keskuksista oltua toukokuuhun asti suljettuna kehityshankkeen vuoksi. Positiivinen kehitys myynneissä ja kävijä-

määrissä johtuu pääosin viime vuosina valmistuneista kehityshankkeista. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti kasvoi 4 prosenttia ja kävijämäärä 1 prosentin ja molemmat olivat positiivisia kaikissa yhtiön toimintamaissa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön kannalta keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeisiä lähiajan riskejä ovat nousevat rahoituskulut korkeampien luottomarginaalien seurauksena, alentunut velkarahoituksen saatavuus sekä kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä.

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin talouskriisin vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäiseksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketilojen kysyntään. Vuoden 2012 kuluessa euroalueen valtioiden velkakriisi on jatkunut ja talouskasvuennusteisiin kuluvalle vuodelle liittyy tavallista enemmän epävarmuutta. Riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat siis edelleen olemassa ja tyyppillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin kasvustrategian toteutus vaatii uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat merkittäviä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösijoitusyhtiöille on pysynyt maltillisena, rahoituksen saatavuus rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla tai jopa nousseet entisestään. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II –säännökset) tulee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotaso ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka on lieventänyt marginaalien nousun vaikutusta. Lähivuosina Cityconin täytyy jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, jolloin näiden lainojen luottomarginaalit tulevat nousemaan. Nousevat luottomarginaalit todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa, vaikka markkinakorkotasossa ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi toukokuussa laskemaan liikkeeseen 150 miljoonan euron kotimaisen joukkolainan, mutta ei ole takeita siitä, että sellaisia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukyiseen hintaan.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen paljon epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien ulkopuolella tai ovat muuten vähemmän haluttuja kiinteistöjä, koska sijoittajien kysyntä ei juuri nyt kohdistu tällaisiin kiinteistöihin ja myöskään pankit eivät ole erityisen halukkaita rahoittamaan tämän kaltaisia kohteita. Toisaalta parhaiden kauppakeskusten, joihin sijoittajien kysyntä on epävarmuuden keskellä ohjautunut, käyvät arvot ovat myös vuoden 2012 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

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

Kiinteistöomaisuus

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

Kesäkuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 602,0 miljoonaa euroa (2 506,4 milj. euroa) ja yhtiö omisti 36 (36) kauppakeskusta ja 41 (46) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitti Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9) ja Baltiassa 4 (4). Kesäkuussa yhtiö sopi hankkivansa ensimmäisen kauppakeskuksensa Tanskasta. Kauppa toteutui heinäkuun alussa.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 77,0 miljoonaa euroa (163,3 milj. euroa). Investoinneista 27,4 miljoonaa euroa (131,3 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 0,0 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) aiemmin tehtyjen kiinteistöihankintojen sopimusten mukaisesti kaupanhinnan tarkistuksiin, 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen hankintaan, 49,0 miljoonaa euroa (29,9 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,6 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana investoitiin Suomessa 64,2 miljoonaa euroa (24,8 milj. euroa), Ruotsissa 8,3 miljoonaa euroa (32,4 milj. euroa) ja Baltiassa 4,3 miljoonaa euroa (105,7 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 15,0 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa) myyntivoittoa verovaikutuksineen.

Ostot

Kauden aikana

- Ostettiin huhtikuussa Helsingissä sijaitseva kauppakeskus Arabia 19,5 miljoonalla eurolla.
- Ostettiin huhtikuussa 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista 7,8 miljoonalla eurolla.

Näiden kauppajen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi yhteensä 18 300 neliömetrillä.

Myyntit

Kauden aikana

- Myytiin tammikuussa Härrydan kunnassa lähellä Göteborgia Ruotsissa sijaitseva liikekiinteistö Landvetter noin 50,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 5,5 miljoonalla eurolla).
- Myytiin maaliskuussa lähellä Göteborgia sijaitseva liikekiinteistö Floda noin 84,2 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,4 milj. eurolla).
- Myytiin maaliskuussa Kouvolassa sijaitseva kauppakeskus Valtari 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin kesäkuussa 31,3 prosentin omistusosuus Valkeakoskella sijaitsevan Kiinteistö Oy Valtakatu 5-7:n osakkeista 0,1 miljoonalla eurolla.

Näiden kauppajen seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 24 150 neliömetrillä. Yhtiö on myynyt seitsemän ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta yhteisarvoltaan noin 28 miljoonaa euroa julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011.

Kehityshankkeet

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

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä kolme kehityshanketta, joiden vuoksi noin 12 000 neliometriä liiketilaa on pois kaupallisesta käytöstä. Kauden aikana valmistui Magistralin uudistushanke Tallinnassa ja Myllypuron kehityshanke Helsingissä. Molemmat hankkeet valmistuivat suunnitellussa aikataulussa. Kauden aikana ei aloitettu uusia kehityshankkeita.

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

Vuosina 2011 ja 2012 valmistuneet ja 30.6.2012 meneillään olleet kehityshankkeet ¹⁾

	Sijainti	Hankkeen pinta-ala ennen ja jälkeen, m ²	Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2012 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	37,9	24,7	11/2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 000	7,6	5,3	11/2012
Åkermyntan	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	2,4	12/2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 ²⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 900	7,0	6,4	valmis 2012
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	53,2 ¹⁾	53,2	valmis 2011
Martinlaakso	Vantaa, Suomi	3 800 7 400	22,9	24,4 ³⁾	valmis 2011
Hansa (Trio)	Lahti, Suomi	11 000 11 000	8,0	6,6	valmis 2011
Myrmani	Vantaa, Suomi	8 400 8 400	6,5	6,5	valmis 2011
Kirkkonummen Liikekeskus	Kirkkonummi, Suomi	5 000 4 000	4,0	3,5	valmis 2011

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla.

²⁾ Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus veroaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

³⁾ Martinlaakson kehityshankkeen alkuperäinen investointiarvio ylitetiin 1,5 milj. eurolla suunniteltua laajempien kaupallisen ilmeen kehittämisen- ja vuokralaismuutostöiden vuoksi.

Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-kesäkuun lukuja ja suluisia olevat vertailukauden luvut vuoden 2011 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 116,2 miljoonaa euroa (106,0 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 10,2 miljoonaa euroa eli 9,6 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Åkersberga Centrum, kasvattivat liikevaihtoa 3,2 miljoonalla eurolla ja hankinnat 7,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2012 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2011 toteutetut asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,9 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettopuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin, kauppakeskuskohteiden korkeamman vuokratason ja parantuneen vuokrausasteen johdosta ja laski muissa liikekiinteistöissä lisääntyneen vajaakäytön vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden väliaikaiset vuokranalennukset laskivat ja olivat 0,8 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 911 (4 004) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 0,3 prosenttia 992,570 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestoinneista Suomessa ja Ruotsissa. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika piteni 3,5 vuoteen (3,4 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 19,4 eurosta 20,4 euroon kehityshankkeiden, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,6 prosenttiin (95,1 %) johtuen vertailukautta pienemmästä vajaakäytöstä kauppakeskuskohteissa. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 9,0 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			77	77	82	-6,1	80
Vuokrattava pinta-ala, m ²			971 530	992 570	995 270	-0,3	994 730
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			233,5	237,3	224,3	5,8	228,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			20,5	20,4	19,4	5,2	19,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	247	179	210	457	366	24,9	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	33 254	28 716	43 971	77 225	62 859	22,9	177 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	19,1	17,9	19,1	19,1	17,5	9,1	19,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	200	217	383	583	385	51,4	877
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	19 758	35 282	66 121	85 879	70 263	22,2	186 120
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	20,9	15,6	16,1	17,2	16,1	6,8	18,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			95,5	95,6	95,1	-	95,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,5	3,5	3,4	2,9	3,4
Nettotuotto-% ³⁾			6,1	6,2	5,8	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,2	6,3	5,9	-	6,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, lämmityksestä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 1,0 miljoonaa euroa eli 2,6 prosenttia 37,0 miljoonasta eurosta 37,9 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 1,1 miljoonaa euroa johtuen alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista huolimatta nousseesta energian hinnasta. Talvi 2012 oli lämpimämpi kuin talvi 2011 ja sähkönkulutus on pienentynyt myös sisäisen kulujensäästöohjelman ansiosta.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,0 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa). Kulujen kasvu johtui pääasiassa Ruotsin liiketoimintojen korkeammista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 77,3 miljoonaa euroa (68,7 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 8,5 miljoonaa euroa eli 12,4 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Åkersberga Centrum kasvattivat nettovuokratuottoja 2,2 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Kristiinen, Högdalenin ja Arabian hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 4,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,0 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,7 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia johtuen kauppakeskusten selkeästi korkeammasta 6,5 prosentin nettovuokratuottojen kasvusta, kun taas market- ja myymäläkohteiden nettovuokratuotot laskivat 3,3 prosenttia. Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu kauppakeskuskohteissa oli seurausta positiivisesta kehityksestä Rocca al Maressa, Liljeholmstorget Galleriassa, Isossa Omenassa ja Jakobsberg Centrumsissa. Vertailukelpoisten market- ja myymäläkohteiden negatiivinen nettovuokratuoton kehittyminen johtui etupäässä yhdestä pääkaupunkiseudulla ja yhdestä Kotkassa sijaitsevasta market-kiinteistöistä. Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,2 prosenttia (5,8 %) ja parani yhtiön kaikissa toimintamaissa nettotuoton kasvun myötä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettuokratuottojen kasvu segmentteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 62,1 prosenttia sijaitsee Suomessa nettuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
Q1-Q2/2010	42,7	13,9	5,8	0,0	62,5	98,1
Hankinnat	0,1	0,1	1,5	-	1,7	2,2
Kehityshankkeet	2,0	0,7	-	-	2,7	3,5
Divestoinnit	0,0	-0,7	-	-	-0,8	-1,5
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	1,8	0,3	-	1,1	1,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,5
Q1-Q2/2011	43,9	17,3	7,6	0,0	68,7	106,0
Hankinnat	0,4	1,0	3,3	-	4,7	7,0
Kehityshankkeet	2,2	0,3	-0,3	-	2,2	3,2
Divestoinnit	-0,3	-0,7	-	-	-1,0	-1,9
Vertailukelpoiset kohteet	1,1	0,8	0,8	-	2,7	1,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1
Q1-Q2/2012	47,3	18,6	11,4	0,0	77,3	116,2

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 13,6 miljoonaa euroa (12,1 milj. euroa). Kulujen kasvu 1,5 miljoonalla eurolla eli 12,4 prosentilla johtui pääasias-
sa kasvusta ei-kassavaikutteisissa osakeoptiokuluissa (0,5 miljoonaa euroa), uudelleenorganisointikuluista, sekä hieman korkeam-
masta keskimääräisestä henkilöstömäärästä ja korkeammista palkoista ja suorituspalkkioista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 134 (134) henkilöä, joista 89 oli Suomessa, 34 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 6,0 miljoonaa euroa (-3,9 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käy-
vän arvon voitto johtui kauppakeskuskohteiden arvonnoususta 10,3 miljoonalla eurolla, jota tasoitti market- ja myymäläkohteiden
arvon lasku 4,3 miljoonalla eurolla. Market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio johtui pääasiassa jonkin verran korkeammis-
ta ylläpitokuluoletuksista. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 25,4 miljoonaa euroa (28,0 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 19,4
miljoonaa euroa (-31,9 milj. euroa). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen
nettotuottovaatimus 30.6.2012 oli 6,4 prosenttia (31.3.2012: 6,4 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääri-
seksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,3 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,9
prosenttia.

Arvioinnissa käytetty keskimääräinen markkinavuokra nousi 24,8 euroon/neliometri 24,0 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Si-
joituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verk-
kosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 1,5 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus). Vuoden 2011 ver-
tailuluku sisältää myyntivoittoa kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä Suomessa.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 71,2 miljoonaa euroa (54,2 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta liikevoittoa laski hallinnon kulujen nousu.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) nousivat 2,5 miljoonaa euroa 32,7 miljoonaan euroon (30,1 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat lähinnä korkokulujen kasvamisen takia, mikä oli seurausta lisääntyneestä korollisen velan määrästä. Korollinen velka kasvoi investointien seurauksena, joita rahoitettiin velalla. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko nousi vuoden 2011 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja oli 4,04 prosenttia (3,97 %) kasvun johtuessa pääosin kohonneista luottomarginaaleista. Korollisten velkojen painotettu keskiporkko kauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski 4,02 prosenttiin (4,06 %) markkinakorkotason selvän laskun seurauksena.

