

CITYCON
creating success for retailing



CITYCON OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2013

Citycon lyhyesti

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiö johtaa ja kehittää kauppakeskuksiaan aktiivisesti ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Yhtiö on uranuurtaja Pohjoismaissa kestävä kehityksen periaatteiden huomioon ottamisessa kauppakeskusliiketoiminnassa. Citycon pyrkii parantamaan kiinteistöjensä kaupallista vetovoimaa ottaen huomioon kunkin kauppapaikan vaikutusalueen erityispiirteet kuten ostovoiman, kilpailutilanteen ja kulutuskysynnän. Lopullisena tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa asiakkaille, vuokralaisille ja osakkeenomistajille.

Syyskuun 2013 lopussa Citycon omisti 38 kauppakeskusta ja 35 muuta liikekiinteistöä, minkä lisäksi yhtiö johtaa ja vuokraa Helsingin keskustassa sijaitsevaa Galleria Esplanad -kauppakeskusta omistamatta sitä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 23 sijaitsee Suomessa, kymmenen Ruotsissa Kista Galleria mukaan lukien, neljä Baltiassa ja yksi Tanskassa.

Sisältö

Yhteenvedo vuoden 2013 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenvedo vuoden 2013 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon

Avainluvut

Toimitusjohtajan kommentti

Tärkeimmät tapahtumat tammi-syyskuu 2013

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kiinteistöomaisuus

Taloudellinen kehitys

Tase ja rahoitus

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

 Suomi

 Ruotsi

 Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Hallinnointi

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.9.2013, IFRS

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2013

Yhteenveto vuoden 2013 kolmannesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto nousi 62,1 miljoonaan euroon (Q2/2013: 61,6 milj. euroa) johtuen pääasiassa päättyneistä kehityshankkeista, kuten Koskikeskus ja Rocca al Mare.
- Nettovuokratuotot nousivat 1,2 miljoonaa euroa eli 2,8 prosenttia 43,9 miljoonaan euroon (42,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen normaaleista kausivaihteluista.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 1,7 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia 39,5 miljoonaan euroon (37,8 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista nettovuokratuotoista sekä matalammista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 24,2 miljoonaan euroon (20,8 milj. euroa) johtuen lähinnä korkeammasta operatiivisesta liikevoitosta sekä matalammista operatiivisista rahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) nousi 0,055 euroon (0,047 euroa). EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 6,3 miljoonaa euroa (3,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 739,4 miljoonaa euroa (2 711,3 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus pysyi 6,3 prosentissa (6,3 %).

Yhteenveto vuoden 2013 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 186,6 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2012: 177,1 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 7,0 miljoonaa euroa eli 5,8 prosenttia ja olivat 126,9 miljoonaa euroa (119,9 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 4,4 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 2,9 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,14 euroa (0,18 euroa). Lasku johtui pääasiassa koronvaihotosopimusten purkuun liittyvistä 26,8 miljoonan euron kertaluonteisista rahoituskuluista toisella vuosineljänneksellä sekä kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,154 euroa (0,154 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski 0,04 euroon (0,15 euroa) johtuen lähinnä yllä mainituista kertaluonteisista rahoituskuluista ja ajoituseroista.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-% ¹⁾	2012
Liikevaihto, Me	62,1	60,9	61,6	186,6	177,1	5,4 %	239,2
Nettovuokratuotto, Me	43,9	42,6	42,7	126,9	119,9	5,8 %	162,0
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	32,3	30,2	1,7	60,1	56,8	5,8 %	77,2
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,07	0,10	0,00	0,14	0,18	-21,7 %	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	0,06	0,04	-0,06	0,04	0,15	-70,4 %	0,19
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 739,4	2 695,5	2 711,3	2 739,4	2 695,5	1,6 %	2 714,2
Omavaraisuusaste, %	44,1	34,8	42,7	44,1	34,8	26,9 %	37,8
Loan to Value (LTV), %	53,4	58,1	54,2	53,4	58,1	-8,1 %	54,5
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-% ¹⁾	2012
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	39,5	37,3	37,8	112,6	101,4	11,0 %	135,7
% liikevaihdosta	63,6 %	61,3 %	61,2 %	60,4 %	57,3 %	5,4 %	56,7 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,2	17,8	20,8	64,7	47,7	35,4 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,055	0,057	0,047	0,154	0,154	0,2 %	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,06	3,71	2,99	3,06	3,71	-17,6 %	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,83	3,24	2,77	2,83	3,24	-12,6 %	3,08

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2013 ja 2012 väliseen muutokseen.

²⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.



Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

”Vuoden 2013 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiön vertailukelpoiset nettovuokratulot kasvoivat edelleen 4,9 prosenttia. Kasvu johtui pääasiassa vuokrankorotuksista, kasvaneista speciality leasing -tuotoista sekä tiukasta käyttö- ja ylläpitokulujen hallinnasta. Haastavasta taloustilanteesta huolimatta Cityconin kaupunkialueiden päivittäistavara- ja kauppakeskukseen keskittyvä strategia mahdollistaa vakaan kasvun markkinoilla, joille pääsy on vaikeaa. Hallintokulujen säästöohjelma, jonka tavoitteena on säästää vuonna 2013 jopa 5 miljoonaa euroa edellisvuoteen verrattuna, on käynnistynyt hyvin. Vuoden yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana hallintokulut ovat pienentyneet 3,5 miljoonaa euroa verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana vuokrausaste nousi 1,0 prosenttiyksikköä 95,8 prosenttiin. Nousun taustalla olivat uudet vuokrasopimukset sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen onnistunut myynti. Kista Gallerian 50 prosentin omistusosuus huomioiden vuokrausaste olisi kauden lopussa ollut 96,1 prosenttia. Baltiassa Cityconin vuokrausaste on lähellä sataa prosenttia. Syyskuussa lujitimme edelleen portfoliotamme Virossa avaamalla maan ensimmäisen H&M-myyvälän ja ensimmäisen Debenhams-tavaraloketjun myymälän suurimmassa kauppakeskuksessamme Tallinnassa, Rocca al Maressa. Toinen H&M-myymäla avataan myöhemmin tänä vuonna Kristiinessä. Uusien myymälöiden avattua Rocca al Maren kävijämäärä on kasvanut noin 15 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä jatkettiin strategian mukaisesti kolmannella vuosineljänneksellä. Sen aikana saatettiin päätökseen kolmen kiinteistön myynti yhteensä noin 8 miljoonalla eurolla. Jatkamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen arvon maksimoimista strategian mukaisesti ennen niiden myyntiä.

Kuten syyskuun Pääomamarkkinapäivillä todettiin, yhtiö keskittyy edelleen organiseen kasvuun, joka käsittää sisäiset tehostamistoimet, tulosta kasvattavat kehityshankkeet sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnin. Yhtiön johto on tarkentanut tulostenustettaan loppuvuoden vakaiden talousnäkömyönten perusteella.”

Tärkeimmät tapahtumat tammi-syyskuu 2013

Rahoitus

Yhtiö laski 14.6. liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden lainan eräpäivä on 24.6.2020 ja lainalle maksetaan vuosittain kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa edelsi Cityconille toukokuussa myönnetty kaksi pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta, molemmat vakailta näkymillä. Lainalle myönnettiin samat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla on maksettu ennakkoisesti takaisin yhtiön pankkilainoja, lyhennetty luottolimiittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja, yhteensä 421,9 miljoonalla eurolla. Q3 aikana yhtiö maksoi takaisin erääntyvän pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 39,8 miljoonalla eurolla. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostot aiheuttivat Q2-tulokseen kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja joita on kuvattu tarkemmin kohdassa Rahoituskulut (netto).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 200 miljoonan euron osakeannista ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäväksi tarjottiin 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 21.2. ja päättyi 7.3. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.

Vuokraustoiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 prosenttia (96,5 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 prosenttia (95,4 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui lähinnä vajaakäytön laskusta market- ja myymäläkohteissa sekä market- ja myymäläkiinteistöjen onnistuneesta myynnistä. Kista Gallerian 50 prosentin omistusosuuden mukainen taloudellinen vuokrausaste raportointijakson lopussa olisi koko kiinteistökanta huomioiden ollut 96,1 prosenttia.

Yhtiö uusi toukokuussa kaupanalantoimija Keskon kanssa 11 ruokakaupan vuokrasopimusta market- ja myymäläkohteissa. Sopimukset kattavat noin 44 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja pidentävät Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa noin neljällä kuukaudella.

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö myi 18.7. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Backan paikalliselle toimijalle noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).

Citycon myi 15.7. Helsingin alueella sijaitsevan toimistorakennuksen Wavulinintien ELF Invest Oy:lle noin 1,4 miljoonalla eurolla. Citycon myi 10.7. Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistön Espoon Louhenkulman paikalliselle sijoittajalle noin 1,3 miljoonalla eurolla.

Yhtiö myi 16.4. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Lindomen paikalliselle toimijalle noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).

Yhtiö myi 7.3. Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Hindåsin paikalliselle toimijalle noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).

Citycon myi 28.2. 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Myynti liittyi alkaneeseen kehityshankkeeseen.

Citycon myi 27.2. Ultima Oy:n, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla, YIT Rakennus Oy:lle noin 4,4 miljoonalla eurolla.

