

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote
1.1.–31.12.2014

CITYCON

Citycon lyhyesti

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 3,3 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 1,5 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Ruotsissa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Citycon hakee kasvua aktiivisella liiketoimintajohtamisella, uudistamalla ja laajentamalla omistamiensa kauppakeskuksia ja hankkimalla valikoiden uusia kauppakeskuksia. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet kauppakeskukset ovat yhtiön kiinteistösalkun ydintä.

Joulukuun 2014 lopussa Citycon omisti 35 kauppakeskusta ja 25 muuta liikekiinteistöä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 21 sijaitsee Suomessa, 10 Ruotsissa, Kista Galleria mukaan lukien, 3 Virossa ja 1 Tanskassa.

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

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2014 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuodesta 2014 verrattuna vuoteen 2013

Vuoden 2014 tärkeimmät tapahtumat

Toimitusjohtajan kommentti

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Vuokraustoiminta

Rahoitus

Taloudellinen kehitys

Tase

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

 Suomi

 Ruotsi

 Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Riskit ja epävarmuustekijät

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1.–31.12.2014, IFRS

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen liitetiedot

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2014

Cityconin operatiivinen tulos kehittyi positiivisesti vuoden 2014 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %:ia ja vuokrausaste nousi 0,6 prosenttiyksikköä 96,3 %:iin. Yhtiö myi vuoden aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita, investoi tuottaviin kehityshankkeisiin sekä hankki Ison Omenan täyden omistuksen kierrättäen pääomaa onnistuneesti. Merkittävät pääoma- ja lainarahoitustransaktiot vahvistivat yhtiön rahoitusasemaa. Operatiivinen tulos kasvoi 14,9 %:lla näiden toimenpiteiden seurauksena.

Yhteenveto vuoden 2014 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski 60,8 miljoonaan euroon (61,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa heikentyneestä Ruotsin kruunun kurssista sekä matalammista liikevaihtosidonnaisista vuokrista.
- Nettovuokratuotot laskivat 2,7 miljoonaa euroa eli 6,1 % 41,3 miljoonaan euroon (44,0 milj. euroa) johtuen pääasiassa normaalista kausivaihtelusta kiinteistöjen hoitokuluissa.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) laski 5,4 miljoonaa euroa eli 13,4 % 34,8 miljoonaan euroon (40,2 milj. euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista ja korkeammista operatiivisista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) pienentyi 24,1 miljoonaan euroon (29,4 milj. euroa) johtuen lähinnä alhaisemmasta operatiivisesta liikevoitosta ja korkeammista rahoituskuluista, jotka sisälsivät kertaluonteisia rahoituskuluja ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,041 euroon (0,050 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmasta operatiivisesta tuloksesta sekä korkeammasta osakemäärästä kesä-heinäkuussa toteutettujen osakeantien jälkeen.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (2 759,0 milj. euroa) ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus laski 6,1 %:iin (6,2 %).

Yhteenveto vuodesta 2014 verrattuna vuoteen 2013

Citycon saavutti vuoden 2014 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään koskevaa ohjeistustaan kahdesti vuoden 2014 aikana. Kolmannen osavuosisikatsauksensa yhteydessä yhtiö ilmoitti odottavansa vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2013 verrattuna -4–2 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 8–14 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS) olevan 0,18–0,19 euroa. Vuonna 2014 liikevaihto pienentyi vuoteen 2013 verrattuna 3,3 miljoonalla eurolla kun taas operatiivinen liikevoitto kasvoi 0,6 miljoonalla eurolla ja operatiivinen tulos kasvoi 13,0 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,191 ylittäen hieman yhtiön antaman ohjeistuksen.

- Hallitus ehdottaa 0,15 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta ja että osinkoa ei jaeta.
- Liikevaihto laski 245,3 miljoonaan euroon (248,6 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Huolimatta 29,9 miljoonan euron ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä, nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4 miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,16 euroa (0,22 euroa) johtuen pääasiassa käyvän arvon ja laskennallisten verojen muutoksista sekä suuremmasta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa eli 14,9 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoituskulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,191 euroa (0,203 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,13 euroa (0,14 euroa).

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	60,8	62,0	61,4	245,3	248,6	-1,3
Nettovuokratuotto, Me	41,3	41,9	44,0	169,4	168,9	0,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	23,2	42,8	20,1	84,5	94,9	-10,9
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,04	0,10	0,03	0,16	0,22	-27,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ³⁾	0,00	0,13	0,06	0,13	0,14	-7,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 769,1	2 733,5	2 759,0	2 769,1	2 733,5	1,3
Omavaraisuusaste, % ⁴⁾	54,6	43,2	54,9	54,6	43,2	-
Luototusaste (LTV), % ^{4) 5)}	38,6	49,3	36,7	38,6	49,3	-

EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% ¹⁾
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	34,8	36,5	40,2	149,8	149,1	0,4
% liikevaihdosta	57,3	58,8	65,5	61,0	60,0	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,1	22,1	29,4	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,041	0,050	0,050	0,191	0,203	-5,9
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	19,6	25,0	15,0	19,4	22,4	-
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	19,0	22,6	13,1	17,7	20,0	-
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	3,01	3,01	3,13	-3,7
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share), euroa	2,63	2,78	2,65	2,63	2,78	-5,4

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2014 ja 2013 väliseen muutokseen.

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

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

4) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuttaa sekä omavaraisuusasteeseen, että luototusasteeseen. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

5) Citycon muutti katsauskaudella luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

6) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköinti tuottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköinti tuotot on raportoitu osana käyttökorkvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos vaikuttaa myös EPRA Cost Ratio laskentaan. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Vuoden 2014 tärkeimmät tapahtumat

- Citycon allekirjoitti 18.12. 500 miljoonan euron sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa.
- Citycon hankki 16.10. GIC:n 40 %:in osuuden Ison Omenan kauppakeskuksesta. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % nykyisestä kauppakeskuksesta.
- Citycon laski 22.9. liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Euromääräiselle taatulle lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin ja lainaa merkittiin laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia.
- Yhtiö ilmoitti 9.9. sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.
- Cityconin pitkäaikaisia investointitasoa (investment grade) luottoluokituksia nostettiin heinäkuussa. Luottoluokituslaitos Standard & Poor's nosti 8.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien luottoluokituksen näkymät ovat vakaat.
- Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintätuoikeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l.:lle ("CPPIBEH") toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintätuoikeusanti toteutettiin 8.7.
- Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6.

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi tilikautta:

Vuosi 2014 oli Cityconille menestyksellinen, vaikka erityisesti Suomessa vähittäiskaupan toimintaedellytykset olivat haasteelliset. Toimenpiteiden ansiosta tuloskehityksemme pysyi edelleen vakaana. Pystyimme parantamaan kiinteistökantamme laatua, ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %. Panostamalla vuokraukseen onnistuimme nostamaan vuokrausasteen 96,3 %:iin. Tulos on selkeä osoitus Cityconin liiketoimintamallin kestävästä ja yhtiön kyvystä todelliseen kasvuun.

Jatkoimme kiinteistökanthan laadun parantamista tehostamalla toimintaa entistä järjestelmällisemmin One Citycon hengessä sekä pyrkimällä kierrättämään pääomaa tuottavasti. Heinäkuussa 2011 tehdyn strategiapäivityksen jälkeen

Citycon on onnistuneesti myynyt 26 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta noin 111 miljoonan euron arvosta. Pohjoismaissa koettu investointitoiminnan merkittävä kasvu tukee tehokkaasti pyrkimyksiämme jatkaa jäljellä olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien, noin 300 miljoonan euron arvoisten kohteiden myymistä. Vuoden aikana vahvistimme myös kehitystoimintaamme, ja Ruotsissa Göteborgin Mölndals Galleria on meille uusi suuri hanke. Suomessa Ison Omenan laajennushanke edistyi hyvin, ja ostettuamme GIC:n 40 %:n osuuden, omistamme nyt kokonaan yhden Suomen suosituimmista kauppakesuksista.