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista

Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista oli -0,1 miljoonaa euroa (-0,1 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Espagalleria Oy:n tuloksesta.

Tuloverot

Tuloverokulut olivat -7,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Tuloverokulujen kasvu johtui lähinnä laskennallisesta verokulusta 6,4 miljoonaa euroa vuoden 2012 kuuden ensimmäisen kuukauden aikana johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista verrattuna 0,5 miljoonan euron laskennalliseen verotuottoon johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista vastaavalla ajanjaksolla vuonna 2011.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 31,4 miljoonaa euroa (23,9 milj. euroa). Kasvu johtui lähinnä kasvaneesta liikevoitosta, mikä oli seurausta korkeammasta nettovuokratuotosta ja positiivisesta käyvän arvon muutoksesta. Toisaalta katsauskauden voittoa laski rahoituskulujen nousu.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 602,0 miljoonaa euroa (2 506,4 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,6 prosenttia (61,9 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 27,2 prosenttia (27,2 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,1 prosenttia (10,9 %).

Sijoituskiinteistöjen arvo nousi 79,9 miljoonalla eurolla vuoden 2011 lopusta (31.12.2011: 2 522,1 milj. euroa) 76,5 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 2,1 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiinteistöomaisuus) ja 11,6 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Jakobsberg Centrumin ja Tumba Centrumin yhteydessä olevien asuntojen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 6,0 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 11,1 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 887,1 miljoonaa euroa (839,8 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 15,5 miljoonaa euroa vuoden 2011 (31.12.2011: 902,6 milj. euroa) lopusta pääasiassa maksettujen osinkojen ja pääoman palautusten takia. Toisaalta, omaa pääomaa kasvatti emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto 26,6 miljoonalla eurolla. Korkeajohdannaissopimusten käyvän arvon lasku puolestaan pienensi omaa pääomaa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkeajohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 2,7 miljoonaa euroa käyvän arvon tappiota muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 6,2 milj. euroa) (ks. liitetieto 9: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 3,19 euroon (31.12.2011: 3,25 euroa) ja omavaraisuusaste laski 35,0 prosenttiin (31.12.2011: 36,0 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste laski 37,9 prosenttiin (39,0 %) johtuen osinkojen ja pääomanpalautuksen maksusta, jotka alensivat omaa pääomaa.

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

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 768,9 miljoonaa euroa (1 683,5 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 118,1 miljoonaa euroa (140,6 milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 396,1 miljoonaa euroa, joista 326,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 69,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset oli kauden päättyessä 374,3 miljoonaa euroa (31.3.2012: 313,9 milj. euroa). Likviditeettiä lisäsivät sijoituskiinteistöjen myynneistä saadut varat sekä toukokuussa toteutettu 150 miljoonan euron joukkolainaemissio.

Korolliset velat kasvoivat edellisvuodesta 32,3 miljoonaa euroa ja olivat 1 593,8 miljoonaa euroa (1 561,5 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 599,7 miljoonaa euroa (1 569,4 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 69,5 miljoonaa euroa (29,4 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 530,3 miljoonaa euroa (1 540,1 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 2,9 vuotta (3,1 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika kasvoi ja oli 3,8 vuotta (3,3 vuotta).

Korkokate pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla ja oli 2,0 (Q1/2012: 2,0).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 87,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (76,2 %). Suojausaste nousi kiinteäkorkoisen joukkolainaemission seurauksena. Velkasalkun suojausaste on yhtiön rahoituspolitiikan mukainen.

Yhtiö laski 4.5. liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa vuosittain 11.5. Lainaa merkittiin yhteensä noin 40 sijoittajaa, laina ylimerkittiin ja se on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. Lainasta saatavat varat käytetään olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 30,8 miljoonaa euroa (18,8 milj. euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta nousi johtuen pääasiassa korkeammasta operatiivisesta tuloksesta ja alhaisemmista kurssitappioista. Toisaalta nettorahavirta laski johtuen korkeammista maksetuista veroista, koska vertailukaudella 2011 saatiin veronpalautusta 6,8 miljoonaa euroa.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -59,4 miljoonaa euroa (-162,9 milj. euroa). Tytäryritysten hankinnat olivat 27,4 miljoonaa euroa (22,7 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 48,3 miljoonaa euroa (37,4 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 16,3 miljoonan euron (7,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 6,3 miljoonaa euroa (154,4 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta koostui normaaleista lainojen lyhennyksistä, uusien lainojen nostosta ja osinkojen ja pääomanpalautuksen maksusta.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Kesäkuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 36 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 589 170 neliometriä (578 470 m²). Vuokrattava pinta-ala nousi kauppakeskus Arabian hankinnan ja valmistuneiden kehityshankkeiden myötä. (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 146,2 miljoonaan euroon lähinnä kauppakeskus Arabian hankinnan ja valmistuneiden kehityshankkeiden (Myllypuro ja Martinlaakso) johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 43 849 neliometriä (43 971 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli hieman Suomen koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi pääosin yhdestä uusitusta isosta ei-kaupallisesta vuokrasopimuksesta johtuen. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 48 275 neliometriä (50 176 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli niin ikään koko Suomen kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi, pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä johtuen. Keskimääräinen vuokra nousi 20,8 eurosta/neliometri 21,5 euroon/neliometri lähinnä divestointien, valmistuneiden kehityshankkeiden ja indeksikorotusten vuoksi. Vuokrausaste nousi 94,5 prosenttiin (94,0 %). Kauppakeskuskohteissa vuokrausaste oli 96,0 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 24,5 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 47,3 miljoonaa euroa (43,9 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 3,4 miljoonalla eurolla eli 7,8 prosentilla, mm. koska valmistuneet kehityshankkeet, kuten Martinlaakson Ostari, Myllypuron Ostari ja Myyrmanni, ja kauppakeskus Arabian hankinta kasvattivat nettovuokratuottoa 2,6 miljoonalla eurolla. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 1,1 miljoonalla eurolla eli 3,3 prosentilla johtuen pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 61,2 prosenttia (63,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,2 prosenttia (5,9).