Yhtiö osti 17.1. Kista Galleria kauppakeskuksen Tukholmassa yhdessä Canada Pension Plan Investment Boardin ("CPPIB") kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin kauppakeskuksesta puolet. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yli 90 000 neliometriä, josta noin 60 000 neliometriä on liikepinta-alaa. Kista Gallerian kävijämäärä on Tukholman korkein eli noin 18 miljoonaa kävijää vuodessa ja myynti noin 280 miljoonaa euroa vuodessa. Lisätietoa kaupasta on saatavilla yhtiön 17.1. julkaisemasta pörssitiedotteesta.

Lisäksi Citycon sopi katsauskauden aikana Suomessa sijaitsevan ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä noin 2,9 miljoonalla eurolla. Kaupan arvioidaan toteutuvan loppuvuoden aikana tai alkuvuodesta 2014. Q2 aikana Citycon sopi myös yhden asuinportfolion myynnistä yhteensä 41 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,7 miljoonaa euroa). Kaupan arvioidaan toteutuvan Q4 2013 aikana.

Kehityshankkeet

Citycon ilmoitti toukokuussa aloittavansa kauppakeskus Ison Omenan laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen. Suunnitellun kolmivaiheisen hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Development Oy:n kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Laajennushankkeen myötä Ison Omenan vuokrattava liikepinta-ala kasvaa noin 25 000 neliometrillä yli 75 000 neliometriin. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 31.5. julkaistusta pörssi- ja lehdistötiedotteista.

Citycon päätti helmikuussa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinän laajentamisesta ja uudistamisesta. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan hieman yli 100 miljoonaa euroa. Uudistuksessa kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 21 000 neliömetristä 34 000 neliometriin. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskus IsoKristiinasta ja on mukana hankkeessa 50 prosentin osuudella. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 28.2. julkaistusta lehdistötiedotteesta.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Muut tapahtumat

Eurooppalaisten listattujen kiinteistösjoiutusyhtiöiden kattojärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) valitsi vuosikonferenssissaan Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon taloudellisesta raportoinnistaan nyt neljäntenä vuotena peräjälkeen. Yhtiö sai myös toistamiseen kultaa viime vuonna aloitetussa vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa.

Suomen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin liittyneet yhteistoimintalain mukaiset neuvottelut saatiin päätökseen 30.1. Neuvotteluiden tuloksena Citycon vähensi Suomen liiketoiminnoista yhteensä kymmenen henkilöä. Samassa yhteydessä Cityconin kaikissa toimintamaissa siirryttiin klusteriorganisaatioon, jossa useista kauppakeskuksista muodostettavia kokonaisuuksia johtavat kaupalliset johtajat.

Kista Gallerian raportointi

Cityconin raportoinnissa Kista Galleria 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 "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q3 osalta noin 2,5 miljoonaa euroa ja tammi-syyskuun ajalta noin 8,3 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa

lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Konsernin lyhennetyn välitilin päätöksen liitetiedoissa sivuilla 27–28 (Liitetieto 3. Segmentti-informaatio) on lisätietoa Kista Galleria-kauppakeskuksesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

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

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahointuslähteitä.

Vuonna 2013 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 8–13 miljoonalla eurolla (Q2 ilmoitettu: 7–17 milj. euroa) ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 11–16 miljoonalla eurolla (Q2 ilmoitettu: 8–18 milj. euroa) edelliseen vuoteen verrattuna nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 22–26 miljoonalla eurolla edellisvuodesta (Q2 ilmoitettu: 18–28 milj. euroa). Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS (basic)) olevan 0,200–0,215 euroa nykyiseen kiinteistökantaan ja kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen (Q2 ilmoitettu: 0,19–0,23 euroa). Osakekohtaista operatiivista tulosta koskeva arvio heijastaa osakeannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Toimintaympäristön kehitys

Q3 aikana taloudellinen ympäristö on jatkunut haastavana Cityconin toimintamaissa. Ruotsissa on kuitenkin viitteitä markkinoiden asteittaisesta vahvistumisesta. Vuoden aikana kuluttajien luottamus on parantunut Cityconin toimintamaissa ja pysynyt euroalueen keskiarvoa selvästi korkeampana.

Vähittäiskaupan myynnin kasvu on ollut vahvaa Virossa ja Liettuassa, positiivista Suomessa ja Ruotsissa ja negatiivista Tanskassa vuoden 2013 aikana. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-elokuussa Suomessa 0,7 prosenttia, Ruotsissa 1,5 prosenttia, Virossa 5,0 prosenttia, Liettuassa 4,9 prosenttia ja laski Tanskassa -1,3 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Statistics Lithuania, Statistics Denmark)

Vuoden 2013 aikana kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vahvistunut kaikissa Cityconin toimintamaissa pois lukien Virossa, jossa se on pysynyt suhteellisen vakaana. Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamusindikaattori on yhä pysytellyt negatiivisena. (Eurostat)

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden aikana kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan Suomessa ja Virossa, kun taas Ruotsissa, Liettuassa ja Tanskassa kuluttajahinnat pysyivät kohtalaisen tasaisena. Elokuussa inflaatio oli Suomessa 1,2 prosenttia, Ruotsissa 0,1 prosenttia, Virossa 2,9 prosenttia, Liettuassa 0,4 prosenttia ja Tanskassa 0,4 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Statistics Lithuania, Statistics Denmark)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on kaikissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Liettuassa, Euroopan Unionin keskiarvoa (10,9%) matalampi. Työttömyysaste on Suomessa ja Ruotsissa pysynyt suhteellisen vakaana vuoden aikana, ollen 8,0 prosenttia molemmissa maissa elokuun lopussa. Tanskan työttömyysaste on pysynyt matalana, elokuussa 6,6 prosenttia. Virossa työttömyysaste on laskenut (7,9% heinäkuussa), kun taas Liettuassa työttömyysaste on pysynyt korkealla (12,3% elokuussa). (Eurostat)

Kiinteistömarkkinat

Suomessa passiivisuus kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkui vuoden kolmannella vuosineljänneksellä. Parhaiden kohteiden kysyntä on kuitenkin edelleen vahvaa suurella oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä sijoittajien riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitussalkkuaan sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden perusedellytysten paranemista nykyisestä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljännekseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014. Parhaiden kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta nousivat 0,9 prosenttia vuoden-

takaisesta. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät joissakin tapauksissa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena.

Ruotsissa parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa mutta markkina-aktiiviteetti on pysynyt vähäisenä ja liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi kolmannella neljänneksellä vuoden aiempia neljänneksiä alhaisemmaksi. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaana johtuen vahvasta sijoituskysynnästä. Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljänneeseen, mutta nousivat noin 2 prosenttia vuositasolla tarkasteltuna. Maltillinen vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu rajoittaa kuitenkin vuokrien nousua. Vastaavasti prime-vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Virossa prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät vakaina kolmannella neljänneksellä, mutta kasvoivat inflaation mukaisesti noin 3 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nolaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa kun taas vanhemmissa ja syrjäisempien sijaintien kauppakeskuksissa on haasteellista saada vuokrasopimuksia uusittua. Vaikka markkinoilla ei ole volyymiltään merkittäviä transaktioita, oli vuoden kolmas neljännes kiinteistösijoitusten näkökulmasta aktiivinen. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 prosentin tasolle ja vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua. Samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa tuottovaateisiin negatiivisesti.

(Lähde: Jones Lang LaSalle)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi prosentin ja kävijämäärät kasvoivat 2 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Suomessa myynnit olivat vertailukauden tasolla, Ruotsissa myynti kasvoi 2 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat 4 prosenttia. Kävijämäärä laski Suomessa 2 prosenttia, kasvoi Ruotsissa 5 prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 10 prosenttia. Positiivinen kehitys kävijämäärissä johtui pääosin suuremmista kauppakeskuksista kuten Liljeholmstorgetista, myös Magistralin kehityshankkeen valmistuminen vaikutti kävijämääriin, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät olivat vertailukauden tasolla. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön hallituksen arvion mukaan yhtiön kannalta keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toimintalueiden taloudelliseen kehitykseen, mikä vaikuttaa liiketilojen kysyntään, vajaakäyttöön sekä markkinavuokriin. Keskeisiä lähiajan riskejä ovat nousevat rahoituskulut korkeampien luottomarginaalien ja korkojen seurauksena, alentunut velkarahoituksen saatavuus sekä kiinteistöjen käyvän arvon kehitys epävarmassa taloudellisessa ympäristössä. Kesäkuussa liikkeeseen laskettu 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina pienensi kuitenkin yhtiön jälleenrahoitusriskiä merkittävästi.

Liiketilojen kysyntään, vajaakäytön pienentämiseen ja laskeviin markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä, joskin taloustilanteen vaikutukset liiketilojen vuokratasoon ja vuokrausteeseen ovat toistaiseksi jääneet verraten vähäisiksi Cityconin liiketoiminta-alueilla. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat kuitenkin väistämättä liiketilojen kysyntään. Vuoden 2013 kuluessa riskit talouskasvun kehityksen yllä ovat edelleen olemassa ja tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat, uusien liiketilojen vuokraaminen vaikeutuu ja vajaakäyttö lisääntyy.