Vuotta leimasivat merkittävät rahoitustransaktiot sekä kansainvälisesti tunnetun kiinteistösijoittajan CPPIBEH:n tulo strategiseksi osakkeenomistajaksi. Taseemme on nyt olennaisesti vahvistunut ja luototusasteemme on matala. Tämän ansiosta voimme entistä tehokkaammin käyttää hyväksemme tilaisuuksia kasvuun sekä nykyisen kiinteistökantamme että selektiivisten yritysostojen kautta.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö ilmoitti 16.1., että Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jättää tehtävänsä yhtiössä tammikuun 2015 lopussa.

Yhtiö ilmoitti 28.1. allekirjoittaneensa TK Developmentin kanssa sopimuksen, joka koskee suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kauppakeskuksen tulevaa ostoa. Ostohinnan arvioidaan olevan noin 75 miljoonaa euroa ja se maksetaan kohteen valmistuttua vuonna 2017.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2015 Citycon antaa ohjeistuksen kolmesta tunnusluvusta: operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share). Yhtiö ei tule jatkossa antamaan ohjeistusta liikevaihdosta ennustamiseen liittyvien kasvaneiden epävarmuuksien (mm. valuuttakurssien heilahtelut) johdosta. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan -8-0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa muuttuvan 6-14 miljoonalla eurolla vuonna 2015 edelliseen vuoteen verrattuna. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175-0,195 euroa.

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

Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen epävarmuus jatkui Suomessa vuoden 2014 aikana, kun taas Ruotsin talous näytti vahvoja merkkejä talouden elpymisestä. Euroopan komission (ennusteen) mukaan BKT:n kasvu oli vuonna 2014 euroalueella 0,8 %, Suomessa -0,4 %, Ruotsissa 2,0 %, Virossa 1,9 % ja Tanskassa 0,8 %.

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,1 %. Kasvu yltää Ruotsissa (2,4 %), Virossa (2,0 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tasolla (0,6 %) neljättä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on katsauskauden aikana pysynyt suhteellisen vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt selvästi positiivisena, kun taas Virossa kuluttajien luottamus jäi niukasti negatiiviseksi. Koko euroalueella kuluttajien luottamus on edelleen keskimäärin negatiivisella tasolla. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat jatkaneet hienoista nousuaan Suomessa ja Tanskassa, kun taas Ruotsissa, Virossa ja koko euroalueella inflaatio oli lievästi negatiivinen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,4 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden 2014 aikana vahvaa Virossa (6,0 %) ja Ruotsissa (3,4 %), mutta negatiivista Suomessa (-1,0 %) ja Tanskassa (-2,1 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen laskivat hieman Suomessa, mutta nousivat Ruotsissa noin 2,0 %. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokratasot nousivat 1,5-3,0 % liittyen vuokrien indeksointiin ja liikevaihtosidonnaisten vuokrien kasvuun. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrien ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015 sillä suurten tilojen kysyntä on vähäistä ja pienempien tilojen vuokratasot ovat jo lähellä potentiaalista maksimiaan. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta vuokrannousupotentiaalia rajoittaa vallitseva kilpailutilanne. Parhaiden kohteiden vuokrien nousun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempaan. (Lähde: JLL)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on jatkunut positiivisena vuoden aikana ja transaktioita tehtiin erityisen paljon viimeisellä vuosineljänneksellä. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Kasvaneesta sijoittajakysynnästä ja parhaiden kohteiden tarjonnan vähäisyydestä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet. Suomessa liikekiinteistöjen transaktiiovolyymi ylitti selvästi viime vuoden tason. Ruotsissa kaikkien

kiinteistöjen transaktiivolyymi oli ennätysellisen korkea ja liikekiinteistöjen transaktiivolyymi edellisvuoden tasolla. Suomessa tuottovaateiden ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015 ja Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten tuottovaateiden ennustetaan laskevan hieman. Virossa kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkunut aktiivisuus ja parantuneet markkinaolosuhteet ovat johtaneet hieman laskeneisiin tuottovaateisiin ja pientä laskua ennustetaan myös vuodelle 2015. (Lähde: JLL)

Seuraavissa kappaleissa esitetyt luvut ovat vuoden 2014 tammi-joulukuun lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2013 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 61 % (61 %) tulee Suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvää arvosta 92 % (92 %) on kauppakeskuksia ja 8 % (8 %) muita kauppapaikkoja.

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

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

	31.12.2014			31.12.2013		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset	21	1 514,1	55	22	1 468,4	54
Muut kauppapaikat	23	195,9	7	33	202,8	7
Suomi, yhteensä	44	1 710,0	62	55	1 671,2	61
Kauppakeskukset ¹⁾	9	690,3	25	9	700,3	26
Muut kauppapaikat	2	19,4	1	2	19,8	1
Ruotsi, yhteensä	11	709,7	26	11	720,1	26
Kauppakeskukset	4	349,4	13	5	342,2	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	4	349,4	13	5	342,2	13
Kauppakeskukset, yhteensä	34	2 553,8	92	36	2 510,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	25	215,3	8	35	222,7	8
Citycon, yhteensä	59	2 769,1	100	71	2 733,5	100

1) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 64,9 miljoonaa euroa (61,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 49,3 miljoonaa euroa (35,2 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 21,4 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 5,7 miljoonaa euroa.

Käyvän arvon muutos

Me	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Suomi	-8,3	-6,5	-9,2	-15,8	2,3	-
Ruotsi	4,9	6,3	5,3	13,3	8,1	65,4
Baltia ja uudet markkinat	5,6	4,9	4,0	18,1	15,8	14,7
Kauppakeskukset, yhteensä	4,2	5,7	2,6	21,4	25,2	-15,1
Muut kauppapaikat, yhteensä	-2,0	-1,0	-2,5	-5,7	0,9	-
Citycon, yhteensä	2,2	4,7	0,1	15,7	26,1	-40,0

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2014 oli 6,1 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,1 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,7 % ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,2 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo laski 25,2 euroon/neliometri (31.12.2013: 25,3 eurosta/m²) (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 125,5 miljoonaa euroa (226,1 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

Bruttoinvestoinnit

Me	2014	2013
Kiinteistöjen hankinnat	-	2,0
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	25,8	148,1
Kiinteistökehitys	95,8	75,5
Muut investoinnit	3,8	0,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	125,5	226,1
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	95,9	65,1
Ruotsi	26,0	150,2
Baltia ja uudet markkinat	0,7	10,4
Konsernihallinto	2,9	0,4
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	125,5	226,1
Divestoinnit¹⁾	27,7	53,0

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

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö hankki katsauskauden aikana GIC:n vähemmistöomistuksen Isossa Omenassa ja kauppakeskus Arabian tontin sekä myi 12 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä. Lisäksi Citycon myi 30.6. Espagalleria Oy:n Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 26 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 111 miljoonaa euroa.

Hankinnat ja myynnit 2014

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Arabia	Tontti	Helsinki, Suomi	5.12.	-	10,6
Iso Omena	GIC:n 40 % omistusosuus	Espoo, Suomi	16.10.	-	-
Myynnit					
Portfolion myynti ¹⁾	Liikekiinteistöjä	Suomi	31.12.	12 700	6,7
Mandarinat	Kauppakeskus	Vilna, Liettua	29.12.	7 900	12,5
Laajasalon Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	11.9.	2 660	3,3
Soukan Itäinen torni	Liikekiinteistö	Espoo, Suomi	11.9.	1 600	1,7
Lautasaaren Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	28.2.	1 500	2,8
Koskikara	Kauppakeskus	Valkeakoski, Suomi	31.1.	5 800	2,6
Säkylän Liiketalo	Liikekiinteistö	Säkylä, Suomi	30.1.	1 200	0,3
Myynnit, yhteensä				33 360	29,9

1) Sisältää kuusi market- ja myymäläkohdetta Suomessa: Forssan Hämeentie 3, Pihlajamäen Liiketalo, Salpausseläntie 11, Vantaan Laajavuoreнкуja 2, Kuusankosken Kauppakatu 7, Asolantien Liikekiinteistö.