Avainluvut, Suomi

	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			59	59	62	-4,8	60
Vuokrattava pinta-ala, m ²			570 330	589 170	578 470	1,8	577 630
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			142,5	146,2	136,9	6,8	139,3
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			21,7	21,5	20,8	3,4	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	108	137	107	215	233	-7,7	470
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	16 502	25 116	27 347	43 849	43 971	-0,3	137 118
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	22,5	17,3	19,3	20,5	18,0	13,9	20,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	114	108	152	266	227	17,2	477
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	13 968	21 535	34 307	48 275	50 176	-3,8	138 435
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	23,0	18,3	18,3	19,6	17,8	10,1	19,4
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			94,3	94,5	94,0	-	94,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,6	3,6	3,4	5,9	3,5
Bruttovuokratuotot, Me	33,8	31,4	33,3	67,0	63,2	6,1	127,3
Liikevaihto, Me	35,1	32,7	34,7	69,9	65,6	6,4	132,5
Nettovuokratuotot, Me	24,4	22,4	22,8	47,3	43,9	7,8	90,5
Nettotuotto-% ³⁾			6,1	6,2	5,9	-	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,3	6,4	6,2	-	6,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 553,2	1 604,0	1 551,9	3,4	1 547,4

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Kesäkuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja viisi muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 287 800 neliometriä (303 300 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien sekä kahden market-kiinteistön divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,3 miljoonaan euroon pääosin vahvistuneen kruunun kurssin myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 934 neliometriä (17 133 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa hieman korkeampi etenkin korkeammalla vuokratasolla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 32 873 neliometriä (17 469 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Ruotsin koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alaisempi market- ja myymäläkohteiden divestointien vuoksi.

Keskimääräinen vuokra nousi 17,4 eurosta/neliometri 18,5 euroon/neliometri pääosin divestointien vuoksi. Vuokrausaste nousi 95,9 prosenttiin (95,8 %) kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,3 miljoonaa euroa eli 7,5 prosenttia 18,6 miljoonaan euroon (17,3 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi Åkersberga Centrumin kehityshankkeen valmistumisen, Högdalen Centrumin kauppakeskushankinnan sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 miljoonalla eurolla eli 5,4 prosenttia johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin parantuneesta nettovuokratuotosta. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,1 prosenttia (25,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,4 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 40 prosenttiyksikköä. Nousu johtui erityisesti Liljeholmstorget Gallerian ja Åkersberga Centrumin parantuneesta tuloksesta vuoden takaiseen verrattuna.

Avainluvut, Ruotsi

	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			14	14	16	-12,5	16
Vuokrattava pinta-ala, m ²			287 800	287 800	303 300	-5,1	303 700
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			63,6	63,3	62,8	0,8	62,7
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			18,3	18,5	17,4	6,3	17,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	58	37	93	151	114	32,5	276
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	3 120	3 073	13 814	16 934	17 133	-1,2	37 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	17,2	22,0	18,9	18,6	15,8	17,7	18,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	71	104	221	292	141	107,1	311
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	4 106	12 255	28 767	32 873	17 469	88,2	35 816
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	9,2	11,2	13,4	12,9	11,7	10,3	14,8
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			96,2	95,9	95,8	-	97,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,0	3,0	0,0	2,9
Bruttovuokratuotot, Me	14,8	14,3	14,9	29,8	28,4	4,8	57,4
Liikevaihto, Me	15,5	15,3	15,8	31,3	30,2	3,5	60,1
Nettovuokratuotot, Me	9,4	9,4	9,2	18,6	17,3	7,5	35,4
Nettotuotto-% ³⁾			5,5	5,4	5,0	-	5,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,6	5,5	5,1	-	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			709,1	708,3	681,0	4,0	697,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Kesäkuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 115 600 neliometriä (113 500 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 27,8 miljoonaan euroon pääasiassa Magistralin kehityshankkeen valmistumisen myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 18,3 eurosta/neliometri 20,0 euroon/neliometri indeksikorotusten ja vuokranalennusten vähenemisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 442 neliometriä (1 755 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi johtuen kauppakeskus Magistralin valmistumisesta. Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 4 731 neliometriä (2 618 m²). Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli Baltian koko kiinteistökannan keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen pienikokoisissa liiketiloissa päättyneistä vuokrasopimuksista. Tyypillisesti pienikokoisilla tiloilla on korkea neliövuokra.

Vuokrausaste nousi 100,0 prosenttiin (99,9 %).

Yhtiön Baltian liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat selvästi 3,8 miljoonalla eurolla lähinnä kauppakeskus Kristiinen hankinnan johdosta ja olivat 11,4 miljoonaa euroa (7,6 milj. euroa). Lisäksi Baltian vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu 0,8 miljoonalla eurolla, eli 13,7 prosentilla, nosti nettovuokratuottoa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 14,7 prosenttia (11,0 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,5 prosenttiyksikköä. Nousu johtui sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton kasvusta.

Avainluvut, Baltia

	Q2/2012	Q2/2011	Q1/2012	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Kiinteistöjen lukumäärä, kpl			4	4	4	0,0	4
Vuokrattava pinta-ala, m ²			113 400	115 600	113 500	1,9	113 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾			27,4	27,8	24,6	13,0	26,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			20,9	20,0	18,3	9,3	20,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	81	5	10	91	19	378,9	36
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	13 632	527	2 810	16 442	1 755	836,9	2 882
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	15,5	26,0	17,7	15,8	20,6	-23,3	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	15	5	10	25	17	47,1	89
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	1 684	1 492	3 047	4 731	2 618	80,7	11 869
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	32,2	12,3	17,6	22,8	13,9	64,0	14,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %			99,8	100,0	99,9	-	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			4,1	4,1	4,4	-6,8	4,2
Bruttovuokratuotot, Me	6,7	5,3	6,4	13,1	8,9	47,6	21,2
Liikevaihto, Me	7,7	6,1	7,3	15,1	10,2	47,6	24,5
Nettovuokratuotot, Me	5,8	4,6	5,5	11,4	7,6	50,5	18,4
Nettotuotto-% ³⁾			8,1	8,2	7,7	-	7,9
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,9	8,2	7,4	-	7,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			285,5	289,6	273,6	5,8	277,6