Cityconin strategian toteutus vaatii jatkossakin uuden rahoituksen hankkimista, joten rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit ovat tärkeitä Cityconin kannalta. Pankkien halukkuus lainata rahaa on pysynyt maltillisena, rahoituksen saatavuus on rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (esim. Basel III ja Solvency II -säännökset) tulee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa. Toistaiseksi entisestään madaltunut korkotaso ja Cityconin aktiivinen rahoituspolitiikka ovat lieventäneet marginaalien nousun vaikutusta. Kun Citycon jälleenrahoittaa ennen rahoituskriisiä alhaisilla luottomarginaaleilla solmittuja lainasopimuksia, ovat uusien lainojen luottomarginaalit korkeampia. Nousevat luottomarginaalit ja markkinakorot todennäköisesti johtavat Cityconin keskikorkotason nousuun tulevaisuudessa.

Yhtiö etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, ja pystyi kesäkuussa 2013 laskemaan liikkeeseen 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ja toukokuussa 2012 150 miljoonan euron kotimaisen joukkovelkakirjalainan, mutta ei ole takeita siitä, että sellaisia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä olisi jatkossa saatavilla kilpailukykyisillä marginaaleilla. Nämä joukkovelkakirjalaina-emissiot, yhtiön syyskuussa 2012 allekirjoittama 360 miljoonan euron suuruinen luottosopimus Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa, lokakuussa 2012 tehty 90 miljoonan euron merkintätuioikeusanti sekä maaliskuussa 2013 tehty 200 miljoonan euron merkintätuioikeusanti ovat merkittävästi vahvistaneet tasetta, parantaneet likviditeettiä ja pienentäneet lähivuosien jälleenrahoitusriskiä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta johtuen valtioiden velkaongelmista ja tästä johtuvasta haasteellisesta taloustilanteesta. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, korkotaso, odotettavissa oleva inflaatio, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttö sekä kiinteistösjoiittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Tämä epävarmuus heijastuu eniten suurien kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin liikekiinteistöihin tai kohteisiin, joista sijoittajat eivät ole kiinnostuneita tai joita pankit eivät halua rahoittaa. Epävarmuuden keskellä sijoittajien kysyntä on ohjautunut parhaisiin kauppakeskuksiin, joiden arvot ovat myös vuoden 2013 aikana pysyneet vakaina tai osin jopa nousseet.

Yhtiön lähiajan riskejä ja epävarmuustekijöitä, riskienhallintaa ja riskienhallinnan periaatteita käsitellään laajemmin yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta, vuoden 2012 tilinpäätöksen sivuilla 43–46 sekä vuoden 2012 vuosikertomuksen sivuilla 50–51.

Kiinteistöomaisuus

Cityconin strategiana on keskittyä kaupunkien keskustoissa sijaitseviin päivittäistavaravetosiin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon hakee kasvua liiketoiminnan tehostamisesta, omistamiensa kauppakeskusten uudistamisen ja laajentamisen kautta sekä selektiivisin kauppakeskushankinnoin. Yhtiö määritteli heinäkuussa 2011 päivitetystä strategiassaan market- ja myymäläkiinteistöt ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja ilmoitti myyvänsä ne seuraavien vuosien aikana arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen.

Syyskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 739,4 miljoonaa euroa (2 695,5 milj. euroa). Yhtiö omisti 37 (37) kauppakeskusta pois lukien Kista Galleria ja 35 (41) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitti Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9), Baltiassa 4 (4) ja Tanskassa 1 (1).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 203,2 miljoonaa euroa (135,7 milj. euroa). Investoinneista 1,7 miljoonaa euroa (58,6 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 151,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 49,5 miljoonaa euroa (76,4 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,6 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana bruttoinvestoinnit olivat (hankinnat mukaan lukien) Suomessa 43,9 miljoonaa euroa (100,5 milj. euroa), Ruotsissa 150,9 miljoonaa euroa (12,6 milj. euroa) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 7,9 miljoonaa euroa (22,3 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 40,2 miljoonaa euroa (27,8 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,0 miljoonaa euroa myyntitappiota (4,5 milj. euroa myyntivoittoa) verovaikutuksineen.

Hankinnat

Kauden aikana

- Ostettiin tammikuussa Kista Galleria -kauppakeskus yhdessä CPPIB:n kanssa noin 4,6 miljardilla Ruotsin kruunulla (noin 530 milj. euroa) DNB Livsforsikring ASA:lta.

Myyntit

Kauden aikana

- Myytiin heinäkuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Backa noin 42 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 4,9 milj. euroa).
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitseva toimistorakennus Wavulinintie noin 1,4 miljoonalla eurolla.
- Myytiin heinäkuussa Helsingin alueella sijaitsevan liikekiinteistö Espoon Louhenkulma noin 1,3 miljoonalla eurolla.
- Myytiin huhtikuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Lindome noin 81 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 milj. euroa).
- Myytiin maaliskuussa Ruotsissa Göteborgin alueella sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö Hindås noin 12 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 1,4 milj. euroa).
- Myytiin helmikuussa 50 prosentin osuus Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Ilmariselle.
- Myytiin helmikuussa noin 4,4 miljoonalla eurolla Ultima Oy, jonka omaisuus koostuu rakentamattomasta tontista Vantaalla.

Näiden myyntien seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 30 180 neliömetrillä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 13 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja 2 asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 62 miljoonaa euroa.

Kehityshankkeet

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

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

Ison Omenan rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa 2013 ja kolmivaiheinen projekti valmistuu kokonaisuudessaan loppukesällä 2016. Laajennushanke toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa, sillä kauppakeskuksen alle sijoittuu rakenteilla olevan läntisen metrolinjan pääteasema. Ison Omenan tarjontaa painotetaan jatkossa aiempaa enemmän muotipainotteiseen erikoiskauppaan ja ravintolapalveluihin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 40 prosenttia ottaen huomioon allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset.

Rakennustyöt IsoKristiinassa aloitettiin huhtikuun alussa 2013. IsoKristiinassa painottuvat vahvasti viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvilapalvelut. Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 70 prosenttia hankkeen laajenusosasta ottaen huomioon allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset.

Lisäksi yhtiöllä oli meneillään kaksi vuokralaismuutoksiin liittyvää hanketta Tallinnassa, Rocca al Maressa ja Kristiinessä, kokonaisinvestointiarvioiltaan 5,3 miljoonaa euroa ja 3,3 miljoonaa euroa. Rocca al Maren muutostyö valmistui syyskuussa kun Viron ensimmäinen H&M-myymälä ja myös ensimmäinen tavaraloketju Debenhams avasi ovensa kauppakeskuksessa. Kristiinen hankkeen, joka myös liittyy H&M-myymälän avaamiseen keskuksessa, arvioidaan valmistuvan loppuvuoden aikana.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Meneillään olevat sekä vuonna 2012 valmistuneet merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön verkkosivuilta sekä vuoden 2012 vuosikertomuksen sivuilta 69–71.

Vuonna 2012 valmistuneet ja 30.9.2013 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) nettoinvestoinnista (milj. euroa)	Toteutuneet brutto-investoinnit 30.9.2013 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 100 90 000	88,0	12,3	2016
IsoKristiina ¹⁾	Lappeenranta, Suomi	21 000 34 000	54,0	9,8	2015
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,9	valmis Q2 2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	41,8	41,8	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 100	7,6	7,6	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3 ²⁾	21,3 ²⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 700	7,0	7,0	valmis 2012

¹⁾ Citycon omistaa kauppakeskus IsoKristiinan puoleksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa.

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

Taloudellinen kehitys

Seuraavassa esitetyt luvut ovat tammi-syyskuun lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2012 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketiloiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 186,6 miljoonaa euroa (177,1 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 9,5 miljoonaa euroa eli 5,4 prosenttia. Valmistuneet tai



osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Magistral ja Koskikeskus, kasvattivat liikevaihtoa 2,3 miljoonalla eurolla ja vuonna 2012 toteutuneet hankinnat 2,8 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2013 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2012 toteutetut market- ja myymäläkiinteistöjen ja asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 5,3 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin ja korkeamman vuokratason johdosta. Väliaikaiset vuokranalennukset vertailukelpoisissa kohteissa laskivat ja olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,5 miljoonaa euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 636 (3 804) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 2,2 prosenttia 975 790 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika nousi 3,6 vuoteen (3,4 vuotta). Keskimääräinen neliövokra nousi 20,8 eurosta 21,5 euroon indeksikorotusten, kehityshankkeiden, divestointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,8 prosenttiin (95,4 %) johtuen lähinnä divestoinneista ja market- ja myymäläkiinteistöissä laskeneesta vajaakäytöstä. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,5 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	72	78	75	72	78	-7,7 %	78
Vuokrattava pinta-ala, m ²	975 790	998 170	982 970	975 790	998 170	-2,2 %	1 000 270
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	249,1	243,1	249,5	249,1	243,1	2,5 %	245,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,5	20,8	21,5	21,5	20,8	3,4 %	20,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	156	140	125	448	597	-25,0 %	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	26 507	23 685	35 423	97 317	100 910	-3,6 %	141 167
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	18,4	22,5	19,1	19,5	19,9	-2,0 %	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	209	328	200	659	911	-27,7 %	1 064
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	19 101	34 366	46 057	120 309	120 245	0,1 %	149 972
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	22,3	16,8	17,3	18,7	17,1	9,4 %	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,8	95,4	94,8	95,8	95,4	-	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,6	3,4	3,6	3,6	3,4	5,9 %	3,5
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	6,1	6,2	6,2	6,1	-	6,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 3,0 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia 55,7 miljoonasta eurosta 58,8 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 1,4 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista lämmitys- ja sähkökuluista, jotka kasvoivat kylmemmän ensimmäisen vuosineljänneksen johdosta. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,9 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa alhaisemmista luottotappioista ja luottotappiovarauksen muutoksesta.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 126,9 miljoonaa euroa (119,9 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 7,0 miljoonaa euroa eli 5,8 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Magistral, Koskikeskus, Åkermyntan ja Myllypuron Ostari kasvattivat nettovuokratuottoja 1,5 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,3 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 4,4 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 4,9 prosenttia. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 4,6 prosenttia. Suuret kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena, Myyrmanni ja Liljeholmstorget, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,3 %).