Kehityshankkeet

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

Ison Omenan hankkeen kustannusarviota sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on nostettu noin 250 miljoonaan euroon (aiemmin raportoitu 175 miljoonaa euroa). Uudistetut suunnitelmat sisältävät lisäosan rakentamisen ja liittämisen kauppakeskukseen sekä uuden kauppakäytävän luomisen nykyiseen kauppakeskukseen. Muutokset parantavat kaupallista konseptia huomattavasti luoden paremman liikkuvuuden kauppakeskuksessa, toimivampia liiketiloja sekä suuremmat tilat elokuvateatterille ja viihtymiselle. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Developmentin kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 %:n osuuksin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 35 % hankkeen laajennusosasta.

IsoKristiinan laajennuksen ja uudistushankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kauppakeskuksesta 50 % ja on mukana hankkeessa 50 % osuudella. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 80 % hankkeen laajennusosasta.

Toinen Kista Galleriassa käynnissä olleista kehityshankkeista valmistui elokuussa, kun uusi digitaalinen kirjasto avasi ovensa.

Alla olevassa taulukossa mainittujen käynnissä olevien kehityshankkeiden lisäksi yhtiö on tehnyt investointipäätöksen kahdesta kehityshankkeesta:

- Citycon ilmoitti joulukuussa käynnistävänsä Porissa Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin. Noin 40 miljoonaa euroa maksavan hankkeen myötä kiinteistö saa vahvan, pitkä-aikaisen vuokralaisen ja kiinteistön viime vuosien huomattava vajaakäyttö pystytään täyttämään. Rakennustyöt alkoivat tammikuussa 2015.
- Citycon ilmoitti syyskuussa sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa. Uuden kauppakeskuksen rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 aikana.

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

Vuonna 2014 valmistuneet ja 31.12.2004 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) brutto-investoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2014 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0	36,6	Q4/2016
Iso Kristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	40,3	Q4/2015
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	9,7	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	5,2	Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200/94 600	5,0	5,0	Valmis Q3/2014

Vuokraustoiminta

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,3 %:iin (95,7 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui pääosin vajaakäytön laskusta Suomen market- ja myymäläkohteissa ja Ruotsin kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 % (96,3 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 96,6 % (91,6 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,0 % 933 040 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 158 (3 287) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika, 3,2 vuotta, laski vertailukauteen verrattuna (3,5 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,5 eurosta 21,6 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 % edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	59	71	66	59	71	-16,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	933 040	961 790	949 230	933 040	961 790	-3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	243,1	246,1	246,2	243,1	246,1	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	21,6	21,5	21,7	21,6	21,5	0,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	184	163	139	595	611	-2,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	34 168	52 697	27 999	122 568	150 013	-18,3
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	22,1	17,5	18,1	19,9	18,8	5,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	222	458	166	724	1117	-35,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	47 826	66 260	28 711	144 880	186 567	-22,3
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	20,1	18,3	21,6	21,0	18,6	12,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,3	95,7	95,7	96,3	95,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,5	3,3	3,2	3,5	-8,6
Nettotuotto-% ³⁾	6,3	6,4	6,3	6,3	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	-

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa pysyi samana ja kävijämäärät laskivat -2 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärien lasku johtui pääosin keskeneräisistä kehityshankkeista. Vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti laski -1 % ja kävijämäärät puolestaan -2 %.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myyynnit	Myyynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-3	-2	-5	-3
Ruotsi	2	1	1	1
Baltia ja uudet markkinat	7	13	1	3
Kauppakeskukset, yhteensä	0	-1	-2	-2

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Rahoitus

Citycon on katsauskauden aikana toteuttanut useita toimenpiteitä, joilla on vahvistettu yhtiön rahoitusasemaa ja tasetta, alennettu rahoituskustannuksia sekä pidennetty lainamaturiteetteja.

Joulukuussa Citycon allekirjoitti 500 miljoonan euron suuruisen monivaluuttaehtoisen sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Laina-aika on viisi vuotta ja lainaehdot sisältävät kaksi yhden vuoden jatko-optiota, jotka voivat pidentää laina-aikaa yhteensä seitsemään vuoteen ja joiden käyttö edellyttää pankkien hyväksyntää. Lainantottaja on Citycon Treasury B.V. ja luottolimiittisopimuksella on Citycon Oyj:n takaus. Luottolimiitti käytettiin noin 100 miljoonan euron suuruisten lainojen jälleenrahoitukseen sekä lisäksi korvaamaan aikaisempia yhteensä noin 380 miljoonan euron käyttämättömiä luottolimiittejä. Tämän tuloksena Cityconin keskimääräistä lainamaturiteettia on pidennetty 5,9 vuoteen, lainarahoituksen keskimääräistä kustannusta on laskettu 3,3 %:iin, ja käyttämättömien luottolimiittien määrää nostettu 397,5 miljoonan euroon.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseenlaskijana toimi Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Euromääräisen taatun lainan maturiteetti on 10 vuotta ja eräpäivä 1.10.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa vuosittain 1.10. Lainaa merkitsi laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia ja laina ylimerkittiin muutamassa tunnissa, mikä on osoitus yhtiön luottoaseman vahvuudesta. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta: BBB Standard & Poor's:lta ja Baa2 Moody's:lta. Luokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Lainasta saadut tuotot käytettiin lähinnä olemassa olevien lainojen

takaisinmaksuun, joka pidensi keskimääräisiä lainamaturiteetteja sekä alensi velan keskikorkoa. Lokakuussa takaisin maksettuja lainoja suojaavat korkojohdannaiset purettiin ja niiden negatiiviset käyvät arvot kirjattiin toteutuneina epäsuorina rahoituskuluina.

Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetuoikeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPPIBEH:lle toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti toteutettiin 8.7. Lisätietoa aneista on saatavilla kohdassa "Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat".

Osakeanneista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa käytettiin lainojen ennakaisiin takaisinmaksuun kesä- ja heinäkuussa, ja loput 100 miljoonaa euroa on käytetty kiinteistöhankintoihin ja kehityshankkeisiin. Pääomajärjestely vahvisti yhtiön tasetta selvästi ja sillä oli positiivinen vaikutus luottoprofiiliin. Tästä johtuen Cityconin molemmat investointitason luottoluokitukset nostettiin heinäkuussa. Standard & Poor's nosti 8.7. luottoluokitusta tasolle BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. luottoluokitusta tasolle Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien näkymät ovat vakaat.

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 26,5 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria realisoituneita rahoituskuluja puretuista koronvaihtosopimuksista liittyen kesäkuussa, heinäkuussa ja lokakuussa takaisin maksettuihin lainoihin, sekä 2,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia suoria rahoituskuluja, jotka johtuivat ennakaisesta takaisinmaksettujen lainojen tulottomattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan tai laajaan tulokseen, koska kertaluontoisten rahoituskustannusten kasvua kompensoi vastaava tuotto laajan tuloksen erissä. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Lainojen takaisinmaksut ja koronvaihtosopimusten purku tulevat tulevaisuudessa laskemaan Cityconin korkokuluja ja kasvattamaan korkokatekovenantin liikkumavaraa.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon. Cityconin kassavarat laskivat 3,6 miljoonaa euroa 34,4 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi, kun lainoja jälleenrahoitettiin uudella pidemmällä velalla, ja oli 5,9 vuotta.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko katsauskauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,28 % joka on selvästi alhaisempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja verrattuna viime vuoteen. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen on laskenut hieman ja oli 3,91 %.

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2014	31.12.2013
Korolliset velat, tase arvo, Me	1 177,7	1 462,4
Korolliset velat, käypä arvo, Me	1 188,4	1 471,3
Korolliset nettovelat, käypä arvo, Me	1 154,0	1 433,3
Kassavarat, Me	34,4	38,0
Käytettävissä oleva likviditeetti, Me	449,8	435,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,9	4,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,6	3,9
Korkosuojausaste, %	88,0	83,4
Keskikorko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	3,28	4,12
Keskikorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	3,91	4,06
Luototusaste (LTV), % ¹⁾²⁾	38,6	49,3
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5), % ³⁾	54,8	45,2
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8), x	3,1	2,4

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

2) Citycon muutti katsauskaudella luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

3) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuttaa myös lainakovenanttien mukaiseen omavaraisuusasteeseen vuoden 2014 kolmannelta kvartaalilta eteenpäin.