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ympäristövastuu

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakoh- taista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu takautuvasti lähinnä sähkönkulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Vuoden 2011 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympä- ristövastuun tunnusluvut on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 48–53.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiayöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin ta- voitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävä kehityksen mukaiselle rakentamiselle ja niiden toteutumista verrataan vuoden 2009 perustasoon. Vuoden 2012 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla, energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 4,0 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelyssä vuoden 2012 kierrätysasteen tavoite on 78 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä, sitä vastaava vuoden 2012 tavoite on 22 prosenttia. Kiinteistökannassa tapahtuvien muutosten vuoksi pinta-ala tai kävijäkohtais- ten ominaiskulutusten vertaaminen antaa selkeämmän kuvan kehityksestä, joten raportointi tulee jatkossa painottumaan niihin.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Yhtiön kauppakeskushankkeelle Martinlaakson Ostarille Vantaalla varmistui maaliskuussa kultatason LEED-sertifikaatti.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Vuoden 2012 aikana on tavoitteena investoida toimenpiteisiin, joilla saavutetaan kulutus- ja kustannus- säästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannus- säästötavoitteiden toteuttamiseksi. Katsauskauden aikana aloitettiin neljässä kohteessa kolmivuotinen energiansäästöohjelma, jossa pyritään investoinnein parantamaan kohteen energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulutustasoa. Jo aiemmin vastaavanlaista yhteistoimintamallia on sovellettu kauppakeskus Ilossa Omenassa ja Myyrmannissa. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin neljässä kauppakeskuksessa energiatukea 25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 407 000 euroa.

Katsauskauden aikana on kehitetty energiankulutukseen ja -kustannuksiin liittyviä raportointimenetelmiä. Energiankulutus on tammi-toukokuun tarkastelujakson aikana laskenut kaikissa maissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus on vähentynyt 11 prosenttia ja sähkönkulutus 9 prosenttia. Vertailukelpoisten kiinteistöjen energiakustannukset ovat laskeneet vaikka energiahinnat ovat keskimäärin nousseet edelliseen vuoteen verrattuna.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2012

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2011. Tilikauden 2011 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 26.3.2012 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 41,7 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2012.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2012. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla verkkosivulla.

Muutoksia yhtiön johdossa

Cityconin Suomen liiketoimintojen maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Michael Schönach jätti tehtävänsä yhtiössä 15.5.2012.

Nils Styf nimitettiin huhtikuussa Citycon Oyj:n sijoitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti tehtävässään kesäkuussa. Nils Styfin henkilötiedot ja työhistoria sekä omistustiedot yhtiössä käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta www.citycon.fi/johtoryhma.

Helsinki, 10. heinäkuuta 2012

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	15,6	13,2	18,1 %	29,9	25,8	15,7 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,06	0,05	4,0 %	0,11	0,11	1,9 %	0,21
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,60	3,73	-3,5 %	3,60	3,73	-3,5 %	3,62
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	3,21	3,43	-6,6 %	3,21	3,43	-6,6 %	3,29
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,4	6,1	5,6 %	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,5	6,3	4,0 %	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,4	4,9	-8,4 %	4,5

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

Vuoden 2012 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 4,1 miljoonaa euroa 29,9 miljoonaan euroon 25,8 miljoonasta eurosta vuoden 2011 vastaavana jaksona. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Toisaalta operatiivista tulosta laskivat korkeammat hallinnon kulut ja rahoituskustannukset. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) pysyi samalla tasolla ja se oli 0,11 euroa vuoden 2012 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana verrattuna 0,11 euroon vuoden 2011 vastaavana jaksona. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi heinäkuussa 2011 toteutetun osakeannin seurauksena.

Me	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	10,9	7,9	38,1 %	26,6	19,1	39,7 %	13,0
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,1	5,0	-	-6,0	3,9	-	35,3
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-1,2	-	-1,5	-1,3	16,0 %	-0,6
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,2	0,4	-39,1 %	0,3	0,5	-26,7 %	1,0
-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksiköiden käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-	0,0	-	-	-0,2	-	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-	-	-	-	-	0,5
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,9	-0,7	-	6,6	-0,1	-	-2,2
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,7	1,8	-62,6 %	3,7	4,0	-6,9 %	6,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	15,6	13,2	18,1 %	29,9	25,8	15,7 %	53,3
Keskimmääinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	277,8	244,6	13,6 %	259,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,06	0,05	4,0 %	0,11	0,11	1,9 %	0,21

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

Me	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Nettovuokratuotto	39,7	36,3	9,3 %	77,3	68,7	12,4 %	144,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,6	-6,2	6,7 %	-13,2	-11,6	14,0 %	-27,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	-80,6 %	0,1	0,1	-18,9 %	0,2
Operatiivinen liikevoitto	33,1	30,2	9,6 %	64,1	57,2	12,0 %	117,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,6	-16,3	1,6 %	-32,7	-30,1	8,4 %	-62,4
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/ tappioista	0,0	-0,2	-	-0,1	-0,3	-73,8 %	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-0,3	25,0 %	-0,7	-0,5	26,0 %	-0,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,2	-63,0 %	0,3	0,4	-29,9 %	0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,4	46,4 %	-1,1	-0,8	28,3 %	-1,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	15,6	13,2	18,1 %	29,9	25,8	15,7 %	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,06	0,05	4,0 %	0,11	0,11	1,9 %	0,21

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

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,02 euroa 3,60 euroon (3,62 euroa 31.12.2011) johtuen pääasiassa osingoista ja pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,08 euroa 3,21 euroon (3,29 euroa 31.12.2011).