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittään. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 68,4 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittään ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
Q1-Q3/2011	67,3	26,8	12,9	-	107,0	161,0
Hankinnat	0,9	1,2	4,0	-	6,1	9,1
Kehityshankkeet	3,2	0,1	0,1	-	3,4	5,3
Divestoinnit	-0,4	-1,2	-	-	-1,7	-3,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,7	1,7	1,0	-	4,4	3,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,2	0,7	-	-	0,6	1,2
Q1-Q3/2012	72,5	29,3	18,1	-	119,9	177,1
Hankinnat	0,7	-	0,7	-	1,3	2,8
Kehityshankkeet	1,0	0,3	0,2	-	1,5	2,3
Divestoinnit	-0,1	-0,7	-	-	-0,8	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	3,0	1,4	0,0	-	4,4	5,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	0,5	0,0	0,0	0,6	0,9
Q1-Q3/2013	77,2	30,7	19,0	0,0	126,9	186,6

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 15,1 miljoonaa euroa (18,6 milj. euroa). Kulujen lasku 3,5 miljoonalla eurolla eli 18,8 prosentilla johtui muun muassa 0,5 miljoonaa euroa alhaisemmista transaktiokuluista, 0,6 miljoonaa euroa matalammista ei-kassavaikutteisista osakeoptiokuluista sekä 0,6 miljoonaa euroa alhaisemmista uudelleenjärjestelykuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 125 (130) henkilöä, joista 81 oli Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 21,4 miljoonaa euroa (19,8 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 19,6 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon voitto 1,8 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 44,9 miljoonaa euroa (45,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 23,6 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa). Jones Lang LaSalle:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.9.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,6 prosenttia.



Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,3 euroon/neliometri 25,1 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,0 miljoonaa euroa (nettovoitto 4,5 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 134,0 miljoonaa euroa (125,8 milj. euroa). Liikevoiton kasvu edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta, matalammista hallinnon kuluista ja suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon voitosta.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 24,2 miljoonaa euroa 74,9 miljoonaan euroon (50,7 milj. euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista jotka liittyivät lainojen ennaikaiseen takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toisen vuosineljänneksen aikana. Näihin kustannuksiin sisältyivät takaisinmaksettuihin lainoihin liittyneiden purettujen koronvaihtosopimusten realisoitunut negatiivinen markkina-arvo, takaisin maksettuihin lainoihin liittyvien aktivoitujen palkkioiden kirjaus kuluksi sekä joukkovelkakirjojen hankintaan liittyvä niiden nimellisarvon ylittävä osuus hankintahinnasta. Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessa johdannaisia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaihtokutus. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin olemassa olevaa pankkilainaa ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaihtokutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ollut merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan.

Korollisten velkojen painotettu keskiporko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi jonkin verran 4,07 prosenttiin (3,94 %) verrattuna viime vuoteen, mutta laski verrattuna edelliseen vuosineljänneksen (4,09 %) vaihtovelkakirjalainan takaisinmaksun seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,08 prosenttiin vuoden 2012 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna (4,06 %) mutta laski edelliseen vuosineljänneksen verrattuna (4,14 %). Tämä johtui alhaisemmista rahoituskuluista toisen vuosineljänneksen lopussa liikkeeseen lasketun 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan seurauksena.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 3,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Kista Galleria kauppakeskuksen ja Espagalleria Oy:n tuloksesta. Lisäksi Cityconille kertyi hallinnointipalkkiota, joka on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,6 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli 2,3 miljoonaa euroa (-7,8 milj. euroa). Positiivinen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin kertaluonteisista korkojohdannaisten käyvän arvon tappioista vuoden 2013 ensimmäisellä puoliskolla.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 64,0 miljoonaa euroa (65,9 milj. euroa). Liikevoiton kasvusta huolimatta katsauskauden voittoa pienensivät lisääntyneet rahoituskulut, jotka johtuivat pääasiassa kertaluonteisista ennaikaisesti toteutettujen korkojohdannaisten käyvän arvon tappioista.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 739,4 miljoonaa euroa (2 695,5 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,2 prosenttia (60,9 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,5 prosenttia (27,6 %) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien kiinteistöjen osuus 12,2 prosenttia (11,6 %).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 25,2 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 51,2 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 20,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi (ks. kohta Kiin-



teistöomaisuus) ja 21,1 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien market ja myymälä -kiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt –kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 21,4 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon). Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 6,4 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 261,5 miljoonaa euroa (907,2 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 245,8 miljoonaa euroa vuoden 2012 (31.12.2012: 1 015,7 milj. euroa) lopusta pääasiassa merkintätuoikeusannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,0 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 60,1 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaissopimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,0 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 39,0 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (tappiota 13,2 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkintätuoikeusannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,86 euroon (31.12.2012: 3,11 euroa). Omavaraisuusaste nousi 44,1 prosenttiin (30.6.2013: 42,7 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 44,1 prosenttiin (30.6.2013: 44,0 %).

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvistä seikoista löytyvät tämän osavuositiedon liitetiedosta 16: Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet.

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 660,3 miljoonaa euroa (1 810,4 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 100,0 miljoonaa euroa (540,0 milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 405,0 miljoonaa euroa, joista 380,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 25,0 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti, pois lukien yritystodistukset, oli kauden päättyessä 387,1 miljoonaa euroa (30.6.2013: 416,5 milj. euroa). Likviditeetti laski lähinnä kun jäljellä oleva osa 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan nettotuotoista käytettiin elokuussa erääntyneen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan takaisinmaksuun 39,8 miljoonalla eurolla.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 112,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 490,2 miljoonaa euroa (1 602,2 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 499,5 miljoonaa euroa (1 608,6 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 25,0 miljoonaa euroa (33,3 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 474,5 miljoonaa euroa (1 575,2 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,3 vuotta (2,5 vuotta). Keskimääräinen korkosidonaisuusaika nousi ja oli 4,2 vuotta (3,6 vuotta).

Korkokate nousi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,3 (Q2/2013: 2,2).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 91,1 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (86,1 %). Suojausaste nousi lähinnä kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan johdosta.

Yhtiö laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 14.6. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 24.6.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa vuosittain 24.6. Laina on listattu Irlannin pörssin virallisella listalla ja on kaupankäynnin kohteena ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia ja laina ylimerkittiin. Tämä strateginen liikkeellelasku parantaa Cityconin maksuvalmiutta, laajentaa rahoitus pohjaa ja pidentää keskimääräistä lainamaturiteettiä. Lainasta saatavat varat on käytetty olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Kesäkuussa yhtiö osti takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja. Citycon osti 17.12.2009 liikkeeseen laskettua kotimaista vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 42,3 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2014 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samanaikaisesti yhtiö osti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Velkakirjojen takaisinostot toteutettiin ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö tulee mitätöimään ostamansa velkakirjat.



Kesäkuussa allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

Toukokuussa Citycon sai kaksi investointitason luottoluokitusta, Standard & Poor's:lta (BBB-) ja Moody's:lta (Baa3).

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta 1,75 euron osakekohtaiseen merkintähintaan, arvoltaan yhteensä noin 200 miljoonaa euroa. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastaavat noin 35 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 26 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika oli 21.2.–7.3. ja kaikki osakeannissa tarjotut osakkeet merkittiin. Merkintäetuoikeusannissa merkityt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 14.3. Merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin helmikuussa ja maaliskuussa julkaisemista pörssitiedotteista.

Citycon ja CPPIB allekirjoittivat 14.1. yhteensä 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 milj. euron) suuruisen kiinteistövaikudellisen lainan Kista Galleria kauppakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi. Lainan vakuutena on Kista Galleria. Laina-aika on viisi vuotta ja lainanantajina ovat Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), joka toimi transaktion koordinaattorina, Swedbank AB sekä Aareal Bank AG.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitussopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset.

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

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 18,0 miljoonaa euroa (44,5 milj. euroa) raportointijakson aikana. Liiketoiminnan nettorahavirta laski pääasiassa korkeampien maksettujen korkojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat lähinnä korkojohdannaisten toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -163,7 miljoonaa euroa (-78,7 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 203,7 miljoonaa euroa (110,8 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 40,0 miljoonan euron (32,1 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 119,9 miljoonaa euroa (-24,8 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta sisältää 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Rahoituksen nettorahavirtaa kasvatti maaliskuun 2013 merkintäetuoikeusannista saatu 196,0 miljoonaa euroa.

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

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Syyskuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 33 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 582 990 neliometriä (594 170 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 153,3 miljoonaa euroon lähinnä indeksikorotusten ja Koskikeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 69 338 neliometriä (64 287 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 80 735 neliometriä (63 725 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden



vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen etenkin kauppakeskus IsoKristiinan kaupasta, jonka yhteydessä puolet vuokrasopimuksista kirjattiin "päätyneisiin vuokrasopimuksiin". Keskimääräinen vuokra nousi 21,6 eurosta/neliometri 22,2 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten, valmistuneiden kehityshankkeiden ja myyntien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,4 prosenttiin (94,8 %) erityisesti market- ja myymäläkohteissa pienentyneen vajaakäytön myötä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 25,7 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 77,2 miljoonaa euroa (72,5 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 4,7 miljoonalla eurolla eli 6,5 prosentilla. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Koskikeskus, sekä vuonna 2012 toteutetut hankinnat, kuten Arabian kauppakeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 1,7 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,0 miljoonaa euroa, eli 4,8 prosenttia, johtuen pääosin kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,8 prosenttia (60,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,2 %).

Avainluvut, Suomi

	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	56	59	58	56	59	-5,1 %	59
Vuokrattava pinta-ala, m ²	582 990	594 170	586 170	582 990	594 170	-1,9 %	595 670
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	153,3	148,8	153,5	153,3	148,8	3,0 %	150,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	22,2	21,6	22,2	22,2	21,6	2,8 %	21,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	95	107	81	281	322	-12,7 %	453
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	16 057	20 438	26 567	69 338	64 287	7,9 %	89 689
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	19,9	22,5	18,6	19,7	21,2	-6,9 %	21,7
Kauden aikana päätyneet vuokrasopimukset, kpl	102	98	132	335	364	-8,0 %	444
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	14 959	15 450	28 482	80 735	63 725	26,7 %	79 049
Päätyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	22,5	22,5	18,3	19,3	20,3	-4,9 %	21,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,4	94,8	94,5	95,4	94,8	-	95,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,0	3,6	4,0	4,0	3,6	11,1 %	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	36,1	34,5	36,0	108,5	101,5	7,0 %	137,0
Liikevaihto, Me	37,6	36,1	37,4	113,0	105,9	6,7 %	143,2
Nettovuokratuotot, Me	26,8	25,2	26,1	77,2	72,5	6,5 %	98,2
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,2	6,3	6,4	6,2	-	6,3
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-	6,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 677,3	1 640,9	1 670,7	1 677,3	1 640,9	2,2 %	1 659,0

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Syyskuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 2 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 258 400 neliometriä (273 700 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski market- ja myymäläkohteiden divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 63,9 miljoonaa euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.



Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 11 365 neliometriä (19 246 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 24 788 neliometriä (50 853 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen etenkin market- ja myymäläkohteiden divestoinneista ja korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Keskimääräinen vuokra nousi 19,3 eurosta/neliometri 20,7 euroon/neliometri pääosin myyntien, uusien vuokrasopimusten, indeksikorotusten ja kruunun kurssin vahvistumisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,2 prosenttiin (94,8 %) johtuen pääasiassa yksittäisen, lähes tyhjän, market- ja myymäläkiinteistön divestoinnista.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,5 miljoonaa euroa eli 5,0 prosenttia 30,7 miljoonaan euroon (29,3 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,9 miljoonaa euroa eli 3,1 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,4 miljoonaa euroa, eli 5,0 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorgetin ja Jakobsbergin kasvaneista nettovuokratuotoista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,2 prosenttia (24,4%) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,7 prosenttia (5,5 %).

Avainluvut, Ruotsi

	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	14	12	11	14	-21,4 %	14
Vuokrattava pinta-ala, m ²	258 400	273 700	266 200	258 400	273 700	-5,6 %	274 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	63,9	63,1	65,1	63,9	63,1	1,3 %	63,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,7	19,3	20,7	20,7	19,3	7,3 %	19,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	25	26	25	94	177	-46,9 %	231
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	2 883	2 312	3 695	11 365	19 246	-40,9 %	33 464
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	23,9	22,4	19,7	22,0	19,0	15,6 %	19,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	86	219	58	244	511	-52,3 %	575
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	3 015	17 980	12 744	24 788	50 853	-51,3 %	64 629
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	21,0	11,4	13,6	16,7	12,3	35,8 %	14,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,2	94,8	93,3	95,2	94,8	-	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,7	2,9	2,8	2,7	2,9	-6,9 %	3,0
Bruttovuokratuotot, Me	14,9	15,3	14,8	44,9	45,0	-0,3 %	60,3
Liikevaihto, Me	15,8	15,9	15,8	47,8	47,2	1,5 %	63,1
Nettovuokratuotot, Me	10,6	10,6	10,4	30,7	29,3	5,0 %	39,2
Nettotuotto-% ³⁾	5,7	5,5	5,7	5,7	5,5	-	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,7	5,5	5,7	5,7	5,5	-	5,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	727,2	743,2	717,3	727,2	743,2	-2,1 %	739,2

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon osti vuonna 2012 Tanskasta kauppakeskus Albertslund Centrumin. Syyskuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 134 400 neliometriä (130 300 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 31,9 miljoonaa euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 kolmannella vuosineljänneksellä. Keskimääräinen vuokra 20,0 euroa/neliometri oli vertailukauden tasolla.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 16 614 neliometriä (17 377 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 14 786 neliometriä (5 666 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa matalampi lähinnä Rocca al Maressa valmistuneista vuokralaismuutostöistä ja kahdesta uudesta suuresta liiketilasta johtuen. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,2 prosenttiin (99,5 %) johtuen pääasiassa tilapäisestä vajaakäytöstä Rocca al Maressa.

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 miljoonalla eurolla lähinnä Albertslundin kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral kauppakeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta ja olivat 19,0 miljoonaa euroa (18,1 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,0 prosenttia (15,1 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,3 prosenttia (8,5%). Nettotuottoasteen laskuun vaikutti kahdessa kohteessa vuonna 2013 käynnissä olleet vuokralaismuutustyöt samalla kun näiden kiinteistöjen markkina-arvot nousivat.

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q3/2013	Q3/2012	Q2/2013	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	5	5	5	0,0 %	5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	134 400	130 300	130 600	134 400	130 300	3,1 %	130 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	31,9	31,2	30,9	31,9	31,2	2,2 %	31,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,0	20,0	20,2	20,0	20,0	0,0 %	20,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	36	7	19	73	98	-25,5 %	108
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	7 567	935	5 161	16 614	17 377	-4,4 %	18 014
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	13,1	23,2	21,2	17,2	16,2	5,9 %	16,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	21	11	10	80	36	122,2 %	45
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	1 127	935	4 831	14 786	5 666	160,9 %	6 294
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	23,3	27,8	21,0	18,9	23,6	-19,9 %	23,3
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,2	99,5	99,6	99,2	99,5	-	99,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,3	3,8	3,4	3,3	3,8	-13,2 %	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	7,6	7,8	7,3	22,5	20,9	7,7 %	28,6
Liikevaihto, Me	8,7	8,9	8,3	25,8	24,0	7,4 %	32,8
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,7	6,2	19,0	18,1	5,2 %	24,6
Nettotuotto-% ³⁾	8,3	8,5	8,5	8,3	8,5	-	8,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,6	10,6	9,5	9,6	10,6	-	9,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	334,8	311,4	323,3	334,8	311,4	7,5 %	316,0

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.



Ympäristövastuu

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskustoiminnan edelläkävijä ja edistää kestävästä kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskustoissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksen edistämiseksi. Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Vuoden 2012 ympäristötavoitteiden tulokset ja ympäristövastuun tunnusluvut on esitetty vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 72–77.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa Cityconin vuoden 2012 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt toisena vuotena peräjälkeen. MyösGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille toista kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksen mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla ja energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla vuoteen 2012 verrattuna, sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskustoissa keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite on 80 prosenttia. Kestävästä kehityksen mukaisen rakentamisen tavoitteena on, että kaikki 2013 valmistuvat kehityshankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä.

Ympäristösertifioinnit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksen mukaista toimintaa. Huhtikuussa 2013 käynnistetty IsoKristiinan kehityshanke Lappeenrannassa, ja kesäkuussa käynnistetty Ison Omenan laajennushanke Espoossa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tärkeistä toimenpiteistä. Vuoden 2013 aikana jatketaan 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 kustannussäästöavoitteiden toteuttamiseksi. Yhtiöllä on seitsemässä kauppakeskuksessa käynnissä laajempi energiansäästö-ohjelma, joissa pyritään investoinnein parantamaan kohteiden energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulutustasoa. Syyskuun loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 915 000 euroa.

Sähkönkulutus on tammi-elokuun tarkastelujakson aikana laskenut kaikkien toimintamaiden vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus on vähentynyt yli 2 prosenttia. Verrattain kylmästä alkuvuodesta johtuen vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus oli katsauskauden aikana hieman yli yhden prosentin korkeampi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona.



Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2013

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2013 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2012. Tilikauden 2012 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 26.3.2013 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 49,0 miljoonaa euroa, maksettiin 4.4.2013.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen perusteella hallituksen 12.2.2013 päättämän osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvan osakeannin ehtojen mukaisesti siinä liikkeelle lasketut uudet osakkeet eivät oikeuttaneet yllä mainittuun osinkoon eivätkä pääoman palautukseen.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2013. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainitulla internetsivulla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2013

Citycon Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 6.2.2013 Helsingissä. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen enimmäismäärä, 125 000 000 osaketta, vastasi noin 38,2 prosenttia yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Valtuutus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka ja se kumosi varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2012 antaman osakeantivaltuutuksen.

Helsinki, 15.10.2013

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden 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. Tilinpäätöstiedotteen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,2	17,8	35,9%	64,7	47,7	35,4%	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,055	0,057	-4,3%	0,154	0,154	0,2%	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,06	3,71	-17,6%	3,06	3,71	-17,6%	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,83	3,24	-12,6%	2,83	3,24	-12,6%	3,08
EPRA:n alku nettotuotto-%				6,3	6,2	-	6,0
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%				6,4	6,3	-	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				4,2	4,6	-	4,3

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

Vuoden 2013 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 16,9 miljoonaa euroa 64,7 miljoonaan euroon 47,7 miljoonasta eurosta vuoden 2012 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettuvookratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettuvookratuoton kasvun seurauksena. Lisäksi operatiiviset hallinnon kulut laskivat 3,5 miljoonaa euroa. Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinta kasvatti operatiivista osuutta yhteisyritysten voitosta 2,3 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) oli 0,154 euroa (0,154). Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintätuoikeusantien seurauksena.

Me	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	32,3	30,2	7,1 %	60,1	56,8	5,8 %	77,2
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-6,3	-13,8	-54,4 %	-21,4	-19,8	8,0 %	-23,6
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	-0,7	-3,4	-78,2 %	0,0	-4,5	-	-4,2
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut							
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-	-	-	26,8	-	-	-
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,1	-	-	-1,0	-	-	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-1,5	1,2	-	-2,5	7,8	-	6,4
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	3,7	-85,6 %	2,5	7,4	-65,7 %	8,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,2	17,8	35,9 %	64,7	47,7	35,4 %	63,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾	441,3	310,7	42,0 %	420,1	310,7	35,2 %	321,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa²⁾	0,055	0,057	-4,3 %	0,154	0,154	0,2 %	0,199

¹⁾ Citycon tarkensi viimeisellä neljänneksellä vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon esitti kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon netotti onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

²⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

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

Me	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Nettovuokratuotto	43,9	42,6	2,9 %	126,9	119,9	5,8 %	162,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,7	-5,4	-13,9 %	-15,1	-18,6	-19,0 %	-26,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,1	257,7 %	0,8	0,2	390,0 %	0,2
Operatiivinen liikevoitto	39,5	37,3	5,8 %	112,6	101,4	11,0 %	135,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-15,4	-18,1	-14,7 %	-48,1	-50,7	-5,2 %	-68,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,7	0,0	-	2,2	0,0	-	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,6	-64,1 %	-0,6	-1,3	-55,0 %	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	-0,3	-	-0,2	0,0	-	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,4	-0,6	-28,3 %	-1,3	-1,7	-20,4 %	-2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,2	17,8	35,9 %	64,7	47,7	35,4 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,055	0,057	-4,3 %	0,154	0,154	0,2 %	0,199

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.



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

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,43 euroa 3,06 euroon (3,49 euroa 31.12.2012) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintäetuoikeusannista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,25 euroa 2,83 euroon (3,08 euroa 31.12.2012).

	30.9.2013			30.9.2012			31.12.2012		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 261,5	441 288	2,86	907,2	277 848	3,27	1 015,7	326 880	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	67,7	441 288	0,15	65,4	277 848	0,24	64,0	326 880	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	20,8	441 288	0,05	58,9	277 848	0,21	59,8	326 880	0,18
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 350,0	441 288	3,06	1 031,5	277 848	3,71	1 139,5	326 880	3,49
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-67,7	441 288	-0,15	-65,4	277 848	-0,24	-64,0	326 880	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-11,3	441 288	-0,3	-6,9	277 848	-0,02	-9,4	326 880	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-20,8	441 288	-0,05	-58,9	277 848	-0,21	-59,8	326 880	-0,18
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	1 250,2	441 288	2,83	900,3	277 848	3,24	1 006,3	326 880	3,08

¹⁾ Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 104,24 % (105,56 %), joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,42 % (102,99 %) ja joukkolaina 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 100,57 % per 30.9.2013. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2013 oli 11,3 miljoonaa euroa (6,9 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot nousivat laskeneen vajaakäytön ja kasvaneen nettovuokratuoton myötä. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 kolmansien neljänneksien päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 733,7	2 656,5	2 704,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-68,1	-228,9	-389,1
Valmis kiinteistökanta	2 665,6	2 427,5	2 315,0
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	59,8	47,9	47,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 725,4	2 475,5	2 362,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	236,4	218,0	206,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-63,9	-65,0	-64,1
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	172,5	153,0	142,8
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,0	1,8	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	174,5	154,8	144,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,3	6,2	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,4	6,3	6,1

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

EPRA:n vajaakäyttöaste laski Suomessa ja Ruotsissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,0	10,8	10,3
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	240,0	235,5	239,0
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,2	4,6	4,3

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.–30.9.2013

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Bruttovuokratuotto		58,6	57,5	1,9 %	175,9	167,4	5,1 %	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,5	3,4	3,5 %	10,7	9,7	10,8 %	13,3
Liikevaihto	3	62,1	60,9	2,0 %	186,6	177,1	5,4 %	239,2
Hoitokulut	4	17,8	17,8	-0,2 %	58,8	55,7	5,5 %	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	0,4	2,7 %	0,9	1,4	-37,6 %	1,4
Nettovuokratuotto		43,9	42,6	2,9 %	126,9	119,9	5,8 %	162,0
Hallinnon kulut		4,7	5,4	-13,6 %	15,1	18,6	-18,8 %	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,1	257,7 %	0,8	0,2	390,0 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		6,3	13,8	-54,4 %	21,4	19,8	8,0 %	23,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,7	3,4	-78,2 %	0,0	4,5	-	4,2
Liikevoitto		46,5	54,5	-14,7 %	134,0	125,8	6,5 %	163,4
Rahoituskulut (netto)		-15,4	-18,1	-14,7 %	-74,9	-50,7	47,7 %	-68,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		0,9	0,0	-	3,3	0,0	-	0,2
Voitto/tappio ennen veroja		32,0	36,5	-12,4 %	62,3	75,0	-16,9 %	95,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-0,6	-64,1 %	-0,6	-1,3	-55,0 %	-1,4
Laskennalliset verot		1,5	-1,5	-	2,3	-7,8	-	-6,4
Katsauskauden voitto/tappio		33,3	34,5	-3,4 %	64,0	65,9	-2,9 %	87,7
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		32,3	30,2	7,1 %	60,1	56,8	5,8 %	77,2
Määräysvallattomille omistajille		1,0	4,3	-77,5 %	3,9	9,1	-57,4 %	10,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos¹⁾								
Tulos/osake, euroa	5	0,07	0,10	-24,6 %	0,14	0,18	-21,7 %	0,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,07	0,10	-24,6 %	0,14	0,18	-20,4 %	0,24
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		2,1	-14,1	-	49,8	-18,0	-	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,5	3,6	-	-11,8	4,8	-	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	-	-	0,9	-	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		1,6	3,2	-49,3 %	-0,9	4,8	-	3,3
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		3,3	-7,3	-	38,0	-8,4	-	-10,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		3,3	-7,3	-	38,0	-8,4	-	-10,7
Katsauskauden laaja voitto/tappio		36,5	27,2	34,5 %	102,0	57,5	77,3 %	77,0
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		35,6	21,3	67,0 %	98,2	46,9	109,4 %	65,4
Määräysvallattomille omistajille		0,9	5,8	-84,5 %	3,8	10,6	-64,1 %	11,6

¹⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuikesusannin seurauksena.



Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 739,4	2 695,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksissä		155,4	0,6	0,9
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,9	2,5	3,1
Laskennalliset verosaamiset		14,2	19,2	19,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 911,9	2 717,9	2 737,6
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	6,1	5,4	5,4
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	-	0,6	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		26,8	17,9	24,5
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	25,0	33,3	51,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		51,8	51,8	75,5
Varat yhteensä		2 969,9	2 775,1	2 818,5
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-20,8	-58,9	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	493,1	243,1	333,0
Kertyneet voittovarot	11	398,6	332,3	351,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 261,5	907,2	1 015,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		48,0	57,5	44,2
Oma pääoma yhteensä		1 309,6	964,7	1 059,9
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 461,1	1 127,8	1 406,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	29,2	74,9	76,6
Laskennalliset verovelat		70,0	67,7	66,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 560,3	1 270,4	1 548,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	29,2	474,4	126,8
Johdannaissopimukset	9,10	7,0	0,1	0,7
Ostovelat ja muut velat		63,9	65,5	82,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		100,0	540,0	209,7
Velat yhteensä		1 660,3	1 810,4	1 758,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 969,9	2 775,1	2 818,5

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	2012
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		62,3	75,0	95,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		51,4	28,2	42,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		113,6	103,2	138,4
Käyttöpääoman muutos		-14,2	-0,7	8,6
Liiketoiminnan rahavirta		99,5	102,5	147,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-74,1	-45,4	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,5	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-6,9	-12,3	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,7	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		18,0	44,5	61,5
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7	-1,7	-41,6	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6, 7	-	-	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7	-202,0	-69,2	-93,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7	40,0	32,1	31,1
Investointien nettorahavirta		-163,7	-78,7	-104,9
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti		196,0	-	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	96,7	91,5	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-170,5	-117,9	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	607,9	335,7	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-561,1	-278,4	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-14,0	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-49,1	-41,7	-41,7
Rahoituksen nettorahavirta		119,9	-24,8	2,3
Rahavarojen muutos		-25,9	-59,0	-41,1
Rahavarat katsauskauden alussa	8	51,0	91,3	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,1	1,0	0,8
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	25,0	33,3	51,0

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2012	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-13,2		3,3	56,8	46,9	10,6	57,5
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto						-0,2	-0,2		-0,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,5	1,5		1,5
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-2,1	-2,1	-12,3	-14,4
Oma pääoma 30.9.2012	259,6	131,1	-58,9	243,1	-4,5	336,7	907,2	57,5	964,7
Oma pääoma 1.1.2013	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			39,0		-0,9	60,1	98,2	3,8	102,0
Merkintäetuikeusanti				196,0			196,0		196,0
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
Oma pääoma 30.9.2013	259,6	131,1	-20,8	493,1	-6,4	405,0	1 261,5	48,0	1 309,6

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- ja Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 15.10.2013.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2013 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisäksi välitilinpäätöksessä 30.9.2013 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (muutos)
- IAS 19 Työsuhde-etuudet (muutos)
- IAS 34 Osavuositarkastukset (muutos)
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (muutos).
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhtiöissä
- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 3 "Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa" ja liitetiedosta 4 "Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista".

3. Segmentti-informaatio

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

Citycon hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta 17.1.2013. 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 "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Cityconin johto ja hallitus seuraa kuitenkin lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatioissa esitetään Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa ja Kista Gallerian kanssa (Segmentit).

Me	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Liikevaihto							
Suomi	37,6	36,1	4,4%	113,0	105,9	6,7%	143,2
Ruotsi	26,9	15,9	69,1%	81,2	47,2	72,3%	63,1
Baltia ja uudet markkinat	8,7	8,9	-2,9%	25,8	24,0	7,4%	32,8
Segmentit yhteensä	73,2	60,9	20,2%	220,0	177,1	24,2%	239,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-11,1	-	-	-33,4	-	-	-
Yhteensä IFRS	62,1	60,9	2,0%	186,6	177,1	5,4%	239,2
Ruotsi IFRS	15,8	15,9	-0,7%	47,8	47,2	1,5%	63,1
Nettovuokratuotto							
Suomi	26,8	25,2	6,5%	77,2	72,5	6,5%	98,2
Ruotsi	18,7	10,6	75,8%	54,5	29,3	86,2%	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,4	6,7	-4,8%	19,0	18,1	5,2%	24,6
Segmentit yhteensä	51,9	42,6	21,8%	150,7	119,9	25,7%	162,0
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,1	-	-	-23,8	-	-	-
Yhteensä IFRS	43,9	42,6	3,1%	126,9	119,9	5,8%	162,0
Ruotsi IFRS	10,6	10,6	0,0%	30,7	29,3	5,0%	39,2



Me	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	26,3	23,4	12,5 %	75,0	66,5	12,7 %	89,3
Ruotsi	17,4	9,6	82,2 %	50,3	25,6	96,5 %	34,0
Baltia ja uudet markkinat	6,2	6,5	-5,7 %	18,4	17,5	5,5 %	23,7
Muut	-2,8	-2,2	31,2 %	-8,9	-8,1	9,7 %	-11,4
Segmentit yhteensä	47,1	37,3	26,1 %	134,9	101,5	33,0 %	135,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,6	-	-	-22,2	-	-	-
Yhteensä IFRS	39,5	37,3	5,8 %	112,6	101,5	10,9 %	135,7
Ruotsi IFRS	9,8	9,6	2,9 %	28,1	25,6	9,8 %	34,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-2,1	5,8	-	8,7	0,6	-	-0,9
Ruotsi	0,2	4,2	-94,7 %	3,9	7,7	-49,8 %	9,0
Baltia ja uudet markkinat	8,5	3,8	122,8 %	10,9	11,6	-5,8 %	15,4
Segmentit yhteensä	6,6	13,8	-52,5 %	23,5	19,8	18,4 %	23,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-0,3	-	-	-2,1	-	-	-
Yhteensä IFRS	6,3	13,8	-54,4 %	21,4	19,8	8,0 %	23,6
Ruotsi IFRS	0,0	4,2	-101,1 %	1,8	7,7	-76,8 %	9,0
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	24,4	29,2	-16,2 %	83,8	66,3	26,4 %	87,5
Ruotsi	18,1	17,2	5,4 %	54,0	38,6	39,8 %	48,2
Baltia ja uudet markkinat	14,6	10,3	41,7 %	29,3	29,0	1,0 %	39,1
Muut	-2,8	-2,2	30,6 %	-8,9	-8,1	9,8 %	-11,4
Segmentit yhteensä	54,4	54,5	-0,3 %	158,3	125,8	25,8 %	163,4
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,9	-	-	-24,3	-	-	-
Yhteensä IFRS	46,5	54,5	-14,7 %	134,0	125,8	6,5 %	163,4
Ruotsi IFRS	10,2	17,2	-40,5 %	29,7	38,6	-23,1 %	48,2

Me	30.9.2013	30.9.2012	Muutos-%	31.12.2012
Varat				
Suomi	1 684,6	1 650,5	2,1 %	1 672,9
Ruotsi	1 286,0	748,2	71,9 %	749,4
Baltia ja uudet markkinat	335,6	312,9	7,3 %	317,1
Muut	211,8	63,4	234,1 %	79,0
Segmentit yhteensä	3 517,9	2 775,1	26,8 %	2 818,5
Täsmäytys IFRS lukuihin	-547,9	-	-	-
Yhteensä IFRS	2 969,9	2 775,1	7,0 %	2 818,5
Ruotsi IFRS	738,0	748,2	-1,4 %	749,4
Velat yhteensä				
Suomi	12,6	76,7	-83,5 %	14,0
Ruotsi	18,2	3,5	417,3 %	21,0
Baltia ja uudet markkinat	20,7	20,3	2,1 %	3,7
Muut	1 608,7	1 709,9	-5,9 %	1 719,9
Yhteensä	1 660,3	1 810,4	-8,3 %	1 758,6

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



4. Hoitokulut

Me	Q3/2013	Q3/2012	Muutos-%	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Lämmitys- ja sähkökulut	5,2	5,3	-1,8 %	18,9	18,2	3,9 %	25,1
Ylläpitokulut	6,3	6,2	2,3 %	19,0	19,0	0,3 %	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,4	0,5	-15,3 %	1,4	1,3	3,2 %	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,2	209,2 %	2,0	0,6	253,0 %	0,8
Kiinteistön hallinnon kulut	0,8	0,6	30,2 %	2,2	1,7	31,4 %	2,3
Markkinointikulut	1,0	1,1	-9,1 %	3,6	3,7	-2,2 %	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	-0,5 %	0,4	0,5	-8,5 %	0,6
Kiinteistöverot	1,9	1,8	4,4 %	5,5	5,2	6,9 %	7,1
Korjauskulut	1,2	1,8	-33,8 %	5,4	5,5	-2,5 %	7,0
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,1	61,0 %	0,3	0,1	167,2 %	0,2
Yhteensä	17,8	17,8	-0,2 %	58,8	55,7	5,5 %	75,8

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2013 ja 2012 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, mutta hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	60,1	56,8	5,8 %	77,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	420,1	310,7	35,2 %	321,1
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,14	0,18	-21,7 %	0,24
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	60,1	56,8	5,8 %	77,2
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	1,3	2,6	-48,8 %	3,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/ tappio, Me	61,4	59,4	3,5 %	80,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	420,1	310,7	35,2 %	321,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	8,1	16,7	-51,8 %	15,1
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-	0,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	428,1	327,5	30,7 %	336,3
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,14	0,18	-20,9 %	0,24

¹⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena.



6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.9.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa. 30.9.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Koskikeskus Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa.

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

30.9.2013

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2
Hankinnat	1,5	0,3	1,7
Investoinnit	7,3	40,4	47,7
Myynnit	-18,2	-1,8	-20,0
Aktivoidut korot	0,2	1,6	1,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	44,9	44,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-23,2	-23,6
Valuuttakurssiero	-	-6,4	-6,4
Siirrot erien välillä	-159,0	138,0	-21,1
Katsauskauden lopussa	27,0	2 712,4	2 739,4

30.9.2012

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1
Hankinnat	7,9	51,0	58,9
Investoinnit	24,4	50,8	75,2
Myynnit	0,0	-2,4	-2,4
Aktivoidut korot	0,7	0,6	1,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	44,8	45,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,8	-24,7	-25,6
Valuuttakurssiero	0,8	37,4	38,1
Siirrot erien välillä	-373,7	356,3	-17,4
Katsauskauden lopussa	186,2	2 509,3	2 695,5

31.12.2012

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1
Hankinnat	7,9	50,9	58,8
Investoinnit	34,1	65,6	99,7
Myynnit	-	-1,4	-1,4
Aktivoidut korot	1,1	0,7	1,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	53,7	54,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-29,6	-30,8
Valuuttakurssiero	0,5	26,3	26,8
Siirrot erien välillä	-373,7	356,5	-17,2
Katsauskauden lopussa	195,7	2 518,5	2 714,2



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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m ²		
	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Suomi	6,2	6,3	6,2	26,1	25,5	25,9
Ruotsi	5,9	5,9	6,0	25,8	25,9	25,6
Baltia ja uudet markkinat	7,6	7,9	7,7	20,4	21,0	20,0
Keskimäärin	6,3	6,3	6,3	25,3	25,1	25,1

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.9.2013 Suomessa sijaitsevasta liikekiinteistöstä sekä asuinportfoliosta Ruotsissa. Kauppojen arvioidaan toteutuvan viimeisen vuosineljänneksen aikana 2013 tai ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2014. 31.12.2012 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä ja tontista. Ultima Oy, jonka omaisuuteen tontti kuuluu, myytiin helmikuussa 2013. Kiinteistön kauppaa toteutui heinäkuussa 2013.

Me	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Katsauskauden alussa	5,4	12,7	12,7
Myynnit	-20,2	-25,4	-25,0
Valuuttakurssiero	0,0	0,7	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	21,0	17,4	17,2
Katsauskauden lopussa	6,1	5,4	5,4

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Käteinen raha ja pankkitilit	25,0	33,3	50,6
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	0,0	-
Muut rahoitusvarat	0,0	-	0,3
Yhteensä	25,0	33,3	51,0

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

9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.9.2013		30.9.2012		31.12.2012	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,6	0,6	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	834,3	838,0	1372,8	1377,3	1304,3	1308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	0,0	0,0	40,3	41,3	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	23,0	23,1	39,7	40,0	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	138,0	138,4	149,5	150,0	149,5	150,0
Joukkolaina 1/2013	495,0	500,0	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	6,5	6,5	0,1	0,1	0,7	0,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	28,8	28,8	73,9	73,9	75,6	75,6

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

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

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinien sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS7p27a 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 arvonmäärityksen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013

Joukkolainat 1/2009, 1/2012 ja 1/2013 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 joukkolainan osalta myös poistamaton emission alikurssi.



10. Johdannaispimukset

Me	30.9.2013		30.9.2012		31.12.2012	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaispimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	25,0	-0,5	-	-	-	-
1-2 vuotta	134,9	-3,5	25,0	-1,2	155,6	-6,0
2-3 vuotta	49,7	-1,8	232,0	-10,3	176,2	-9,0
3-4 vuotta	157,1	-9,6	154,1	-7,6	263,1	-19,9
4-5 vuotta	188,5	-13,3	252,5	-20,5	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	28,9	-0,2	368,7	-34,2	209,5	-20,6
Yhteensä	584,0	-28,8	1032,2	-73,9	1021,7	-75,6
Valuuttajohdannaispimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	437,2	-6,5	51,6	0,5	67,6	-0,7
Kaikki yhteensä	1 021,2	-35,3	1 083,8	-73,4	1 089,3	-76,3

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssitappio 5,5 miljoonaa euroa (voitto 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 584,0 miljoonaa euroa (1 032,2 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 38,0 miljoonaa euroa (-19,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -0,9 miljoonaa euroa on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

11. Osingonjako ja pääoman palautus

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 21.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2012 osingoksi 0,04 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2011) ja 0,11 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa tilikaudelta 2011).

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2012 oli 49,0 miljoonaa euroa (41,7 milj. euroa tilikaudelta 2011) ja se maksettiin 4.4.2013.

12. Lainat

Katsauskauden aikana yhtiö maksoi takaisin 2.8. erääntyvä vaihtovelkakirjalaina 39,8 miljoonalla eurolla.

Lisäksi kauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin 1,2 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

13. Vastuositoumukset

Me	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,7	37,8	37,1
Pankkitakaukset	74,3	62,2	63,8
Ostositoumukset	242,2	55,6	296,1

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 242,2 miljoonaa euroa (55,6 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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



14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyriykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2013 oli 49,3 prosenttia (30.9.2012: 48,6 %). Ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana vuosina 2013 ja 2012, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Palvelujen ostot

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

Merkintäetuoikeusanti 2013

Yhtiö 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.

15. Tunnuslukuja

	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Liikevoitto, Me	134,0	125,8	6,5 %	163,4
% liikevaihdosta	71,8 %	71,0 %	1,1 %	68,3 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	62,3	75,0	-16,9 %	95,5
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,14	0,18	-21,7 %	0,24
Oma pääoma/osake, euroa	2,86	3,27	-12,4 %	3,11
Nettovelkaantumisaste, %	111,9	162,6	-31,2 %	139,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 474,5	1 575,2	-6,4 %	1 487,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa	125	130	-3,8 %	129

¹⁾ Osakekohtainen operatiivinen tulos on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2012 tilinpäätöksestä.



16. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli syyskuun lopussa 8 789 (6 658) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 341,5 miljoonaa (220,9 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 77,4 prosenttia (79,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 laskea liikkeelle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.2.2013 antaman valtuutuksen nojalla enintään 114 408 000 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet vastasivat noin 35,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ennen osakeantia sekä noin 25,9 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä osakeannin jälkeen. Merkintäaika päättyi 7.3.2013 ja merkintäetuoikeusannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 14.3.2013.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	Q1-Q3/2013	Q1-Q3/2012	Muutos-%	2012
Alin kurssi	2,12	2,12	-	2,12
Ylin kurssi	2,67	2,71	-1,5 %	2,71
Keskikurssi	2,41	2,40	0,4 %	2,43
Päätöskurssi	2,49	2,33	6,9 %	2,57
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1 098,8	761,6	44,3 %	840,1
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	88,7	62,1	42,8 %	82,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	214,1	149,3	43,4 %	199,2
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	326,9	277,8	17,7 %	277,8
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	441,3	277,8	58,9 %	326,9

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana, mutta yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi maaliskuussa 114 408 000 osakkeella merkintäetuoikeusannin johdosta. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella on vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuuus, jonka perusteella hallitus voi päättää enintään 25 miljoonan osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää myös osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokoukseen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella oli myös 6.2.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama osakeantivaltuuus. Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään edellä mainitusta merkintäetuoikeusannista helmikuussa. Tämä valtuutus oli voimassa vuoden 2013 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka ja se kumosi vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuutuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään 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. Valtuuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.



Optio-oikeudet 2011

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

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 yhtiön järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintähintaa optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optio-oikeuksia voidaan antaa yhteensä enintään 7 250 000 kappaletta. Merkintäsuhde on 1,1765 (1,0), joten optio-oikeudet oikeuttavat niiden haltijat merkitsemään yhteensä enintään 8 529 625 (7 250 000) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Merkintäsuhde tarkistettiin 1,0:sta 1,1765:een merkintäetuoikeusannin vuoksi lokakuussa 2012.

Optio-oikeudet on merkitty tunnuksilla 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Katsauskauden loppuun mennessä optio-oikeuksia 2011 oli jaettu yhteensä 6 185 000 kappaletta. Alalajeihin 2011A–D(I) kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 2 250 000 kappaletta, alalajeihin 2011A–D(II) kuuluvia optio-oikeuksia 1 990 000 kappaletta ja alalajeihin 2011A–D(III) kuuluvia optio-oikeuksia 1 945 000 kappaletta.

Osakkeen merkintähinta

Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävien osakkeiden merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistettut merkintähinnat ovat seuraavat:

Optiolaji	Merkintähinta	
2011A–D(I)	2,8009	(3,17)
2011A–D(II)	2,9199	(3,31)
2011A–D(III)	2,3419	(2,63)

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

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

Optiolaji	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.4.2012	1.4.22013	1.4.22014	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 2012 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla www.citycon.fi/optiot.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 muuttaa 22.8.2006 listatun pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,05 eurosta 3,76 euroon. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden enimmäismäärä olisi ollut 10 585 106, mutta yhtään osaketta ei merkitty laina-aikana. Lainan eräpäivä oli 2.8.2013 ja vaihtovelkakirjalaina on maksettu kokonaan takaisin.



Cityconin taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2014

Citycon Oyj julkistaa tilinpäätöstiedotteensa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2013 keskiviikkona 5.2.2014.

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 19.3.2014 klo 14.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuositilintä tilikaudella 2014. Osavuositilintä julkaistaan seuraavasti:

1-3/2014 torstaina 24.4.2014 noin klo 9,

1-6/2014 torstaina 10.7.2014 noin klo 9 ja

1-9/2014 torstaina 16.10.2014 noin klo 9.

Lisää sijoittajätietoa 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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi



Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2013 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.9.2013, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2013 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 15. lokakuuta 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola, KHT