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 245,3 miljoonaa euroa (248,6 milj. euroa). Liikevaihto laski 3,3 miljoonaa euroa eli 1,3 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 4,8 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 3,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 2,4 miljoonaa euroa eli 1,3 %.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 4,0 miljoonaa euroa eli 5,1 % 78,4 miljoonasta eurosta 74,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,9 miljoonaa euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista ensimmäisen vuosipuoliskon suotuisien sääolosuhteiden johdosta. (Ks. liitetieto 4: Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,6 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Kulujen nousu johtui pääasiassa korkeammista luottotappioista ja luottotappiovarauksista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4 miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 %. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 %, market- ja myymäläkiinteistöjen tuodessa kasvua 0,1 %. Suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena ja Liljeholmstorget vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla, divestointien vähentäessä nettovuokratuottoja 2,6 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,3 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot						Liikevaihto
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Yhteensä
2012	98,2	39,2	24,6	-	162,0	239,2
Hankinnat	0,5	-	0,7	-	1,2	2,9
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	-	0,6	1,8
Divestoinnit	-0,1	-1,0	-	-	-1,1	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	-	5,5	6,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4
2013	103,5	39,7	25,6	0,0	168,9	248,6
Hankinnat	-	-	-0,4	-	-0,4	-0,1
Kehityshankkeet	-1,0	0,8	2,1	-	1,9	1,8
Divestoinnit	-2,1	-0,5	0,0	-	-2,6	-4,8
Vertailukelpoiset kohteet	2,5	1,2	0,1	-	3,8	3,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-2,3	-	-	-2,3	-3,1
2014	103,0	38,9	27,5	0,0	169,4	245,3

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ja olivat 20,7 miljoonaa euroa (20,6 milj. euroa).

Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa yhteensä 151 (127) henkilöä, joista 92 oli Suomessa, 47 Ruotsissa, 9 Virossa ja 3 Hollannissa.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,3 miljoonaa euroa (nettovoitto 0,8 milj. euroa).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 165,0 miljoonaa euroa (176,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Rahoituskulut (netto)

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 14,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta, josta Cityconin osuus oli 18,6 miljoonaa euroa.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli -12,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella.

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

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 89,7 miljoonaa euroa (102,0 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos pienensi katsauskauden voittoa verrattuna edelliseen vuoteen.

Tase

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 35,6 miljoonalla eurolla 2 769,1 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 95,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 27,7 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 7,2 miljoonalla eurolla johtuen Ruotsissa ja Suomessa sijaitsevien asuntojen siirrosta "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 15,7 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 40,9 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa Citycon-konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 650,7 miljoonaa euroa. Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 414,5 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 1 236,2 milj. euroa) pääasiassa suunnatun ja merkintäetuoikeusantien johdosta, joiden nettotuotot olivat yhteensä 401,1 miljoonaa euroa, sekä emoyhtiön omistajille kuuluvan 84,5 miljoonan suuruisen katsauskauden voiton johdosta. Toisaalta omaa pääomaa pienensivät osingot ja oman pääoman palautukset, jotka olivat 66,2 miljoonaa euroa ja määräysvallattoman osuuden hankinta, joka oli 11,3 miljoonaa euroa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Korkojohdannaissopimuksista on kauden aikana kirjattu 19,0 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 36,7 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja osakeantien seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,78 euroon (31.12.2013: 2,80 euroa). Omavaraisuusaste nousi 54,6 %:iin (31.12.2013: 43,2 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 54,8 %:iin (31.12.2013: 45,2 %).

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän tilinpäätös-tiedotteen otsikon Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat alta.

Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 384,8 miljoonaa euroa (1 694,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 154,1 miljoonaa euroa (231,6 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa (58,1 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -101,5 miljoonaa euroa (-168,4 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 131,0 miljoonaa euroa (226,6 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 29,5 miljoonan euron (60,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 33,0 miljoonaa euroa (97,9 milj. euroa).

Citycon muutti katsauskaudella rahavirtalaskelman raportointia siirtämällä toteutuneet kurssivoitot /-tappiot liiketoiminnan nettorahavirrasta rahoituksen nettorahavirtaan. Muutos on tehty myös vertailukauden tietoihin.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 103,0 miljoonaa euroa (103,5 milj. euroa). Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat nettovuokratuottoja 2,5 miljoonaa euroa eli 2,5 %, mikä johtui pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 3,1 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,8 % (61,3 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,2 % (6,4 %).

Joulukuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 546 140 neliometriä (571 890 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 148,7 miljoonaan euroon yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja 10 market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 87 433 neliometriä (110 292 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 109 133 neliometriä (133 770 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen pääasiassa uusista varastovuokrasopimuksista ja suurissa liiketiloissa alkaneista uusista vuokrasopimuksista, kun taas päättyneet vuokrasopimukset koostuivat lähinnä pienemmistä liiketilavuokrasopimuksista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen vuokra nousi 22,4 eurosta/neliometri 22,6 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,6 %:iin (95,1 %) market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön myötä.

Avainluvut, Suomi

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	44	55	50	44	55	-20,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	546 140	571 890	558 830	546 140	571 890	-4,5
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	148,7	150,5	150,3	148,7	150,5	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	22,6	22,4	22,5	22,6	22,4	0,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	126	109	95	408	390	4,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	22 453	40 954	20 366	87 433	110 292	-20,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	21,7	17,5	16,6	19,0	18,8	1,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	103	163	124	472	498	-5,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	31 623	53 036	22 956	109 133	133 770	-18,4
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	20,2	18,6	20,5	20,9	19,0	10,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	95,1	94,7	95,6	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,9	3,5	3,4	3,9	-12,8
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	34,7	35,7	35,4	141,3	144,4	-2,2
Liikevaihto, Me	36,3	37,4	37,0	147,7	150,4	-1,8
Nettovuokratuotot, Me	25,8	26,3	26,7	103,0	103,5	-0,5
Nettotuotto-% ⁴⁾	6,2	6,4	6,3	6,2	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 710,0	1 671,2	1 690,3	1 710,0	1 671,2	2,3

1) Kiinteistöikannan 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) Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorkvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Ruotsi

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 0,8 miljoonaa euroa eli 2,1 % 38,9 miljoonaan euroon (39,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,1 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,8 %. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,5 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,0 % (23,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 % (5,6 %).

Joulukuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 259 300 neliometriä (254 500 m²). Vuokrattava pinta-ala nousi kauppakeskus Stenungs Torgin laajennuksen myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 62,4 miljoonaan euroon kruunun kurssin heikentymisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 28 809 neliometriä (16 780 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 997 neliometriä (34 597 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen vuoden kolmannella neljänneksellä alkaneista lyhytaikaisista liiketilavuokrasopimuksista ja yhdestä suuressa liiketilassa alkaneesta vuokrasopimuksesta vuoden neljänneksellä vuosineljänneksellä.

Keskimääräinen vuokra laski 20,0 euroon/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (95,1 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

Avainluvut, Ruotsi

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	11	11	11	11	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	259 300	254 500	254 900	259 300	254 500	1,9
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	62,4	63,5	61,6	62,4	63,5	-1,7
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	20,0	20,8	20,1	20,0	20,8	-3,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	46	39	35	142	133	6,8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	9 362	5 416	6 569	28 809	16 780	71,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	23,1	19,8	17,7	20,5	21,3	-3,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	43	285	33	138	529	-73,9
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	4 730	9 809	4 814	19 997	34 597	-42,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	30,3	16,4	23,0	22,4	16,6	34,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,1	95,1	95,9	96,1	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,8	2,9	3,0	2,8	7,1
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	14,7	14,7	14,3	57,9	60,5	-4,3
Liikevaihto, Me	15,3	15,4	15,0	60,5	63,3	-4,4
Nettovuokratuotot, Me	9,1	9,0	10,2	38,9	39,7	-2,1
Nettotuotto-% ⁴⁾	5,6	5,6	5,5	5,6	5,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,4	5,5	5,4	5,4	5,5	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	709,7	720,1	713,6	709,7	720,1	-1,4

1) Kiinteistökanavan 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) Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla eli 7,3 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 27,5 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 16,2 % (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 % (8,2 %).

Joulukuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 127 600 neliometriä (135 400 m²). Vuokrattava pinta-ala laski yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen divestoinnin vuoksi. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 32,0 miljoonaan euroon Liettuan kauppakeskus Mandarinaksen myynnin vuoksi. Muutosta tasoittivat muissa kauppakeskuksissa tehdyt vuokrien indeksikorotukset. Keskimääräinen vuokra nousi 21,0 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista, uusista vuokrasopimuksista ja divestoinneista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 6 326 neliometriä (22 941 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 15 750 neliometriä (18 200 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen pääasiassa Mandarinaksen divestoinnista ja vuoden kolmannella vuosineljänneksellä alkaneista uusista liiketilojen vuokrasopimuksista. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,3 %:iin (99,7 %).

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	4	5	5	4	5	-
Vuokrattava pinta-ala, m ²	127 600	135 400	135 500	127 600	135 400	-5,8
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	32,0	32,1	34,3	32,0	32,1	-0,3
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	21,0	19,8	21,3	21,0	19,8	6,1
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	12	15	9	45	88	-48,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	2 354	6 327	1 064	6 326	22 941	-72,4
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	22,1	15,6	49,6	29,3	16,7	75,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	76	10	9	114	90	26,7
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	11 473	3 415	942	15 750	18 200	-13,5
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2 2)}	15,7	19,2	39,4	19,9	19,0	4,7
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,3	99,7	99,1	99,3	99,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,3	3,4	3,0	3,3	-9,1
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	8,0	7,9	8,4	32,8	30,4	7,9
Liikevaihto, Me	9,3	9,2	9,4	37,2	34,9	6,5
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,6	7,1	27,5	25,6	7,3
Nettotuotto-% ⁴⁾	8,2	8,2	8,3	8,2	8,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,7	8,7	9,0	8,7	8,7	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	349,4	342,2	355,0	349,4	342,2	2,1

1) Kiinteistökanavan 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.

Ympäristövastuu

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön kauppakeskusten sijainti keskeisillä paikoilla kasvavissa kaupungeissa hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella luo hyvän lähtökohdan kestävä kehityksen edistämiseksi.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa päivitettiin vuonna 2014 vastaamaan paremmin yhtiön prioriteetteja ja vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Strategia ja tavoitteet esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa 2014 Cityconin vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt kolmantena vuotena peräjäälkeen. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille kolmatta kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

Ympäristövastuun tulokset 2014

- Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistö sähkö, lämpö, jäädytys) kulutus oli 247 gigawattituntia (251 GWh). Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus laski 6 % (tavoite 2–3 %).
- Vuoden 2014 hiilijalanjälki oli 80 tuhatta hiilidioksidiekvivalenttitonnia (73 1000tCO_{2e}). Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 2 % (tavoite 2–3 %).
- Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2014 oli 723 423 kuutiometriä (603 014 m³). Vuonna 2014 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,3 litraa (tavoite 3,7 l/kävijä).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani yli 3 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 89 % (tavoite 80 %).

Cityconin raportoimat ympäristöluvut 2014 kattavat Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Kista Gallerian ympäristöluvut raportoidaan kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 ympäristölukuihin Kista Galleria ei ole sisällytetty.

Citycon tekee jatkuvaa työtä kauppakeskustensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Citycon toteuttaa investointeja, joiden tavoitteena on saavuttaa kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästö tavoitteiden toteuttamiseksi. Energiakustannukset pienivät verrattuna vuoteen 2013, ollen 23,2 miljoonaa euroa (25,1 milj. euroa).

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemaa ohjeistusta. Ympäristövastuun tavoitteet, tulokset ja tunnusluvut esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet on käsitelty laajemmin vuoden 2014 tilinpäätöksen sivuilla 49–51 sekä tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Cityconin hallitus arvioi, että yhtiön riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina vuoden 2014 aikana. Keskeiset riskit liittyvät kiinteistökehitysprojekteihin, heikentyneeseen liiketilöiden kysyntään, hoitokulujen nousuun, ympäristöön ja ihmisiin, sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2014

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2014 Helsingissä.

Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2014. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2014

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 6.6.2014.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/ylimaarainen-yhtiokokous2014. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	2014	2013	Muutos-%
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa			
Alin kurssi	2,29	2,12	8,0
Ylin kurssi	2,92	2,67	9,4
Keskikurssi	2,65	2,44	8,6
Päätöskurssi	2,58	2,56	0,8
Osakemannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1530,8	1129,7	35,5
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	88,8	104,5	-15,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	234,9	255,0	-7,9
Osakepääoma ja osakkeet			
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	441,3	326,9	35,0
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	593,3	441,3	34,4

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2014 aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 10.6.2014 suunnatun osakeannin johdosta 77 874 355 osakkeella ja 9.7.2014 merkintätuoikeusannin johdosta 74 166 052 osakkeella. Joulukuun 2014 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 593 328 419.

Cityconilla oli joulukuun 2014 lopussa 7 657 (8 820) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 408,5 miljoonaa (343,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,9 % (77,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön hallituksella oli vuoden 2014 lopussa kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 10 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 1,69 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,37 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Hallituksella oli vuoden 2014 aikana myös kaksi 6.6.2014 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta päättää enintään 77 874 355 uuden osakkeen antamisesta suunnatulla osakeannilla CPPIBEH:lle sekä enintään 74 166 052 uuden osakkeen antamisesta merkintätuoikeusannilla. Hallitus käytti näitä valtuutuksia päättäessään suunnatusta osakeannista ja merkintätuoikeusannista kesäkuussa 2014.

Omat osakkeet

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2014 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Suunnattu osakeanti

Cityconin hallitus päätti 8.6.2014 ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla tarjota suunnatulla osakeannilla 77 874 355 uutta osaketta CPPIBEH:lle 2,65 euron merkintähintaan. Suunnatussa annissa merkityt 77 874 355 osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 10.6.2014 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 11.6.2014. Suunnatun osakeannin osakkeet vastasivat noin 17,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ennen suunnattua osakeantia sekä noin 15,0 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä suunnatun osakeannin jälkeen. Lisätietoa suunnatusta osakeannista on saatavilla yhtiön touko- ja kesäkuussa 2014 julkistamista pörssitiedotteista.

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 8.6.2014 ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista ja tarjosi merkittäväksi korkeintaan 74 166 052 uutta osaketta 2,65 euron merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 14,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen merkintäetuoikeusantia ja noin 12,5 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäetuoikeusannin jälkeen. Osakkeiden merkintäaika alkoi 17.6.2014 ja päättyi 2.7.2014. Merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 74 166 052 osaketta. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 9.7.2014 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 10.7.2014. Lisätietoa merkintäetuoikeusannista on saatavilla yhtiön touko-, kesä- ja heinäkuussa 2014 julkistamista pörssitiedotteista.

Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti vuoden 2014 aikana kaksi liputusilmoitusta CPPIBEH:ltä ja Canada Pension Plan Investment Boardilta. Lisätietoa liputusilmoituksista on saatavilla yhtiön 13.5.2014 ja 9.6.2014 julkistamista pörssitiedotteista.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörssitiedotteesta ja yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/sijoittajille/osake/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 9.7.2014. Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksien merkintäsuhte oli 1,3446 (1,1765), joten ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 (8 529 625) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 15 konsernin avainhenkilöllä.