	30.6.12			30.6.11			31.12.2011		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	887,1	277 811	3,19	839,8	244 565	3,43	902,6	277 811	3,25
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	64,2	277 811	0,23	59,6	244 565	0,24	57,5	277 811	0,21
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	48,4	277 811	0,17	12,6	244 565	0,05	45,7	277 811	0,16
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	999,7	277 811	3,60	912,1	244 565	3,73	1 005,9	277 811	3,62
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-64,2	277 811	-0,23	-59,6	244 565	-0,24	-57,5	277 811	-0,21
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	3,9	277 811	0,01	0,0	244 565	0,00	11,4	277 811	0,04
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-48,4	277 811	-0,17	-12,6	244 565	-0,05	-45,7	277 811	-0,16
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	891,0	277 811	3,21	839,8	244 565	3,43	914,1	277 811	3,29

¹⁾ 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 pääomaehtoinen vaihtovelakirjalaina 1/2006, joukkolaina 1/2009 ja joukkolaina 1/2012 on arvostettu tämän

tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 92,28% (98,75%), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 104,10% (102,25%) ja joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 100,00% per 30.6.2012. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.6.2012 oli 3,9 miljoonaa euroa (-0,0 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot nousivat pääasiassa bruttovuokratuoton kasvusta ja vajaakäytön laskusta johtuen. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosien 2012 ja 2011 toisille neljänneksille eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 569,9	2 370,5	2 515,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-556,0	-510,9	-559,6
Valmis kiinteistökanta	2 013,9	1 859,6	1 955,4
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	37,7	35,7	36,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 051,6	1 895,3	1 992,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	188,4	166,3	179,5
Kiinteistökannan hoitokulut	-57,3	-51,6	-56,6
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	131,1	114,7	122,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokratuottoilla	2,2	3,8	2,5
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	133,3	118,5	125,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,4	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,5	6,3	6,3

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE (%)

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

EPRA:n vajaakäyttöaste parantui pääasiassa kauppakeskuskohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,2	10,5	9,8
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	229,6	217,1	219,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,4	4,9	4,5

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1. - 30.6.2012

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Bruttovuokratuotto		55,3	51,0	8,5 %	109,9	100,5	9,4 %	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,1	3,1	-0,7 %	6,3	5,6	12,8 %	11,1
Liikevaihto	3	58,4	54,1	8,0 %	116,2	106,0	9,6 %	217,1
Hoitokulut	4	18,0	17,3	3,8 %	37,9	37,0	2,6 %	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,6	0,4	69,1 %	1,0	0,4	182,7 %	1,2
Nettovuokratuotto		39,7	36,3	9,3 %	77,3	68,7	12,4 %	144,3
Hallinnon kulut		6,8	6,6	4,0 %	13,6	12,1	12,4 %	28,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	0,1	-80,6 %	0,1	0,1	-18,9 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		0,1	-5,0	-	6,0	-3,9	-	-35,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,1	1,2	-	1,5	1,3	16,0 %	0,6
Liikevoitto		32,9	26,0	26,6 %	71,2	54,2	31,5 %	81,8
Rahoituskulut (netto)		-16,6	-16,3	1,6 %	-32,7	-30,1	8,4 %	-62,4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen tappioista/voitoista		0,0	-0,2	-81,6 %	-0,1	-0,1	-35,9 %	0,3
Voitto/tappio ennen veroja		16,3	9,5	71,6 %	38,5	23,9	60,9 %	19,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,4	-0,3	25,0 %	-0,7	-0,5	26,0 %	-0,9
Laskennalliset verot		-3,8	0,9	-	-6,4	0,5	-	2,5
Katsauskauden voitto/tappio		12,1	10,1	20,8 %	31,4	23,9	31,5 %	21,3
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		10,9	7,9	38,1 %	26,6	19,1	39,7 %	13,0
Määräysvallattomille omistajille		1,3	2,2	-41,2 %	4,8	4,8	-0,9 %	8,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, euroa	5	0,04	0,03	21,6 %	0,10	0,08	23,0 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,04	0,03	21,6 %	0,10	0,08	20,2 %	0,05
Muut laajan tuloksen erät								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-9,7	-9,2	5,4 %	-3,9	8,4	-	-35,9
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		2,5	2,4	4,3 %	1,2	-2,2	-	9,0
Ulkomaan toimintojen välitilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		0,9	-1,8	-	1,6	-1,6	-	0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-6,3	-8,6	-26,4 %	-1,1	4,6	-	-26,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio		5,8	1,5	291,6 %	30,4	28,6	6,3 %	-4,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		4,1	0,0	-	25,1	24,3	3,4 %	-13,4
Määräysvallattomille omistajille		1,7	1,5	12,9 %	5,2	4,3	22,9 %	8,5

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 602,0	2 506,4	2 522,1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä		0,5	0,2	0,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,8	2,7	2,9
Laskennalliset verosaamiset		15,7	4,3	14,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	0,0	3,6	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 621,0	2 517,3	2 540,1
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	11,6	-	12,7
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	0,1	-	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		18,5	31,6	33,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	69,5	29,4	91,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		88,0	61,0	125,0
Varat yhteensä		2 720,5	2 578,3	2 677,7
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,0	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-48,4	-12,6	-45,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	243,1	174,3	273,7
Kertyneet voittovarot	10	301,8	287,5	284,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		887,1	839,8	902,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		64,4	55,0	59,2
Oma pääoma yhteensä		951,6	894,8	961,8
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	11	1 524,4	1 466,8	1 339,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	60,3	13,6	54,4
Laskennalliset verovelat		66,2	62,5	59,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 650,9	1 542,9	1 453,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	11	69,4	94,7	208,4
Johdannaissopimukset	9	1,1	0,0	0,6
Ostovelat ja muut velat		47,5	45,8	53,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		118,1	140,6	262,2
Velat yhteensä		1 768,9	1 683,5	1 715,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 720,5	2 578,3	2 677,7

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	2011
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		38,5	23,9	19,7
Oikaisut voittoon ennen veroja		27,0	33,5	98,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		65,5	57,4	118,6
Käyttöpääoman muutos		0,1	2,1	1,6
Liiketoiminnan rahavirta		65,6	59,6	120,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-28,7	-26,4	-60,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,4	0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-6,0	-21,4	-1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,4	6,8	7,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		30,8	18,8	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-27,4	-22,7	-33,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-110,0	-105,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-48,3	-37,4	-82,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	16,3	7,3	18,6
Investointien nettorahavirta		-59,4	-162,9	-203,0
Rahoituksen rahavirta				
Omien osakkeiden myynti		-	-	0,4
Maksullinen osakeanti		-	-	98,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	43,0	71,5	160,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-94,0	-18,6	-100,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	277,5	426,9	594,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-178,4	-291,3	-511,8
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-41,7	-34,2	-34,3
Rahoituksen nettorahavirta		6,3	154,4	208,5
Rahavarojen muutos		-22,3	10,3	71,6
Rahavarat katsauskauden alussa	8	91,3	19,5	19,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,4	-0,4	0,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	69,5	29,4	91,3