Optio-oikeuksien 2011 merkintähinnat, -suhteet ja jaetut optiot 31.12.2014

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

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

Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

Johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2014

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	412 500	452 500	452 500	452 500	1 770 000

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

Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden merkintäajat

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

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

Helsinki, 10. helmikuuta 2015
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden 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. Tilinpäätöstiedotteessa tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2014 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:n tunnusluvut

	Q4/2014	Q4/2013	Muutos- %	2014	2013	Muutos- %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,1	22,1	9,4	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,041	0,050	-18,4	0,191	0,203	-5,9
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	19,6	25,0	-21,7	19,4	22,4	-13,1
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	19,0	22,6	-15,8	17,7	20,0	-11,7
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	-3,7	3,01	3,13	-3,7
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78	-5,4	2,63	2,78	-5,4
EPRA:n alku nettotuotto-%	6,1	6,2	-	6,1	6,2	-
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%	6,1	6,3	-	6,1	6,3	-
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	3,7	4,3	-	3,7	4,3	-

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

2) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköintituottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos vaikuttaa myös EPRA Cost Ration laskentaan. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Tilikauden operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa 99,7 miljoonaan euroon 86,7 miljoonasta eurosta vuonna 2013. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 12,0 miljoonaa euroa alhaisemmista operatiivisista rahoituskuluista pienemmän lainamäärän ja alhaisemman keskikoron ansiosta. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti, kehityshankkeet toivat kasvua ja muut operatiiviset tuotot kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen kasvusta huolimatta, osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,191 euroon verrattuna 0,203 euroon vuoden 2013 vastaavana aikana osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen.

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos- %	2014	2013	Muutos- %
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	23,2	42,8	-45,7	84,5	94,9	-10,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-2,2	-4,7	-53,2	-15,7	-26,1	-40,0
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	-0,8	-105,9	0,3	-0,8	-
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-0,1	0,0	98,3	0,1	-	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,1	0,2	-56,8	26,5	27,0	-2,0
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-4,9	0,6	-	-12,8	1,4	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	8,3	-19,7	-	13,2	-15,0	-
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-0,4	3,7	-	3,5	5,3	-32,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,1	22,1	9,4	99,7	86,7	14,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	593,3	442,7	34,0	521,5	426,8	22,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,041	0,050	-18,4	0,191	0,203	-5,9

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

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

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos- %	2014	2013	Muutos- %
Nettovuokratuotto	41,3	41,9	-1,5	169,4	168,9	0,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,4	-5,5	15,5	-20,6	-20,6	0,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	0,1	-	1,0	0,9	18,1
Operatiivinen liikevoitto	34,8	36,5	-4,5	149,8	149,1	0,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,7	-14,9	-21,4	-51,0	-63,0	-19,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,4	0,9	-48,5	2,1	3,1	-33,6
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-0,2	-	-0,3	-0,7	-53,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,5	0,3	48,6	0,9	0,1	-
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	-0,5	-	-1,6	-1,9	-12,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,1	22,1	9,4	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,041	0,050	-18,4	0,191	0,203	-5,9

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

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratios)

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Molemmat operatiivisten kustannusten tunnusluvut paranivat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 19,4 % vuonna 2014 verrattuna 22,4 %:n vuonna 2013. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista sekä palvelukustannuksista (netto). EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 17,7 % verrattuna 20,0 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellä mainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausasteesta.

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos- %	2014	2013	Muutos- %
Sisältyy:						
Hallinnon kulut ¹⁾	6,3	5,5	14,9	20,7	20,6	0,3
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla ¹⁾	13,0	13,5	-3,5	51,2	53,0	-3,4
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla ²⁾	4,4	4,4	0,5	16,3	18,2	-10,4
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,8	-0,1	-	-2,0	-0,9	129,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,4	-1,3	1,8	-4,9	-4,7	3,0
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	0,8	3,7	-78,7	6,4	10,2	-37,0
Ei sisälly:						
Maanvuokratulot	-0,4	-0,4	0,8	-1,8	-1,8	1,3
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-10,9	-10,7	2,2	-42,6	-42,8	-0,3
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratuotoista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-1,2	-1,1	14,8	-3,5	-4,6	-25,6
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	9,7	13,4	-27,8	39,9	47,3	-15,6
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-0,3	-1,3	-79,0	-3,6	-5,0	-27,1
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	9,4	12,1	-22,4	36,3	42,3	-14,2
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuotoilla	56,9	58,0	-1,9	230,2	233,6	-1,4
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-10,9	-10,7	2,2	-42,6	-42,8	-0,3
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuotoilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	3,5	6,3	-44,7	17,5	20,3	-13,7
Bruttovuokratuotto (C)²⁾	49,5	53,6	-7,7	205,1	211,1	-2,9
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	19,6	25,0	-21,7	19,4	22,4	-13,1
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	19,0	22,6	-15,8	17,7	20,0	-11,7

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,5 milj. euroa vuoden 2014 aikana. Tilikaudella 2013 aktivointiin palkkoja 1,0 milj. euroa. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

2) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä tiettyjen pysäköintituottojen raportointia. Pysäköintituotot on raportoitu aiemmin osittain palvelutuotoissa, mutta nyt kaikki pysäköintituotot on siirretty osaksi bruttovuokratuottoa. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ja oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share)

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,11 euroa 3,01 euroon (3,13 euroa 31.12.2013) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,15 euroa 2,63 euroon (2,78 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	31.12.2014			31.12.2013		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 650,7	593 328	2,78	1 236,2	441 288	2,80
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	128,7	593 328	0,22	120,1	441 288	0,27
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,1	593 328	0,01	22,8	441 288	0,05
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 786,5	593 328	3,01	1 379,1	441 288	3,13
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	-128,7	593 328	-0,22	-120,1	441 288	-0,27
Joukkolainojen ja pääomalinainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	-91,2	593 328	-0,15	-9,6	441 288	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,1	593 328	-0,01	-22,8	441 288	-0,05
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	1 559,5	593 328	2,63	1 226,6	441 288	2,78

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

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolainoina 1/2012, joukkolainoina 1/2013 ja joukkolainoina 1/2014 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainoina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 107,38 % (104,68 %), joukkolainoina 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 111,66 % (100,33 %) ja joukkolainoina 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 102,75 % per 31.12.2014. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2014 oli 91,2 miljoonaa euroa (9,6 miljoonaa euroa).

EPRA:n alku nettotuotto-% ja EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%

EPRA:n alku nettotuotot laskivat nettovuokratuoton laskettua ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien myötä samalla kun tuottovaateiden lasku kasvatti valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. On huomioitava, että EPRA:n alku nettotuotto ja EPRA:n "topped up" alku nettotuotto vuoden 2014 ja 2013 päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.12.2014	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 763,0	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-160,7	-136,4
Valmis kiinteistökanta	2 602,3	2 593,2
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	59,0	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 661,3	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	221,9	226,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-60,0	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	161,9	165,4
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokratuottojen alennuksilla	1,6	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	163,5	167,8
EPRA:n alku nettotuotto-% (B/A)	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-% (C/A)	6,1	6,3

EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2014 päätteeksi laski pääasiassa Suomen market- ja myymäläkohteiden ja Ruotsin kauppakeskuskohteiden laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	31.12.2014	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	8,6	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	230,1	237,6
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,7	4,3

Kiinteistöihin liittyvät investoinnit

	31.12.2014	31.12.2013
Hankinnat	0,3	3,1
Kehityshankkeet	33,6	28,6
Vertailukelpoiset kohteet	58,5	43,1
Investoinnit myytyihin kohteisiin	0,2	0,1
Muut ml. aktivoidut korot	3,2	2,6
Investoinnit yhteensä	95,9	77,6

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 6. 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Konsernin lyhennetty tilinpäätös

1.1.-31.12.2014

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2014	Q4/2013	Muutos-%	2014	2013	Muutos-%
Bruttovuokratuotto ¹⁾		57,4	58,4	-1,9	232,0	235,4	-1,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot ¹⁾		3,4	3,6	-3,3	13,3	13,2	0,7
Liikevaihto	3	60,8	62,0	-1,9	245,3	248,6	-1,3
Hoitokulut	4	19,1	19,6	-3,0	74,4	78,4	-5,1
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	0,4	1,1	1,6	1,3	17,4
Nettovuokratuotto		41,3	41,9	-1,5	169,4	168,9	0,3
Hallinnon kulut		6,3	5,5	14,9	20,7	20,6	0,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,1	0,1	-	1,0	0,9	18,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		2,2	4,7	-53,2	15,7	26,1	-40,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	0,8	-105,9	-0,3	0,8	-
Liikevoitto		37,1	42,0	-11,9	165,0	176,0	-6,2
Rahoituskulut (netto)		-11,8	-15,1	-21,8	-77,5	-90,1	-13,9
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		5,3	0,2	-	14,9	1,7	-
Voitto/tappio ennen veroja		30,6	27,2	12,6	102,4	87,6	16,9
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		0,0	-0,2	-	-0,3	-0,7	-53,2
Laskennalliset verot ²⁾		-7,8	20,0	-	-12,4	15,1	-
Katsauskauden voitto/tappio		22,8	47,0	-51,5	89,7	102,0	-12,1
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		23,2	42,8	-45,7	84,5	94,9	-10,9
Määräysvallattomille omistajille		-0,4	4,3	-	5,2	7,1	-27,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos³⁾							
Tulos/osake, euroa	5	0,04	0,10	-59,5	0,16	0,22	-27,1
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,04	0,10	-59,8	0,16	0,22	-27,2
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-0,1	-0,3	-58,8	23,7	49,4	-52,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,0	-1,0	-102,8	-4,7	-12,8	-62,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,5	-0,7	-26,2	-3,3	0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-5,0	-2,3	116,2	-9,7	-3,0	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-5,6	-4,3	30,2	6,0	33,9	-82,4
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-5,6	-4,3	30,2	6,0	33,9	-82,4
Katsauskauden laaja voitto/tappio		17,2	42,7	-59,7	95,7	136,0	-29,6
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		17,9	38,5	-53,7	90,7	129,0	-29,7
Määräysvallattomille omistajille		-0,6	4,2	-114,9	5,0	7,0	-29,1

1) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköintituottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

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

3) Osakekohtaiset tulostunnuksluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 769,1	2 733,5
Osuudet yhteisyrityksissä		182,8	150,7
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		5,9	2,9
Laskennalliset verosaamiset		5,7	9,1
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	1,7	-
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 965,2	2 896,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	7,2	2,3
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9,10	0,2	2,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		30,2	34,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	34,4	38,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		64,8	74,5
Varat yhteensä		3 037,2	2 973,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,1	-22,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	841,2	493,0
Kertyneet voittovarot	11	426,0	375,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 650,7	1 236,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	42,6
Oma pääoma yhteensä		1 652,5	1 278,8
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	12	1 094,5	1 317,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	6,6	27,9
Laskennalliset verovelat ¹⁾		129,6	117,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 230,7	1 462,5
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	12	83,1	144,9
Johdannaissopimukset	9,10	2,2	5,2
Ostovelat ja muut velat		68,8	81,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		154,1	231,6
Velat yhteensä		1 384,8	1 694,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 037,2	2 973,0

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

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2014	2013
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		102,4	87,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		48,3	62,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,7	150,2
Käyttö pääoman muutos		-5,3	-4,5
Liiketoiminnan rahavirta¹⁾		145,4	145,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-78,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,0	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		66,0	58,1
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-131,0	-226,6
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	29,5	60,2
Investointien nettorahavirta		-101,5	-168,4
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti		401,1	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	271,3	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-203,2	-228,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	446,9	612,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-801,1	-527,7
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-57,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-66,3	-49,0
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot ¹⁾		41,4	-1,5
Rahoituksen nettorahavirta¹⁾		33,0	97,9
Rahavarojen muutos		-2,6	-12,5
Rahavarat katsauskauden alussa	8	38,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,0	-0,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	34,4	38,0

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

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikursssi-rahasto	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2013¹⁾	259,6	131,1	-59,8	333,0	-7,3	303,2	959,9	35,6	995,4
Katsauskauden laaja voitto/tappio			37,0		-3,0	94,9	128,8	7,0	135,8
Osakeannit				200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio osakeanneista				-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
Oma pääoma 31.12.2013	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Oma pääoma 1.1.2014¹⁾	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			15,7		-9,7	84,5	90,5	5,0	95,5
Osakeannit				402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio osakeanneista				-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						-11,3	-11,3	-45,7	-57,0
Oma pääoma 31.12.2014	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5

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

Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- sekä Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 10.2.2015.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Luvut on tilintarkastettu.

Citycon ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkintaa (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014, käyttöön otettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Citycon on päättänyt ottaa tulkinnan käyttöön 1.1.2015 alkavasta tilikaudesta lähtien. Tulkinta saattaa muuttaa yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä.

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

Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta IFRS Interpretations Comitteen 15.-16.7.2014 tehdyn päätöksen mukaiseksi. Laskennallinen vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuksesta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin. Muutoksen vaikutus 31.12.2013 sijoituskiinteistöjen laskennalliseen verovelkaan oli 59,4 miljoonaa euroa, omaan pääomaan (yhteensä) -64,0 miljoonaa euroa ja katsauskauden voittoon 4,6 miljoonaa euroa. Muutoksen vaikutus 1.1.2013 laskennalliseen verovelkaan oli 64,4 miljoonaa euroa ja omaan pääomaan (yhteensä) -64,4 miljoonaa euroa.

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

3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaä käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuedet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q1-Q4 osalta noin 22,6 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos-%	2014	2013	Muutos-%
Liikevaihto						
Suomi	36,3	37,4	-3,1	147,7	150,4	-1,8
Ruotsi	26,8	26,5	1,0	102,9	107,8	-4,5
Baltia ja uudet markkinat	9,3	9,2	1,2	37,2	34,9	6,5
Segmentit yhteensä	72,3	73,1	-1,1	287,8	293,1	-1,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-11,5	-11,1	3,6	-42,4	-44,5	-4,7
Yhteensä IFRS	60,8	62,0	-1,9	245,3	248,6	-1,3
Ruotsi IFRS	15,3	15,4	-0,9	60,5	63,3	-4,4
Nettovuokratuotto						
Suomi	25,8	26,2	-1,6	103,0	103,5	-0,5
Ruotsi	17,1	17,2	-0,8	69,2	71,7	-3,6
Baltia ja uudet markkinat	6,4	6,6	-3,2	27,5	25,6	7,3
Segmentit yhteensä	49,3	50,1	-1,5	199,6	200,9	-0,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,0	-8,2	-2,5	-30,3	-32,0	-5,4
Yhteensä IFRS	41,3	41,9	-1,5	169,4	168,9	0,3
Ruotsi IFRS	9,1	9,0	0,8	38,9	39,7	-2,1

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos-%	2014	2013	Muutos-%
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)						
Suomi	24,5	25,3	-3,3	100,1	100,3	-0,2
Ruotsi	15,2	15,5	-1,9	64,3	65,6	-1,9
Baltia ja uudet markkinat	5,6	6,4	-12,9	26,1	24,8	5,1
Muut	-3,7	-3,1	19,7	-12,8	-12,0	6,9
Segmentit yhteensä	41,5	44,1	-5,8	177,7	178,7	-0,5
Täsmäytys IFRS lukuihin	-6,7	-7,6	-12,0	-28,0	-29,6	-5,5
Yhteensä IFRS	34,8	36,5	-4,5	149,8	149,1	0,4
Ruotsi IFRS	8,5	7,9	7,8	36,4	36,0	1,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-8,3	-6,5	27,8	-15,8	2,3	-
Ruotsi	18,5	7,0	164,1	50,5	10,9	364,8
Baltia ja uudet markkinat	5,6	4,9	14,6	18,1	15,8	14,7
Segmentit yhteensä	15,8	5,4	191,9	52,8	28,9	82,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-13,6	-0,7	-	-37,1	-2,8	-
Yhteensä IFRS	2,2	4,7	-53,2	15,7	26,1	-40,0
Ruotsi IFRS	4,9	6,3	-22,5	13,3	8,1	65,4
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	15,6	18,4	-15,2	83,5	102,4	-18,4
Ruotsi	33,8	23,8	41,9	114,7	77,5	47,9
Baltia ja uudet markkinat	11,6	11,3	2,7	44,6	40,6	9,9
Muut	-3,5	-3,2	12,1	-12,6	-188,1	-93,3
Segmentit yhteensä	57,4	50,4	13,9	230,1	32,4	-
Täsmäytys IFRS lukuihin	-20,3	-8,4	143,5	-65,1	-32,4	101,0
Yhteensä IFRS	37,1	42,0	-11,9	165,0	176,0	-6,2
Ruotsi IFRS	13,4	15,4	-13,1	49,6	45,1	9,8

Me	31.12.2014	31.12.2013	Muutos-%
Varat			
Suomi	1 731,2	1 690,1	2,4
Ruotsi	1 321,7	1 271,2	4,0
Baltia ja uudet markkinat	352,7	343,2	2,8
Muut	201,1	203,7	-1,3
Segmentit yhteensä	3 606,6	3 508,2	2,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-569,4	-535,2	6,4
Yhteensä IFRS	3 037,2	2 973,0	2,2
Ruotsi IFRS	752,3	736,0	2,2
Velat yhteensä			
Suomi	20,5	15,6	31,4
Ruotsi	46,6	49,3	-5,4
Baltia ja uudet markkinat	4,6	21,0	-78,2
Muut	1 331,1	1 625,9	-18,1
Segmentit yhteensä	1 402,7	1 711,7	-18,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-17,9	-17,5	2,5
Yhteensä IFRS	1 384,8	1 694,2	-18,3
Ruotsi IFRS	28,7	31,8	-9,7

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

4. Hoitokulut

Me	Q4/2014	Q4/2013	Muutos-%	2014	2013	Muutos-%
Lämmitys- ja sähkökulut	6,1	6,2	-1,6	23,2	25,1	-7,8
Ylläpitokulut	6,1	6,3	-3,1	23,9	25,4	-5,7
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,4	0,4	0,8	1,8	1,8	1,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,7	-16,6	2,5	2,7	-5,7
Kiinteistön hallinnon kulut	0,7	0,8	-19,2	2,5	3,1	-19,1
Markkinointikulut	1,9	2,0	-5,5	5,6	5,6	-0,8
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	67,4	0,5	0,5	11,1
Kiinteistöverot	1,8	1,6	16,8	7,4	7,1	4,4
Korjauskulut	1,0	1,3	-21,2	6,1	6,7	-7,9
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,2	26,8	0,9	0,5	63,2
Yhteensä	19,1	19,6	-3,0	74,4	78,4	-5,1

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2014 (vuonna 2013 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	2014	2013	Muutos-%
Tulos/osake			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	84,5	94,9	-10,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	521,5	426,8	22,2
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,16	0,22	-27,1
Tulos/osake, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	84,5	94,9	-10,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	1,3	-
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	84,5	96,2	-12,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	521,5	426,8	22,2
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	-	6,0	-
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	1,1	-	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	522,6	432,8	20,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,16	0,22	-27,2

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.12.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungs Torg Ruotsissa.

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

31.12.2014	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	32,8	59,8	92,6
Myynnit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
Valuuttakurssiero	-3,8	-37,1	-40,9
Siirrot erien välillä	-5,4	-1,8	-7,2
Katsauskauden lopussa	124,2	2 644,8	2 769,1

31.12.2013	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Katsauskauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myyntit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssiero	-0,6	-22,5	-23,1
Siirrot erien välillä	-92,2	68,0	-24,2
Katsauskauden lopussa	94,4	2 639,0	2 733,5

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ²	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Suomi	6,1	6,2	26,5	26,4
Ruotsi	5,7	5,9	24,3	25,3
Baltia ja uudet markkinat	7,2	7,3	20,6	20,4
Keskimäärin	6,1	6,3	25,2	25,3

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungs Torgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan vuoden 2015 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa 2014.

Me	31.12.2014	31.12.2013
Katsauskauden alussa	2,3	5,4
Myyntit	-0,3	-15,2
Valuuttakurssiero	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	5,2	12,1
Katsauskauden lopussa	7,2	2,3

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2014	31.12.2013
Käteinen raha ja pankkitilit	34,4	38,0
Muut rahoitusvarat	0,0	0,0
Yhteensä	34,4	38,0

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratukisiin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2014		31.12.2013	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Lainat ja muut saamiset				
Lainat	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	1,9	1,9	-	-
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	2,4	2,4
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	199,9	199,9	806,1	809,6
Joukkolaina 1/2009	-	-	23,0	23,1
Joukkolaina 1/2012	138,1	138,4	138,0	138,4
Joukkolaina 1/2013	495,7	500,0	495,0	500,0
Joukkolaina 1/2014	343,9	350,0	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	3,0	3,0	3,4	3,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	5,2	5,2	28,9	28,9

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

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

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

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

Lainat rahoituslaitoksilta

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

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

Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja 1/2014 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 ja 1/2014 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

10. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2014		31.12.2013	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	108,0	-1,8
1-2 vuotta	-	-	65,0	-2,6
2-3 vuotta	58,6	-5,2	162,1	-9,4
3-4 vuotta	-	-	140,3	-9,1
4-5 vuotta	-	-	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	58,6	-5,2	576,1	-28,9
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
yli 5 vuotta	150,0	0,8	-	-
Yhteensä	150,0	0,8	-	-
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	312,6	-2,0	421,9	-0,9
Kaikki yhteensä	521,2	-6,3	997,9	-29,8

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 0,7 miljoonaa euroa (tappio 0.6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 58,6 miljoonaa euroa (576,1 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 19,0 miljoonaa euroa (36,7 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -3,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

11. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 19.3.2015 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa ja osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa. Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2014

12. Lainat

Vuoden 2014 aikana konsernin pitkäaikaisia velkoja on maksettu takaisin 791,5 miljoonaa euroa ennenaikaisesti ja takaisinmaksuehtojen mukaisesti, lähinnä osakeanneista ja joukkovelkalinalla saaduilla varoilla, sekä uuden luottolimiittisopimuksen lainannostoilla.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitus sopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin lainasopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7,5 %:iin konsernin koko rahavelkamäärästä. Määräysvallan muutoksen rajoitukset liittyvät yleensä tilanteisiin, joissa henkilö yksin tai yhteistyössä muiden kanssa omistaisi yli 50 % yhtiön äänivallasta jolloin tällainen määräysvallan muutos (i) velkarahoitus sopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainantajien kanssa vaihtoehtoiseksi rahoitus pohjaksi rahoituksen jatkamiseksi tai vaihtoehtoisesti maksaa lainat takaisin ja (ii) velka-arvopaperien osalta antaisi niiden haltijoille oikeuden edellyttää näiden arvopapereiden lunastamista Kumpaankin rajoittavaan ehtoon liittyy rauhoitus aikoja ja mahdollisuuksia poikkeus lupaan, ja joissakin rahoitus sopimuksissa tiettyjä poikkeuksia.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2014	31.12.2013
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,3
Pankkitakaukset	66,2	79,5
Ostositoumukset	244,7	213,8
Alv-palautusvastuut	94,9	80,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 244,7 miljoonaa euroa (213,8 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistö-yhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2014 oli 42,8 % (31.12.2013 49,3 %).

Vuosina 2014 ja 2013 Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

Merkintäetuoikeusanti 2014 ja 2013

Citycon Oyj laski liikkeeseen noin 74 miljoonaa uutta osaketta kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyssä merkintä-etuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi bruttomäärältään noin 196,5 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa noin 33,0 miljoonaa osaketta. Vertailukauden aikana Citycon Oyj laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen noin 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

Palvelujen ostot

Vuonna 2014 Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

15. Tunnuslukuja

	2014	2013	Muutos-%
Liikevoitto, Me	165,0	176,0	-6,2
% liikevaihdosta	67,3	70,8	-
Voitto/tappio ennen veroja, Me	102,4	87,6	16,9
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,16	0,22	-27,2
Oma pääoma/osake, euroa	2,78	2,80	-0,7
Luototusaste (LTV), % ^{2) 3)}	38,6	49,3	-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1154,0	1433,3	-19,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa	151	127	18,9

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

2) Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukauden tietoihin.

3) Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta joka vaikuuttaa myös luototusasteeseen. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2014 tilinpäätöksestä.

Cityconin taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2015

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 19.3.2015 klo 12.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosisikatsausta tilikaudella 2015. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2015 30.4.2015 noin klo 9

1-6/2015 15.7.2015 noin klo 9

1-9/2015 21.10.2015 noin klo 9

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

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

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