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat			
Oma pääoma 1.1.2011	259,6	131,1	-18,8	198,8	-8,2	287,0	849,5	50,7	900,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio			6,2		-1,0	19,1	24,3	4,3	28,6
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-24,5		-9,8	-34,2		-34,2
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.6.2011	259,6	131,1	-12,6	174,3	-9,2	296,7	839,8	55,0	894,8
Oma pääoma 1.1.2012	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-2,7		1,2	26,6	25,1	5,2	30,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 10)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,1	1,1		1,1
Oma pääoma 30.6.2012	259,6	131,1	-48,4	243,1	-6,6	308,4	887,1	64,4	951,6

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 10.7.2012.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2012 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

3. Segmentti-informaatio

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

Me	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Liikevaihto							
Suomi	35,1	32,7	7,5 %	69,9	65,6	6,4 %	132,5
Ruotsi	15,5	15,3	1,3 %	31,3	30,2	3,5 %	60,1
Baltia	7,7	6,1	27,4 %	15,1	10,2	47,6 %	24,5
Yhteensä	58,4	54,1	8,0 %	116,2	106,0	9,6 %	217,1
Nettovuokratuotto							
Suomi	24,4	22,4	9,0 %	47,3	43,9	7,8 %	90,5
Ruotsi	9,4	9,4	0,9 %	18,6	17,3	7,5 %	35,4
Baltia	5,8	4,6	28,3 %	11,4	7,6	50,5 %	18,4
Muut	0,0	-	-	0,0	-	-	0,0
Yhteensä	39,7	36,3	9,3 %	77,3	68,7	12,4 %	144,3
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	22,2	20,8	6,8 %	-5,2	-5,0	4,7 %	83,2
Ruotsi	8,3	8,3	-0,2 %	3,5	-0,7	-	30,4
Baltia	5,6	4,3	29,6 %	7,7	1,8	333,4 %	17,1
Muut	-3,0	-3,1	-3,7 %	58,1	61,1	-4,9 %	-13,4
Yhteensä	33,1	30,2	9,6 %	64,1	57,2	12,0 %	117,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-2,9	-5,6	-48,8 %	-5,2	-5,0	4,7 %	-40,4
Ruotsi	0,2	0,2	-16,1 %	3,5	-0,7	-	1,7
Baltia	2,8	0,4	-	7,7	1,8	333,4 %	3,4
Yhteensä	0,1	-5,0	-	6,0	-3,9	-	-35,3
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	19,3	15,1	27,5 %	37,0	35,6	4,0 %	42,3
Ruotsi	8,2	9,3	-12,3 %	21,5	15,2	41,2 %	32,4
Baltia	8,4	4,7	77,8 %	18,7	8,9	109,2 %	20,5
Muut	-3,0	-3,1	-3,7 %	-5,9	-5,6	6,3 %	-13,4
Yhteensä	32,9	26,0	26,6 %	71,2	54,2	31,5 %	81,8

Me	30.6.2012	30.6.2011	Muutos-%	31.12.2011
Varat				
Suomi	1 615,2	1 558,6	5,8 %	1 558,0
Ruotsi	727,3	703,9	11,7 %	731,3
Baltia	290,9	274,8	67,8 %	278,6
Muut	87,1	41,1	-1,0 %	109,8
Yhteensä	2 720,5	2 578,3	11,7 %	2 677,7

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

4. Hoitokulut

EUR million	Q2/2012	Q2/2011	Muutos-%	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Lämmitys ja sähkö	5,2	5,2	0,8 %	12,9	12,9	0,2 %	24,2
Ylläpito	6,4	6,1	4,3 %	12,8	12,1	5,7 %	23,3
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,3	50,3 %	0,8	0,6	33,3 %	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,2	0,2	-15,4 %	0,4	0,4	-0,4 %	0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,6	5,7 %	1,1	1,2	-4,6 %	2,3
Markkinointikulut	1,5	1,2	18,6 %	2,5	2,3	10,7 %	5,6
Kiinteistövuokaukset	0,1	0,1	20,9 %	0,3	0,3	10,8 %	0,5
Kiinteistöverot	1,7	1,6	6,1 %	3,4	3,3	2,6 %	6,4
Korjauskulut	1,7	2,0	-12,0 %	3,7	4,0	-7,2 %	7,5
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,0	-	0,1	0,0	105,2 %	-0,1
Yhteensä	18,0	17,3	3,8 %	37,9	37,0	2,6 %	71,6

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2012 ja 2011 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana, hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	26,6	19,1	39,7 %	13,0
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8
Osakekohtainen tulos, euroa	0,10	0,08	23,0 %	0,05
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	26,6	19,1	39,7 %	13,0
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me ¹⁾	1,9	2,0	-5,2 %	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	28,6	21,1	35,4 %	13,0
Keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	259,8
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl ¹⁾	17,0	17,0	0,0 %	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	0,0	0,2	-80,3 %	0,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	294,8	261,7	12,6 %	259,9
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,10	0,08	20,2 %	0,05

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Koskikeskus Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa. 30.6.2011 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Kirkkonummen Liikekeskus, Lahden Hansa (Trio), Myllypuro, Martinlaakso, Koskikeskus ja Myyrmanni Suomessa.

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

Me		30.6.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	7,9	19,5	27,4	
Investoinnit	14,8	33,4	48,2	
Myynnit	-	-2,1	-2,1	
Aktivoidut korot	0,4	0,4	0,8	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	25,4	25,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,1	-18,3	-19,4	
Valuuttakurssiero	0,1	10,9	11,1	
Siirrot erien välillä	-373,7	362,2	-11,6	
Katsauskauden lopussa	174,8	2 427,2	2 602,0	

Me		30.6.2011		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	326,1	2 041,6	2 367,7	
Hankinnat	-	131,8	131,8	
Investoinnit	16,3	12,4	28,7	
Myynnit	-	-4,4	-4,4	
Aktivoidut korot	0,7	0,9	1,6	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,6	23,4	28,0	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,5	-29,4	-31,9	
Valuuttakurssiero	-	-15,2	-15,2	
Siirrot erien välillä	-0,2	0,2	0,0	
Katsauskauden lopussa	345,1	2 161,3	2 506,4	

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

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 segmenteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m²)		
	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Suomi	6,3	6,3	6,3	25,6	24,7	24,4
Ruotsi	5,9	6,0	5,9	24,8	23,7	23,6
Baltia	7,9	8,0	8,0	20,9	19,5	20,8
Keskimäärin	6,4	6,4	6,4	24,8	24,0	23,8

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.6.2012 Ruotsissa sijaitsevista tietyistä Jakobsberg Centrum ja Tumba Centrum kauppakeskusten yhteydessä olevista asunnoista. Kauppojen arvioidaan toteutuvan heinä- ja elokuussa 2012. 31.12.2011 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat kahdesta Ruotsissa sijaitsevasta liikekiinteistöstä Flodasta ja Landvetteristä, joiden kaupat toteutuivat tammikuussa ja maaliskuussa 2012.

Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Katsauskauden alussa	12,7	1,5	1,5
Myyntit	-12,9	-1,5	-1,5
Valuuttakurssiero	0,2	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	11,6	-	12,7
Katsauskauden lopussa	11,6	-	12,7

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Käteinen raha ja pankkitilit	69,4	29,3	91,3
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	69,5	29,4	91,3

9. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2012		30.6.2011		31.12.2011	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	30,0	-0,5
1-2 vuotta	25,0	-1,2	113,0	-4,4	28,2	-1,3
2-3 vuotta	178,8	-6,1	78,2	-2,9	152,5	-5,7
3-4 vuotta	198,9	-8,2	250,1	-3,4	173,9	-6,6
4-5 vuotta	247,9	-16,5	193,1	1,2	257,1	-15,0
yli 5 vuotta	362,6	-27,2	302,6	0,0	363,8	-25,4
Yhteensä	1 013,2	-59,3	937,0	-9,5	1 005,4	-54,4
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	69,3	-1,0	12,0	0,2	20,8	0,3
Kaikki yhteensä	1 082,5	-60,3	948,9	-9,3	1 026,3	-54,1

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 0,9 miljoonaa euroa (voitto 0,2 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslas-kelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 1 013,2 miljoonaa euroa (937,0 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -2,7 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 21.3.2012 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2011 osingoksi 0,04 euroa osak-keelta (0,04 euroa tilikaudelta 2010) ja 0,11 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa tilikaudelta 2010).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2011 oli 41,7 miljoonaa euroa (34,2 milj. euroa tilikaudelta 2010) ja se maksettiin 4.4.2012.

11. Lainat

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 12,2 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksu-ehdojen mukaisesti.

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

12. Vastuositoumukset

Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	36,4	36,0	35,9
Pankkitakaukset	62,3	42,5	39,2
Ostositoumukset	27,6	15,8	20,4

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 27,6 miljoonaa euroa (15,8 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteysyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toi-mitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2012 oli 48,0 prosenttia (30.6.2011: 47,3 %). Ensimmäisellä ja toisella vuosineljänneksellä vuosina 2012 ja 2011, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 71,3 miljoonaa euroa 30.6.2012 (71,3 milj. euroa 30.6.2011) ja sen tasearvo oli 69,0 miljoonaa euroa 30.6.2012 (67,2 milj. euroa). Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallus-saan 58,9 prosenttia (58,9 %) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeelle lasketusta määrästä, eli 40,7 miljoonaa euroa (39,6 milj. euroa) pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvosta 30.6.2012. Yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa) pääoma-ehtoisen vaihtovelkakirjalainan taseen korkovelasta kuului Gazit-Globe Ltd:lle 30.6.2012.

Palvelujen ostot

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

14. Tunnuslukuja

	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Liikevoitto, Me	71,2	54,2	31,5 %	81,8
% liikevaihdosta	61,3 %	51,1 %	20,0 %	37,7 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	38,5	23,9	60,9 %	19,7
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,10	0,08	20,2 %	0,05
Oma pääoma/osake, euroa	3,19	3,43	-7,0 %	3,25
Nettovelkaantumisaste, %	160,2	171,2	-6,4 %	151,4
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 530,3	1 540,1	-0,6 %	1 463,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa	134	134	0,0 %	136

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2011 tilinpäätöksestä.

15. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli kesäkuun lopussa 5 825 (4 038) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 224,5 miljoonaa (214,8 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 80,8 prosenttia (87,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	Muutos-%	2011
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa				
Alin kurssi	2,12	2,77	-23,5 %	2,02
Ylin kurssi	2,71	3,41	-20,5 %	3,41
Keskikurssi	2,42	3,18	-23,9 %	2,77
Päätöskurssi	2,23	3,10	-28,1 %	2,31
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	619,6	758,2	-18,3 %	641,7
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	40,6	38,0	6,8 %	97,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	98,2	120,7	-18,6 %	270,7
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	244,6
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	277,8	244,6	13,6 %	277,8

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 36 713 osakkeella, jotka annettiin konsernin avainhenkilöille osana yhtiön pitkäaikaista kannustinjärjestelmää toukokuussa. Järjestelmän perusteella ei enää anneta osakkeita. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 50 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi

päittää myös optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään edellä mainittujen kannustinosakkeiden antamisesta toukokuussa. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Varsinainen yhtiökokous 2012 valtuutti hallituksen päättämään 20 miljoonan yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

Optio-oikeudet 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 7 250 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet on merkitty tunnuksilla 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

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

Katsauskauden loppuun mennessä vuoden 2011 optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 6 780 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A-D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, alalajeihin 2011A-D(II) kuuluvia optio-oikeuksia 2 350 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A-D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 2 180 000 kappaletta.

Osakkeen merkintähinta

Vuoden 2011 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta
2011A-D(I)	3,17
2011A-D(II)	3,31
2011A-D(III)	2,63

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

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

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

Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2011A(I-III) alkoi 1.4.2012. Optio-oikeuksilla ei kauden aikana merkitty osakkeita.

Vuoden 2011 optio-ohjelmaa on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2011 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Taloudellinen raportointi vuonna 2012

Citycon julkistaa vielä yhden osavuositarkastuksen tilikaudella 2012:

1-9/2012 keskiviikkona 10.10.2012 noin klo 9.00.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Marcel Kokkeel, toimitusjohtaja
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760
marcel.kokkeel@citycon.fi

Eero Sihvonen, varatoimitus- ja talousjohtaja
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2012 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2012, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 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.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2012 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 10. heinäkuuta 2012

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT