

Citycon Oyj:n osavuositiedote
1.1.–30.9.2014

CITYCON

Citycon lyhyesti

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 3,3 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 1,6 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Ruotsissa ja sillä on jalansija Liettuan sekä Tanskan markkinoilla.

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

Syyskuun 2014 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 31 muuta liikekiinteistöä. Yhtiön omistamista kauppakeskuksista 21 sijaitsee Suomessa, 10 Ruotsissa, Kista Galleria mukaan lukien, 4 Baltiassa ja 1 Tanskassa.

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

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2014 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2014 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

Tärkeimmät tapahtumat tammi-syyskuu 2014

Toimitusjohtajan kommentti

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristön kehitys

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Vuokraustoiminta

Rahoitus

Taloudellinen kehitys

Tase

Rahavirtalaskelma

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

 Suomi

 Ruotsi

 Baltia ja uudet markkinat

Ympäristövastuu

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiökokoukset

Osakkeet ja osakkeenomistajat

EPRA:n tunnusluvut

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.9.2014, IFRS

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2014

Yhteenveto vuoden 2014 kolmannelta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski 61,4 miljoonaan euroon (Q2/2014: 61,9 milj. euroa) johtuen pääasiassa matalammista pääoma- ja bruttovuokrasta ja heikentyneestä Ruotsin kruunun kurssista.
- Nettovuokratuotot nousivat 0,6 miljoonaa euroa eli 1,4 % 44,0 miljoonaan euroon (43,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa normaalista kausivaihtelusta kiinteistöjen hoitokuluissa.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) nousi 1,6 miljoonaa euroa eli 4,1 % 40,2 miljoonaan euroon (38,6 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista nettovuokratuotoista ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 29,4 miljoonaan euroon (24,0 milj. euroa) johtuen lähinnä korkeammasta operatiivisesta liikevoitosta ja alhaisemmista rahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,050 euroon (0,052 euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta osakemäärästä kesä-heinäkuussa toteutettujen osakeantien jälkeen.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,1 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 759,0 miljoonaa euroa (2 741,5 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuotto vaatimus pysyi 6,2 %:ssa (6,2 %).

Yhteenveto vuoden 2014 tammi-syyskuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto laski 184,5 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2013: 186,6 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 miljoonaa euroa eli 0,9 % ja olivat 128,0 miljoonaa euroa (126,9 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja vuoden alkupuolella. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,0 miljoonaa euroa eli 3,0 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,12 euroa (0,12 euroa). Korkeampaa katsauskauden voittoa tasoitti suurempi osakkeiden lukumäärä.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 11,0 miljoonaa euroa eli 17,0 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoitus- ja hallinnon kulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,152 euroa (0,153 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,13 euroon (0,06 euroa).
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa, operatiivista liikevoittoa, operatiivista tulosta ja osakekohtaista operatiivista tulosta.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-% ¹⁾	2013
Liikevaihto, Me	61,4	62,1	61,9	184,5	186,6	-1,1	248,6
Nettovuokratuotto, Me	44,0	43,9	43,4	128,0	126,9	0,9	168,9
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	20,1	30,1	11,9	61,3	52,1	17,7	94,9
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,03	0,07	0,03	0,12	0,12	-0,3	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ³⁾	0,06	0,06	0,00	0,13	0,06	112,1	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 759,0	2 739,4	2 741,5	2 759,0	2 739,4	0,7	2 733,5
Omapääraisuusaste, % ⁴⁾	54,9	41,7	47,6	54,9	41,7	31,7	43,2
Luototusaste (LTV), % ⁴⁾⁵⁾	36,7	50,5	39,9	36,7	50,5		49,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-% ¹⁾	2013
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	40,2	39,5	38,6	114,9	112,6	2,0	149,1
% liikevaihdosta	65,5	63,6	62,4	62,3	60,4	-	60,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	29,4	24,2	24,0	75,7	64,7	17,0	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,050	0,055	0,052	0,152	0,153	-0,9	0,203
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	15,0	17,1	19,1	19,4	21,5	-9,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	13,1	15,9	17,1	17,2	19,1	-10,0	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,09	3,02	3,01	3,09	-2,4	3,13
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,65	2,69	2,61	2,65	2,69	-1,5	2,78

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

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

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

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

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

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

Tärkeimmät tapahtumat tammi–syyskuu 2014

- Citycon konserni laski 22.9. onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Euromääräiselle taatulle lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin ja lainaa merkitsi laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia. Laina toteutui 1.10. eikä siten sisälly katsauskauden lukuihin.
- Yhtiö ilmoitti 9.9. sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.
- Cityconin pitkäaikaisia investointitason (investment grade) luottoluokituksia nostettiin heinäkuussa. Luottoluokituslaitos Standard & Poor's nosti 8.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien luottoluokituksen näkymät ovat vakaat.
- Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetuoikeusannin, joilla yhtiö keräisi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l.:lle ("CPPIBEH") toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetuoikeusanti toteutettiin 8.7.
- Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6. alkaen.

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

"Cityconin taloudellinen tulos vuoden 2014 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä on ollut vakaa vertailukelpoisten nettovuokratuottojen jatkaessa vahvaa kasvua 3,0 %:lla. Tulos on todiste Cityconin kestävästä liiketoimintamallista ja kyvystä toimia vaikeassa makrotaloudellisessa ympäristössä, joka Suomessa tällä hetkellä vallitsee.

Olemme vahvistaneet rahoitusasemaamme huomattavasti viimeisen kahden vuosineljänneksen aikana. Kesä-heinäkuun osakeanneista saadut varat käytettiin pääosin yhtiön taseen vahvistamiseen. Luottoluokituksen nostot sekä onnistunut strateginen 10-vuotisen 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku tukee tavoitettamme pidentää keskimääräistä lainamaturiteettia ja pienentää lainakuluja. Jatkossa yhtiö on sitoutunut säilyttämään tai parantamaan nykyisiä luottoluokituksiaan.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana sovimme NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Kohde istuu täydellisesti Cityconin strategiaan, jonka mukaan sijoitamme kaupunkien keskustoihin sijaitseviin vahvoihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Se myös tasapainottaa edelleen Suomen ja Ruotsin välistä osuutta portfoliossamme."

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -4–2 miljoonalla eurolla (Q2/2014: -1–7 milj. euroa) ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla (Q2/2014: -2–6 milj. euroa) edellisvuodesta. Tarkennetut ohjeistukset koskien liikevaihtoa ja operatiivista liikevoittoa liittyvät lähinnä heikentyneeseen Ruotsiin kruunun. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 8–14 miljoonalla eurolla (Q2/2014: 7–15 milj. euroa) edelliseen vuoteen verrattuna. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,18–0,19 euroa (Q2/2014: 0,175–0,195). Osakekohtaista operatiivista tulosta koskeva arvio heijastaa kesä-heinäkuussa toteutettujen osakeantien seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää.

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

Toimintaympäristön kehitys

Talousnäkymät Cityconin toimintamaissa jatkuvat ristiriitaisina Suomen talouden kärsiessä pitkittyneestä laskusuhdanteesta kun taas Ruotsin makrotalous on pysynyt vahvana. Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,2 % vuonna 2014. Kasvu yltää Ruotsissa (2,8 %), Virossa (1,9 %), Liettuassa (3,3 %) ja Tanskassa (1,5 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tai negatiivisella tasolla (ennuste 0,2 %) kolmatta vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta. Kuluttajien luottamus on katsauskauden aikana pysynyt suhteellisen vakaana Cityconin toimintamaissa lukuun ottamatta Suomea, jossa kuluttajien luottamus on laskenut jälleen kesäkuun huipun jälkeen. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Virossa, Liettuassa ja euroalueella keskimäärin kuluttajien luottamus on edelleen negatiivisella tasolla. Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,5 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa paitsi Liettuassa. (Lähde: Eurostat)

Kuluttajahinnat ovat jatkaneet lievää nousua Suomessa, kun taas muissa Cityconin toimintamaissa inflaatio on lähellä nolaa tai jopa negatiivista. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Lithuania/Denmark)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-elokuun aikana vahvaa Virossa (6,5 %), Liettuassa (5,3 %) ja Ruotsissa (3,1 %), mutta negatiivista Suomessa (-0,7 %) ja Tanskassa (-0,2 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Lithuania/Denmark) Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen säilyivät Suomessa muuttumattomina, mutta nousivat Ruotsissa 1,5 %. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokratasot ovat nousivat 1,5–3,0 % liittyen vuokrien indeksointiin ja liikevaihtosidonnaisten vuokrien kasvuun. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja Virossa vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan maltillisena noin 2 %-ssa. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan kasvavan 2,0–2,5 % vähittäiskaupan myynnin kasvun myötä. (Lähde: JLL)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on jatkunut positiivisena sekä Suomessa että Ruotsissa. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja näin ollen prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaana. Suomessa investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut ensimmäiseltä vuosipuoliskolta myös kolmannelle neljännekselle vaikka investointivolyymi jäikin hieman aiempia neljänneksiä alhaisemmaksi. Ruotsissa vuoden 2014 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen transaktiovolyymi oli noin 24 % korkeampi kuin vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin. Virossa kiinteistösijoitusmarkkinat pysyivät aktiivisena ja parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysytellyt 7,3 %:n tienoilla. (Lähde: JLL)

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

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Syyskuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 759,0 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 61 % (61 %) tulee Suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 92 % (92 %) on kauppakeskuksia ja 8 % (8 %) muita kauppapaikkoja.

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

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

	30.9.2014			31.12.2013		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset	21	1 491,1	54	22	1 468,4	54
Muut kauppapaikat	29	199,2	7	33	202,8 ¹⁾	7
Suomi, yhteensä	50	1 690,3	61	55	1 671,2	61
Kauppakeskukset ²⁾	9	694,1	25	9	700,3	26
Muut kauppapaikat	2	19,6	1	2	19,8	1
Ruotsi, yhteensä	11	713,6	26	11	720,1	26
Kauppakeskukset	5	355,0	13	5	342,2	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	5	355,0	13	5	342,2	13
Kauppakeskukset, yhteensä	35	2 540,2	92	36	2 510,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	31	218,8	8	35	222,7	8
Citycon, yhteensä	66	2 759,0	100	71	2 733,5	100

1) Käypä arvo ei sisällä myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettyä kohdetta.

2) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 13,5 miljoonaa euroa (21,4 milj. euroa). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 46,4 miljoonaa euroa (44,9 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 33,0 miljoonaa euroa (23,6 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 17,2 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 3,8 miljoonaa euroa.

Käyvän arvon muutos

Me	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Suomi	-9,2	-2,1	-4,0	-7,5	8,7	-186,1	2,3
Ruotsi	5,3	0,0	0,2	8,5	1,8	375,7	8,1
Baltia ja uudet markkinat	4,0	8,5	5,2	12,5	10,9	14,7	15,8
Kauppakeskukset, yhteensä	2,6	7,3	1,3	17,2	19,6	-11,9	25,2
Muut kauppapaikat, yhteensä	-2,5	-1,1	0,1	-3,8	1,8	-305,1	0,9
Citycon, yhteensä	0,1	6,3	1,4	13,5	21,4	-37,1	26,1

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.9.2014 oli 6,2 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,1 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,8 % ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,4 euroon/neliometri (31.12.2013: 25,3 eurosta/m²) (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 70,7 miljoonaa euroa (203,2 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013
Kiinteistöjen hankinnat	0,0	1,7
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	17,3	151,2
Kiinteistökehitys	51,1	49,5
Muut investoinnit	2,3	0,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	70,7	203,2
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	52,5	43,9
Ruotsi	15,7	150,9
Baltia ja uudet markkinat	0,3	7,9
Konsernihallinto	2,2	0,4
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	70,7	203,2
Divestoinnit¹⁾	8,8	40,2

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

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö myi katsauskauden aikana viisi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä, jotka on esitetty tarkemmin alla olevassa taulukossa.

Lisäksi Citycon myi 30.6. Espagalleria Oy:n Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Citycon on sopinut kahden ydinliiketoimintaan kuulumatottoman kohteen ja kahden asuinportfolion myynnistä yhteensä noin 25 miljoonalla eurolla. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan 2014–2015 aikana.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 19 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 92 miljoonaa euroa.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q3/2014

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Myynnit				
Laajasalon Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	2 660	3,3
Soukan Itäinentorni	Liikekiinteistö	Espoo, Suomi	1 600	1,7
Lauttasaaren Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	1 500	2,8
Koskikara	Kauppakeskus	Valkeakoski, Suomi	5 800	2,6
Säköylän Liiketalo	Liikekiinteistö	Säköylä, Suomi	1 200	0,3
Myynnit, yhteensä			12 760	10,7

Kehityshankkeet

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

Ison Omenan hankkeen kustannusarvio sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Developmentin kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 %:n osuuksin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 40 % hankkeen laajennusosasta.

IsoKristiinan laajennuksen ja uudistushankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kauppakeskuksesta 50 % ja on mukana hankkeessa 50 % osuudella. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 70 % hankkeen laajennusosasta.

Yhtiö ilmoitti syyskuussa sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa. Uuden kauppakeskuksen rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2015 aikana.

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

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilta 71–73.

Vuonna 2014 valmistuneet ja 30.9.2014 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) brutto-investoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2014 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 / 90 000	88,0	27,8	Q3/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400 / 34 000	56,0	32,6	Q4/2015
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400 / 41 400	18,0	5,7	Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600 / 95 100	6,0	3,0	Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200 / 94 600	5,0	5,0	Valmis Q3/2014

Vuokraustoiminta

Koko kiinteistökanavan taloudellinen vuokrausaste laski 95,7 %:iin (95,8 %). Vuokrausasteen heikentyminen johtui pääosin vajaakäytön noususta Suomen kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,0 % (96,4 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 93,0 % (91,9 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 2,7 % 949 230 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 196 (3 636) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika, 3,3 vuotta, laski vertailukauteen verrattuna (3,6 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,5 eurosta 21,7 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,7 % edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/ 2014	Q1-Q3/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	66	72	68	66	72	-8,3	71
Vuokrattava pinta-ala, m ²	949 230	975 790	953 290	949 230	975 790	-2,7	961 790
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	246,2	249,1	246,5	246,2	249,1	-1,2	246,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,7	21,5	21,7	21,7	21,5	0,9	21,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	139	156	128	411	448	-8,3	611
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	27 999	26 507	29 705	88 400	97 317	-9,2	150 013
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	18,1	18,4	20,0	19,0	19,5	-2,6	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	166	209	132	502	659	-23,8	1117
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	28 711	19 101	31 061	97 054	120 309	-19,3	186 567
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	21,6	22,3	20,2	21,5	18,7	15,0	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	95,8	95,7	95,7	95,8	-	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,3	3,6	3,4	3,3	3,6	-8,3	3,5
Nettotuotto-% ³⁾	6,3	6,4	6,4	6,3	6,4	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,2	6,2	6,1	6,2	-	6,1

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana pysyi samana ja kävijämäärät laskivat 1 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärien lasku johtui pääosin keskeneräisistä kehityshankkeista. Vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät pysyivät vertailukauden tasolla.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myyynnit	Myyynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-3	-2	-3	-1
Ruotsi	2	1	2	2
Baltia ja uudet markkinat	11	11	2	4
Kauppakeskukset, yhteensä	0	0	-1	0

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Rahoitus

Citycon on katsauskauden aikana toteuttanut ja aloittanut useita toimenpiteitä yhtiön rahoitusaseman vahvistamiseksi.

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

Koska joukkovelkakirjalaina toteutui vasta katsauskauden jälkeen, se ei vielä ole mukana kolmannen vuosineljänneksen luvuissa eikä rahoituksen tunnusluvuissa. Lainasta saatavat tuotot tullaan käyttämään lähinnä olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun keskimääräisten lainamaturiteettien pidentämiseksi sekä velan keskikoron alentamiseksi. Lokakuussa takaisin maksettavien lainojen suojaavien korkojohdannaisten käyvät arvot ovat tuloutettu jo kolmannen kvartaalin aikana koska ne eivät enää ole suojauslaskennan alla.

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

Osakeanneista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa käytettiin lainojen ennaikaiseen takaisinmaksuun kesä- ja heinäkuussa, ja loput 100 miljoonaa euroa käytetään valikoituihin kiinteistöhankintoihin ja kehityshankkeisiin.

Pääomajärjestely vahvisti yhtiön tasetta selvästi ja sillä oli positiivinen vaikutus luottoprofiiliin ja tästä johtuen Cityconin molemmat investointitason luottoluokitukset nostettiin heinäkuussa. Standard & Poor's nosti 8.7. luottoluokitusta tasolle BBB ja Moody's nosti 30.7. luottoluokitusta tasolle Baa2. Molempien näkymät ovat vakaat.

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 9,2 miljoonalla eurolla verrattuna edellisen vuoden vastaavaan jaksoon 65,7 miljoonaan euroon (74,9 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja jonkin verran alhaisemmasta keskikorosta.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 13,3 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria realisoituneita rahoituskuluja puretuista koronvaihtosopimuksista liittyen kesäkuussa ja heinäkuussa takaisin maksettuihin lainoihin, sekä 0,6 miljoonaa euroa kertaluonteisia suoria rahoituskuluja, jotka johtuivat ennaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista. Lisäksi rahoituskulut sisältävät 13,1 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria realisoitumattomia rahoituskuluja lokakuussa purettavista koronvaihtosopimuksista liittyen lokakuussa takaisin maksettaviin lainoihin. Korkosopimuksien käyvän arvon tappiot on tuloutettu suojauslaskennan ennaikaisen lopettamisen johdosta.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan tai laajaan tulokseen, koska kertaluontoisten rahoituskustannusten kasvua kompensoi vastaava tuotto laajan tuloksen erissä.

Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla Citycon tulee lokakuussa maksamaan takaisin lisää pankkilainoja ja myös niihin liittyvät koronvaihtosopimukset puretaan. Näiden johdannaisten negatiivinen markkina-arvo kirjattiin epäsuoriin rahoituskuluihin jo tällä vuosineljänneksellä. Lainojen takaisinmaksut ja koronvaihtosopimusten purku tulevat tulevaisuudessa laskemaan Cityconin korkokuluja ja kasvattamaan korkokatekovenantin liikkumavaraa.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 296,3 miljoonaa euroa 1 193,9 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 298,6 miljoonaa euroa 1 200,9 miljoonaan euroon. Cityconin kassavarat nousivat 91,1 miljoonaa euroa 116,1 miljoonaan euroon, koska osa merkintäetuoikeusannin rahoista on vielä käytettävissä. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,8 vuotta. Lyhyempien lainojen ennaikaisesta takaisinmaksusta johtuen keskimaturiteetti ei laskenut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko katsauskauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,03 % joka on hieman korkeampi kuin edellisellä vuosineljänneksellä, ja jonkin verran alhaisempi verrattuna viime vuoteen. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen on laskenut hieman ja oli 4,01 %.

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2014	30.9.2013	30.6.2014	31.12.2013
Korolliset velat, tase arvo, Me	1 193,9	1 490,2	1 301,2	1 462,4
Korolliset velat, käypä arvo, Me	1 200,9	1 499,5	1 308,6	1 471,3
Korolliset nettovelat, käypä arvo, Me	1 084,8	1 474,5	1 169,7	1 433,3
Kassavarat, Me	116,1	25,0	138,9	38,0
Käytettävissä oleva likviditeetti, Me	514,2	405,0	419,9	435,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,8	4,3	3,8	4,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,7	4,2	3,7	3,9
Korkosuojausaste, %	87,4	91,1	85,7	83,4
Keskikorko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	4,03	4,07	3,98	4,12
Keskikorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	4,01	4,08	4,07	4,06
Luototusaste (LTV), % ¹⁾	36,7	50,5	39,9	49,3
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5), % ²⁾	54,4	44,1	49,3	45,2
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8), x	2,8	2,3	2,6	2,4

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

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

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 184,5 miljoonaa euroa (186,6 milj. euroa). Liikevaihto laski 2,1 miljoonaa euroa eli 1,1 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 3,5 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 2,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 1,9 miljoonaa euroa eli 1,4 %.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 3,4 miljoonaa euroa eli 5,8 % 58,8 miljoonasta eurosta 55,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,7 miljoonaa euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista ensimmäisen vuosipuoliskon suotuisien sääolosuhteiden johdosta. (Ks. liitetieto 4: Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,1 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa). Kulujen nousu johtui pääasiassa korkeammista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 miljoonaa euroa eli 0,9 % ja olivat 128,0 miljoonaa euroa (126,9 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 3,0 miljoonaa euroa eli 3,0 %. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,0 % ja market- ja myymäläkiinteistöjen 2,4 %. Suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena ja Liljeholmstorget vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoiisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 73,1 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

Nettovuokratuotot						Liikevaihto
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Yhteensä
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
Hankinnat	-	-	-0,2	-	-0,2	-0,1
Kehityshankkeet	-0,7	0,4	2,1	-	1,7	1,6
Divestoinnit	-1,3	-0,4	-	-	-1,8	-3,5
Vertailukelpoiset kohteet	2,0	0,8	0,2	-	3,0	2,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-1,6	0,0	0,0	-1,6	-2,4
Q1-Q3/2014	77,1	29,8	21,1	0,0	128,0	184,5

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 14,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Kulujen lasku 0,7 miljoonalla eurolla eli 4,9 % johtui lähinnä alhaisemmista henkilöstökuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 152 (125) henkilöä, joista 95 oli Suomessa, 44 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 3 Hollannissa.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 13,5 miljoonaa euroa (21,4 milj. euroa). Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,3 miljoonaa euroa (nettotappio 0,0 milj. euroa).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 128,0 miljoonaa euroa (134,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Rahoituskulut (netto)

Katsastuskauden rahoituskulut (netto) laskivat 9,2 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 65,7 miljoonaan euroon (74,9 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja jonkin verran alhaisemmasta keskikorosta.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 9,5 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli -4,5 miljoonaa euroa (-4,9 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokseen liittyen sekä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin lainojen takaisinmaksusta johtuvien kertaluontoisten tappioiden perusteella.

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

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 66,9 miljoonaa euroa (55,0 milj. euroa). Katsauskauden voittoa kasvattivat pienentyneet rahoituskulut sekä kasvaneet osuudet yhteisyritysten voitoista.

Tase

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 25,5 miljoonalla eurolla 2 759,0 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 51,1 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 8,8 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 7,7 miljoonalla eurolla johtuen Ruotsissa ja Suomessa sijaitsevien asuntojen siirrosta "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 13,5 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 22,6 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 644,2 miljoonaa euroa (1 197,9 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 408,0 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 1 236,2 milj. euroa) pääasiassa suunnatun ja merkintäetuokeusantien johdosta, joiden nettotuotot olivat yhteensä 401,2 miljoonaa euroa, sekä emoyhtiön omistajille kuuluvan 61,3 miljoonan suuruisen katsauskauden voiton, johdosta. Toisaalta omaa pääomaa pienensivät osingot ja oman pääoman palautukset, jotka olivat 66,2 miljoonaa euroa. 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 16,3 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 39,0 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja osakeantien seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,77 euroon (31.12.2013: 2,80 euroa). Omavaraisuusaste nousi 54,9 %:iin (31.12.2013: 43,2 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 54,4 %:iin (31.12.2013: 45,2 %).

Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 401,9 miljoonaa euroa (1 731,7 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 156,1 miljoonaa euroa (100,0 milj. euroa).

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 296,3 miljoonaa euroa 1 193,9 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 298,6 miljoonaa euroa 1 200,9 miljoonaan euroon.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 62,4 miljoonaa euroa (24,9 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -66,3 miljoonaa euroa (-163,7 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 77,4 miljoonaa euroa (202,0 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 11,2 miljoonan euron (40,0 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 82,6 miljoonaa euroa (113,0 milj. euroa).

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

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 77,1 miljoonaa euroa (77,2 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteet kasvattivat nettovuokratuottoja 2,0 miljoonaa euroa eli 2,8 %. Kasvu johtui sekä kauppakeskusten että market- ja myymäläkiinteistöjen positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 2,0 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,2 % (60,8 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 % (6,4 %).

Syyskuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 558 830 neliometriä (582 990 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 150,3 miljoonaan euroon kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja neljän market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 64 980 neliometriä (69 338 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 77 510 neliometriä (80 735 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen pääasiassa suurissa liiketiloissa alkaneista uusista vuokrasopimuksista, kun taas päättyneet vuokrasopimukset koostuivat lähinnä pienemmistä liiketilavuokrasopimuksista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen vuokra nousi 22,2 eurosta/neliometri 22,5 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,7 %:iin (95,4 %) pääasiassa kauppakeskuskohteissa kasvaneen vajaakäytön myötä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,1 % (96,2 %) ja keskimääräinen vuokra nousi 25,7 eurosta/neliometri 26,0 euroon/neliometri.

Avainluvut, Suomi

	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/ 2014	Q1-Q3/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	50	56	52	50	56	-10,7	55
Vuokrattava pinta-ala, m ²	558 830	582 990	563 190	558 830	582 990	-4,1	571 890
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	150,3	153,3	151,4	150,3	153,3	-2,0	150,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	22,5	22,2	22,7	22,5	22,2	1,4	22,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	95	95	99	282	281	0,4	390
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	20 366	16 057	25 488	64 980	69 338	-6,3	110 292
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	16,6	19,9	19,3	18,1	19,7	-8,1	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	124	102	89	369	335	10,1	498
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	22 956	14 959	26 713	77 510	80 735	-4,0	133 770
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	20,5	22,5	19,9	21,2	19,3	9,8	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,7	95,4	94,9	94,7	95,4	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	4,0	3,7	3,5	4,0	-12,5	3,9
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	35,4	36,1	35,6	106,6	108,6	-1,8	144,4
Liikevaihto, Me	37,0	37,6	37,3	111,4	113,0	-1,4	150,4
Nettovuokratuotot, Me	26,7	26,8	26,0	77,1	77,2	-0,1	103,5
Nettotuotto-% ⁴⁾	6,3	6,4	6,3	6,3	6,4	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-	6,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 690,3	1 677,3	1 689,6	1 690,3	1 677,3	0,8	1 671,2

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Ruotsi

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 0,9 miljoonaa euroa eli 2,9 % 29,8 miljoonaan euroon (30,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,7 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,8 miljoonaa euroa, eli 3,2 %, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian kasvaneista nettovuokratuotoista. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,4 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,3 % (24,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,5 % (5,7 %).

Syyskuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 254 900 neliometriä (258 400 m²). Vuokrattava pinta-ala laski yhden asuntoportfolion divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 61,6 miljoonaan euroon kruunun kurssin heikentymisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 448 neliometriä (11 365 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 15 267 neliometriä (24 788 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen vuoden kolmannella neljänneksellä alkaneista lyhytaikaisista liikelavuokrasopimuksista.

Keskimääräinen vuokra laski 20,1 euroon/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,9 %:iin (95,2 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

Avainluvut, Ruotsi

	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/ 2014	Q1-Q3/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	11	11	11	11	0,0	11
Vuokrattava pinta-ala, m ²	254 900	258 400	254 600	254 900	258 400	-1,4	254 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	61,6	63,9	62,1	61,6	63,9	-3,6	63,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,1	20,7	20,4	20,1	20,7	-2,9	20,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	35	25	19	96	94	2,1	133
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	6 569	2 883	3 256	19 448	11 365	71,1	16 780
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	17,7	23,9	19,9	19,2	22,0	-12,7	21,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	33	86	28	95	244	-61,1	529
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	4 814	3 015	3 096	15 267	24 788	-38,4	34 597
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ²⁾	23,0	21,0	16,5	19,9	16,7	19,2	16,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,9	95,2	95,6	95,9	95,2	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	2,7	2,9	2,9	2,7	7,4	2,8
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	14,3	15,2	14,8	43,3	45,8	-5,6	60,5
Liikevaihto, Me	15,0	15,8	15,4	45,2	47,8	-5,5	63,3
Nettovuokratuotot, Me	10,2	10,6	10,4	29,8	30,7	-2,9	39,7
Nettotuotto-% ⁴⁾	5,5	5,7	5,6	5,5	5,7	-	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,4	5,6	5,5	5,4	5,6	-	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	713,6	727,2	701,0	713,6	727,2	-1,9	720,1

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 2,1 miljoonalla eurolla eli 10,9 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 21,1 miljoonaa euroa (19,0 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 16,5 % (15,0 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,3 % (8,3 %).

Syyskuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 500 neliometriä (134 400 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 34,3 miljoonaan euroon muun muassa indeksikorotusten ja kauppakeskus Kristiinessä valmistuneiden vuokralaismuutostöiden myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 21,3 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista sekä uusista vuokrasopimuksista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 3 973 neliometriä (16 614 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 4 277 neliometriä (14 786 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen pääasiassa vuoden kolmannella vuosineljänneksellä alkaneista uusista liiketilöiden vuokrasopimuksista. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,1 %:iin (99,2 %).

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q3/2014	Q3/2013	Q2/2014	Q1-Q3/ 2014	Q1-Q3/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	5	5	5	-	5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	135 500	134 400	135 500	135 500	134 400	0,8	135 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	34,3	31,9	33,0	34,3	31,9	7,5	32,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,3	20,0	20,4	21,3	20,0	6,5	19,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	9	36	10	33	73	-54,8	88
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	1 064	7 567	962	3 973	16 614	-76,1	22 941
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	49,6	13,1	41,2	33,6	17,2	95,3	16,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	9	21	15	38	80	-52,5	90
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	942	1 127	1 252	4 277	14 786	-71,1	18 200
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	39,4	23,3	34,6	31,3	18,9	65,6	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,1	99,2	99,3	99,1	99,2	-	99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,3	3,1	3,4	3,3	3,0	3,3
Bruttovuokratuotot, Me	8,4	7,6	8,2	24,8	22,5	10,1	30,4
Liikevaihto, Me	9,4	8,7	9,2	27,9	25,8	8,4	34,9
Nettovuokratuotot, Me	7,1	6,4	7,0	21,1	19,0	10,9	25,6
Nettotuotto-%	8,3	8,3	8,2	8,3	8,3	-	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,5	8,9	9,4	9,5	8,9	-	9,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	355,0	334,8	350,9	355,0	334,8	6,0	342,2

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

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

Ympäristövastuu

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

Citycon tekee jatkuvaa työtä kauppakeskustensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Vuoden 2014 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. Syyskuun 2014 loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiansäästötoimenpiteisiin kahdeksassa kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 % investointikustannuksista eli noin 1 030 000 euroa.

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2011 julkaisemaa ohjeistusta. Ympäristövastuun tavoitteet, tulokset ja tunnusluvut on esitetty vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 42 ja 74–79.

Sähkönkulutus laski tammi-elokuun tarkastelujakson aikana kaikkien Cityconin toimintamaiden vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus vähentyi noin 4 %. Verrattain lämpimästä alkuvuodesta johtuen vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus oli katsauskauden aikana 15 % matalampi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona.

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet käsitellään laajemmin vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin sivuilla 58–59 ja vuoden 2013 tilinpäätöksen sivuilla 53–56.

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

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 2014

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2014 Helsingissä. Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2014. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2014

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 6.6.2014. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/ylimaarainenyhtiokokous2014. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 7 694 (8 789) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 407,7 miljoonaa (341,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,7 % (77,4 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

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

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa				
Alin kurssi	2,46	2,12	16,0	2,12
Ylin kurssi	2,92	2,67	9,4	2,67
Keskikurssi	2,68	2,41	11,2	2,44
Päätöskurssi	2,65	2,49	6,4	2,56
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1572,3	1098,8	43,1	1129,7
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	67,2	88,7	-24,3	104,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	180,2	214,1	-15,8	255,0
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	519,2	326,9	58,8	326,9
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	593,3	441,3	34,4	441,3

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 9.7.2014 merkintäetuoikeusannin johdosta 74 166 052 osakkeella. Yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 593 328 419 katsauskauden päättyessä.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Hallituksella oli kauden päättyessä kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

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

Omat osakkeet

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

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Suunnattu osakeanti

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

Merkintäoikeusanti

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

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörsstitiedotteesta ja yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/sijoittajille/osake/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta. Yhtiön hallitus on kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 9.7.2014. Katsauskauden lopussa optio-oikeuksien merkintäsuhte oli 1,3446 (1,1765), joten ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 (8 529 625) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Optio-oikeuksien 2011 merkintähinnat, -suhteet ja jaetut optiot 30.9.2014

Optiolaji	Merkintähinta, e ¹⁾	Merkintäsuhte	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A-D(I)	2,7820 (2,8009)	1,3446	2 250 000	3 025 350
2011A-D(II)	2,8862 (2,9199)	1,3446	1 950 000	2 621 970
2011A-D(III)	2,3804 (2,3419)	1,3446	2 025 000	2 722 815
Yhteensä			6 225 000	8 370 135

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

Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden merkintäajat

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

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2013 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla www.citycon.fi/optiot.

Helsinki, 15. lokakuuta 2014

Citycon Oyj

Hallitus

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

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. EPRA:n tavoitteena on edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöstiedotteessa tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:n tunnusluvut

	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	29,4	24,2	21,3	75,7	64,7	17,0	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,050	0,055	-8,5	0,152	0,153	-0,9	0,203
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	15,0	17,1	-12,5	19,4	21,5	-9,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	13,1	15,9	-18,1	17,2	19,1	-10,0	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,09	-2,4	3,01	3,09	-2,4	3,13
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,65	2,69	-1,5	2,65	2,69	-1,5	2,78
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,2	6,3	-	6,2	6,3	-	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,3	6,4	-	6,3	6,4	-	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,3	4,2	-	4,3	4,2	-	4,3

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

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Vuoden 2014 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 11,0 miljoonaa euroa 75,7 miljoonaan euroon 64,7 miljoonasta eurosta vuoden 2013 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 8,8 miljoonaa euroa alhaisemmista operatiivisista rahoituskuluista pienemmän lainamäärän ja alhaisemman keskikoron ansiosta. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti, kehityshankkeet toivat kasvua ja operatiiviset hallinnon kulut laskivat 0,9 miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,152 euroon verrattuna 0,153 euroon vuoden 2013 vastaavana aikana osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen.

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	20,1	30,1	-33,3	61,3	52,1	17,7	94,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,1	-6,3	-98,4	-13,5	-21,4	-37,1	-26,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	-0,7	-137,5	0,3	0,0	-	-0,8
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,1	0,0	-	0,2	0,0	-	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut							
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	13,2	-	-	26,4	26,8	-1,6	27,0
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-2,8	0,4	-	-7,9	0,8	-	1,4
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-1,9	0,5	-	4,9	4,7	4,8	-15,0
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,6	0,2	190,1	4,0	1,5	158,5	5,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,4	24,2	21,3	75,7	64,7	17,0	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	587,0	442,7	32,6	497,3	421,4	18,0	426,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,050	0,055	-8,5	0,152	0,153	-0,8	0,203

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

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

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Nettovuokratuotto	44,0	43,9	0,2	128,0	126,9	0,9	168,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,1	-4,7	-11,3	-14,2	-15,1	-5,7	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,2	36,8	1,1	0,8	41,0	0,9
Operatiivinen liikevoitto	40,2	39,5	1,8	114,9	112,6	2,0	149,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-10,9	-15,4	-29,2	-39,3	-48,1	-18,3	-63,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,7	0,7	-9,4	1,6	2,2	-27,9	3,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,1	-0,2	-58,8	-0,4	-0,6	-33,7	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,1	38,1	0,4	-0,2	-	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,4	32,5	-1,6	-1,3	18,5	-1,9
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,4	24,2	21,3	75,7	64,7	17,0	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,050	0,055	-8,5	0,152	0,153	-0,8	0,203

2) Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratios)

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Molemmat operatiivisten kustannusten tunnusluvut paranivat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 19,4% vuoden 2014 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana, verrattuna 21,5 %:n vuoden 2013 vastaavana ajanjaksona. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista, palvelukustannuksista (netto) sekä hallinnon kuluista. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 17,2% verrattuna 19,1 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellämäinittujen lisäksi korkeammasta vuokrausteesta.

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Sisältyy:							
Hallinnon kulut ¹⁾	4,2	4,7	-10,5	14,4	15,1	-4,9	20,6
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla ¹⁾	12,0	12,6	-4,4	38,2	39,5	-3,4	53,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla ²⁾	3,2	3,5	-10,1	11,9	13,9	-13,9	18,2
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,3	-0,2	36,8	-1,1	-0,8	41,0	-0,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,1	-1,1	1,6	-3,5	-3,4	3,5	-4,7
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	1,1	2,1	-48,5	5,6	6,5	-13,5	10,2
Ei sisälly:							
Maanvuokratulot	-0,5	-0,4	10,0	-1,4	-1,4	1,5	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-10,6	-10,9	-2,7	-31,7	-32,1	-1,1	-42,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratuloista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,2	-1,2	-86,0	-2,2	-3,6	-37,4	-4,6
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	7,7	8,9	-13,7	30,2	33,8	-10,8	47,3
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-1,0	-0,6	60,9	-3,4	-3,7	-8,3	-5,0
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	6,7	8,3	-19,2	26,8	30,1	-11,1	42,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla	57,6	58,5	-1,5	173,3	175,6	-1,3	233,6
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-10,6	-10,9	-2,7	-31,7	-32,1	-1,1	-42,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	4,5	4,7	-3,2	14,0	14,0	0,4	20,3
Bruttovuokratuotto (C)²⁾	51,5	52,2	-1,4	155,6	157,5	-1,2	211,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	15,0	17,1	-12,5	19,4	21,5	-9,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	13,1	15,9	-18,1	17,2	19,1	-10,0	20,0

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,4 milj. euroa vuoden 2014 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana, 0,8 milj. euroa vuoden 2013 vastaavana ajanjaksona ja 1,0 milj. euroa vuonna 2013. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

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

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,11 euroa 3,01 euroon (3,13 euroa 31.12.2013) johtuen pääasiassa suuremmasta osakkeiden määrästä osakeantien seurauksena sekä rahoitusinstrumenttien alhaisemmasta käyvästä arvosta. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,13 euroa 2,65 euroon (2,78 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	30.9.2014			30.9.2013			31.12.2013		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 644,2	593 328	2,77	1 197,9	441 288	2,71	1 236,2	441 288	2,80
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	135,8	593 328	0,23	142,8	441 288	0,32	120,1	441 288	0,27
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	6,5	593 328	0,01	20,8	441 288	0,05	22,8	441 288	0,05
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 786,6	593 328	3,01	1 361,5	441 288	3,09	1 379,1	441 288	3,13
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	-135,8	593 328	-0,23	-142,8	441 288	-0,32	-120,1	441 288	-0,27
Joukkolainojen ja pääomaloainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	-73,5	593 328	-0,12	-11,3	441 288	-0,03	-9,6	441 288	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-6,5	593 328	-0,01	-20,8	441 288	-0,05	-22,8	441 288	-0,05
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 570,7	593 328	2,65	1 186,5	441 288	2,69	1 226,6	441 288	2,78

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

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomaloainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomaloainojen 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. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 100,86 % (104,24 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 108,09 % (105,42 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 111,03 % (100,57 %) per 30.9.2014. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,68 % per 30.6.2013. Joukkolainojen ja pääomaloainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2014 oli 73,5 miljoonaa euroa (11,3 miljoonaa euroa).

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

EPRA alku nettotuotto ja EPRA "topped up" NIY vuoden kolmannen vuosineljänneksen päätteeksi laskivat hieman vertailukauden tasosta. EPRA alku nettotuotto ja EPRA "topped up" NIY eivät kuitenkaan ole täysin vertailukelpoisia johtuen kiinteistöjen myynneistä ja aloitetuista ja valmistuneista kehityshankkeista.

Me	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 752,1	2 733,7	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-150,5	-68,1	-136,4
Valmis kiinteistö kanta	2 601,7	2 665,6	2 593,2
Lisättyä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	58,7	59,8	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistö kanta (A)	2 660,4	2 725,4	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistö kanta	227,0	236,4	226,3
Kiinteistö kanta hoitokulut	-62,2	-63,9	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	164,8	172,5	165,4
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,3	2,0	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	167,1	174,5	167,8
EPRA:n alku nettotuotto-% (B/A)	6,2	6,3	6,2
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-% (C/A)	6,3	6,4	6,3

5) EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n vajaakäyttöaste vuoden kolmannen vuosineljänneksen päätteeksi nousi pääasiassa Suomen kauppakeskuskohteissa nousseen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,3	10,0	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	235,9	240,0	237,6
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,3	4,2	4,3

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.-30.9.2014

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Bruttovuokratuotto ¹⁾		58,1	58,9	-1,4	174,7	176,9	-1,3	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot ¹⁾		3,3	3,2	3,4	9,9	9,6	2,2	13,2
Liikevaihto	3	61,4	62,1	-1,1	184,5	186,6	-1,1	248,6
Hoitokulut	4	16,8	17,8	-5,7	55,4	58,8	-5,8	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,5	0,4	22,0	1,1	0,9	25,1	1,3
Nettovuokratuotto		44,0	43,9	0,2	128,0	126,9	0,9	168,9
Hallinnon kulut		4,2	4,7	-10,5	14,4	15,1	-4,9	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,3	0,2	36,8	1,1	0,8	41,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		0,1	6,3	-98,4	13,5	21,4	-37,1	26,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,3	0,7	-137,5	-0,3	0,0	-	0,8
Liikevoitto		40,0	46,5	-14,0	128,0	134,0	-4,5	176,0
Rahoituskulut (netto)		-24,1	-15,4	56,2	-65,7	-74,9	-12,3	-90,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		3,4	0,3	-	9,5	1,4	-	1,7
Voitto/tappio ennen veroja		19,3	31,4	-38,4	71,8	60,4	18,8	87,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,1	-0,2	-58,8	-0,4	-0,6	-33,7	-0,7
Laskennalliset verot ²⁾		1,9	-0,5	-	-4,5	-4,9	-	15,1
Katsauskauden voitto/tappio		21,2	30,7	-31,0	66,9	55,0	21,7	102,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		20,1	30,1	-33,3	61,3	52,1	17,7	94,9
Määräysvallattomille omistajille		1,1	0,6	80,6	5,6	2,9	93,8	7,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos³⁾								
Tulos/osake, euroa	5	0,03	0,07	-	0,12	0,12	-1,1	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,03	0,07	-	0,12	0,12	-2,0	0,22
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		12,9	2,1	-	23,9	49,8	-52,1	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-2,6	-0,5	386,6	-4,8	-11,8	-59,4	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,6	0,0	-	-2,8	0,9	-	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-0,6	1,3	-144,8	-4,7	-0,7	-	-3,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		9,1	2,9	210,8	11,5	38,2	-69,8	33,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		9,1	2,9	210,8	11,5	38,2	-69,8	33,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio		30,3	33,8	-10,2	78,4	93,2	-15,9	136,0
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		29,3	33,2	-11,7	73,0	90,4	-19,3	129,0
Määräysvallattomille omistajille		1,0	0,6	78,0	5,5	2,8	93,6	7,0

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

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

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 759,0	2 739,4	2 733,5
Osuudet yhteisyrityksissä		172,9	153,6	150,7
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		4,6	2,9	2,9
Laskennalliset verosaamiset		8,3	14,2	9,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 944,7	2 910,1	2 896,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	7,7	6,1	2,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	2,7	-	2,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		23,0	26,8	34,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	116,1	25,0	38,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		141,8	51,8	74,5
Varat yhteensä		3 094,1	2 968,0	2 973,0
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-6,5	-20,8	-22,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	841,3	493,1	493,0
Kertyneet voittovarot	11	418,8	334,9	375,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 644,2	1 197,9	1 236,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		48,0	38,4	42,6
Oma pääoma yhteensä		1 692,2	1 236,3	1 278,8
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 102,3	1 461,1	1 317,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	18,6	29,2	27,9
Laskennalliset verovelat ¹⁾		125,0	141,4	117,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 245,9	1 631,7	1 462,5
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	91,7	29,2	144,9
Johdannaissopimukset	9,10	1,3	7,0	5,2
Ostovelat ja muut velat		63,1	63,9	81,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		156,1	100,0	231,7
Velat yhteensä		1 401,9	1 731,7	1 694,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 094,1	2 968,0	2 973,0

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

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	2013
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		71,8	60,4	87,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		43,8	53,2	62,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		115,6	113,6	150,2
Käyttöpääoman muutos		6,1	-14,2	-4,5
Liiketoiminnan rahavirta¹⁾		121,7	99,5	145,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-58,8	-74,1	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,2	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		62,4	24,9	58,1
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-	-1,7	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-77,4	-202,0	-226,6
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	11,2	40,0	60,2
Investointien nettorahavirta		-66,3	-163,7	-168,4
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti		401,2	196,0	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	145,0	96,7	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-127,5	-170,5	-228,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	0,5	607,9	612,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-281,6	-561,1	-527,7
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-66,3	-49,1	-49,0
Toteutuneet kurssitappiot ¹⁾		11,3	-6,9	-1,5
Rahoituksen nettorahavirta¹⁾		82,6	113,0	97,9
Rahavarojen muutos		78,7	-25,9	-12,3
Rahavarat katsauskauden alussa	8	38,0	51,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,5	-0,1	-0,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	116,1	25,0	38,0

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

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutonerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2013¹⁾	259,6	131,1	-59,8	333,0	-7,3	303,2	959,9	35,6	995,4
Katsauskauden laaja voitto/tappio			39,0		-0,7	52,1	90,4	2,8	93,2
Osakeannit				200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio osakeanneista				-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7		0,7
Oma pääoma 30.9.2013	259,6	131,1	-20,8	493,1	-8,0	342,9	1197,9	38,4	1236,3
Oma pääoma 1.1.2014¹⁾	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1236,2	42,6	1278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			16,3		-4,6	61,3	73,0	5,5	78,4
Osakeannit				402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio osakeanneista				-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 30.9.2014	259,6	131,1	-6,5	841,3	-14,9	433,8	1644,2	48,0	1692,2

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

Konsernin lyhennetyn 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 15.10.2014.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2014 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

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

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

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2013 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 1 "Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet".

3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q1-Q3 osalta noin 15,0 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Liikevaihto							
Suomi	37,0	37,6	-1,7	111,4	113,0	-1,4	150,4
Ruotsi	25,0	26,9	-7,1	76,1	81,2	-6,3	107,8
Baltia ja uudet markkinat	9,4	8,7	8,7	27,9	25,8	8,4	34,9
Segmentit yhteensä	71,4	73,2	-2,5	215,4	220,0	-2,1	293,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,0	-11,1	-9,9	-30,9	-33,4	-7,5	-44,5
Yhteensä IFRS	61,4	62,1	-1,1	184,5	186,6	-1,1	248,6
Ruotsi IFRS	15,0	15,8	-5,2	45,2	47,8	-5,5	63,3

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Nettovuokratuotto							
Suomi	26,7	26,8	-0,1	77,1	77,2	-0,1	103,5
Ruotsi	17,6	18,7	-5,9	52,1	54,5	-4,5	71,7
Baltia ja uudet markkinat	7,1	6,4	11,8	21,1	19,0	10,9	25,6
Segmentit yhteensä	51,5	51,9	-0,7	150,3	150,7	-0,3	200,9
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,5	-8,1	-7,5	-22,2	-23,8	-6,4	-32,0
Yhteensä IFRS	44,0	43,9	0,2	128,0	126,9	0,9	168,9
Ruotsi IFRS	10,2	10,6	-4,6	29,8	30,7	-2,9	39,7
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)							
Suomi	26,3	26,3	-0,1	75,6	75,0	0,9	100,3
Ruotsi	16,8	17,4	-3,4	49,1	50,3	-2,4	65,6
Baltia ja uudet markkinat	6,9	6,2	12,2	20,5	18,4	11,3	24,8
Muut	-2,6	-2,8	-8,4	-9,1	-8,9	2,5	-12,0
Segmentit yhteensä	47,4	47,1	0,8	136,2	134,9	1,0	178,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,2	-7,6	-4,8	-21,2	-22,2	-4,4	-29,6
Yhteensä IFRS	40,2	39,5	1,8	114,9	112,6	2,0	149,1
Ruotsi IFRS	9,6	9,8	-2,3	27,9	28,1	-0,9	36,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-9,2	-2,1	-	-7,5	8,7	-186,1	2,3
Ruotsi	13,5	0,2	-	32,0	3,9	-	10,9
Baltia ja uudet markkinat	4,0	8,5	-53,0	12,5	10,9	14,7	15,8
Segmentit yhteensä	8,3	6,6	25,8	37,0	23,5	57,5	28,9
Täsmäytys IFRS lukuihin	-8,2	-0,3	-	-23,5	-2,1	-	-2,8
Yhteensä IFRS	0,1	6,3	-98,4	13,5	21,4	-37,1	26,1
Ruotsi IFRS	5,3	0,0	-	8,5	1,8	375,7	8,1
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	16,8	24,4	-31,0	67,9	83,8	-19,0	102,4
Ruotsi	30,3	18,1	67,3	80,9	54,0	49,8	77,5
Baltia ja uudet markkinat	10,9	14,6	-25,6	33,0	29,3	12,6	40,6
Muut	-2,6	-2,8	-8,4	-9,1	-8,9	2,4	-12,0
Segmentit yhteensä	55,4	54,4	1,8	172,7	158,3	9,1	208,4
Täsmäytys IFRS lukuihin	-15,4	-7,9	95,8	-44,8	-24,3	84,2	-32,4
Yhteensä IFRS	40,0	46,5	-14,0	128,0	134,0	-4,5	176,0
Ruotsi IFRS	14,9	10,2	45,4	36,2	29,7	21,7	45,1
Me	30.9.2014	30.9.2013	Muutos-%	31.12.2013			
Varat							
Suomi	1 700,4	1 684,6	0,9	1 690,1			
Ruotsi	1 293,7	1 286,0	0,6	1 271,2			
Baltia ja uudet markkinat	356,5	335,6	6,2	343,2			
Muut	305,2	210,0	45,4	203,7			
Segmentit yhteensä	3 655,9	3 516,1	4,0	3 508,2			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-561,8	-547,9	2,5	-535,2			
Yhteensä IFRS	3 094,1	2 968,0	4,2	2 973,0			
Ruotsi IFRS	731,9	738,0	-0,8	736,0			
Velat yhteensä							
Suomi	10,0	12,6	-20,5	15,5			
Ruotsi	35,3	34,9	1,1	49,3			
Baltia ja uudet markkinat	21,3	20,7	3,1	21,0			
Muut	1 355,3	1 680,2	-19,3	1 625,8			
Segmentit yhteensä	1 422,0	1 748,5	-18,7	1 711,6			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-20,1	-16,7	20,4	-17,5			
Yhteensä IFRS	1 401,9	1 731,7	-19,0	1 694,2			
Ruotsi IFRS	15,2	18,2	-16,5	31,8			

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

4. Hoitokulut

Me	Q3/2014	Q3/2013	Muutos-%	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Lämmitys- ja sähkökulut	4,9	5,2	-6,0	17,1	18,9	-9,8	25,1
Ylläpitokulut	5,7	6,3	-9,8	17,8	19,0	-6,5	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,4	10,0	1,4	1,4	1,5	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,6	-3,8	1,9	2,0	-1,8	2,7
Kiinteistön hallinnon kulut	0,5	0,8	-28,5	1,8	2,2	-19,0	3,1
Markkinointikulut	1,2	1,0	10,4	3,7	3,6	1,8	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	2,2	0,4	0,4	0,2	0,5
Kiinteistöverot	1,9	1,9	0,4	5,6	5,5	0,9	7,1
Korjauskulut	1,2	1,2	-1,1	5,1	5,4	-4,8	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,1	113,7	0,6	0,3	84,4	0,5
Yhteensä	16,8	17,8	-5,7	55,4	58,8	-5,8	78,4

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuoden 2014 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana (vuonna 2013 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	61,3	52,1	17,7	94,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	497,3	421,4	18,0	426,8
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,12	0,12	-0,3	0,22
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	61,3	52,1	17,7	94,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	-	1,3	-	1,3
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio, Me	61,3	53,4	14,8	96,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	497,3	421,4	18,0	426,8
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	-	8,1	-	6,0
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	1,4	-	-	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	498,8	429,5	16,1	432,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,12	0,12	-1,2	0,22

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.9.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 30.9.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa.

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

30.9.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	20,0	28,9	48,9
Myynnit	-	-8,8	-8,8
Aktivoidut korot	0,8	1,4	2,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,9	43,5	46,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-33,0	-33,0
Valuuttakurssiero	-2,1	-20,5	-22,6
Siirrot erien välillä	-5,7	-2,0	-7,7
Katsauskauden lopussa	112,6	2 646,4	2 759,0

30.9.2013	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Katsauskauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2
Hankinnat	1,5	0,3	1,7
Investoinnit	7,3	40,4	47,7
Myyntit	-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

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

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m ²		
	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Suomi	6,1	6,2	6,2	26,6	26,1	26,4
Ruotsi	5,8	5,9	5,9	24,9	25,8	25,3
Baltia ja uudet markkinat	7,3	7,6	7,3	20,4	20,4	20,4
Keskimäärin	6,2	6,3	6,3	25,4	25,3	25,3

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2014 Stenungs Torgetin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan viimeisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa.

Me	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Katsauskauden alussa	2,3	5,4	5,4
Myyntit	-2,3	-20,2	-15,2
Valuuttakurssiero	0,0	0,0	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	7,7	21,0	12,1
Katsauskauden lopussa	7,7	6,1	2,3

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Käteinen raha ja pankkitilit	116,1	25,0	38,0
Muut rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	116,1	25,0	38,0

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	30.9.2014		30.9.2013		31.12.2013	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	2,7	2,7	0,0	0,0	2,4	2,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	537,1	539,3	834,3	838,0	806,1	809,6
Joukkolaina 1/2009	23,1	23,1	23,0	23,1	23,0	23,1
Joukkolaina 1/2012	138,1	138,4	138,0	138,4	138,0	138,4
Joukkolaina 1/2013	495,5	500,0	495,0	500,0	495,0	500,0
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	14,1	14,1	6,5	6,5	3,4	3,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	5,0	5,0	28,8	28,8	28,9	28,9

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

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

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

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämisen 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. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

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. Joukkolainojen IFRS13:72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

10. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2014		30.9.2013		31.12.2013	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	80,4	-0,3	25,0	-0,5	108,0	-1,8
1-2 vuotta	32,8	-1,2	134,9	-3,5	65,0	-2,6
2-3 vuotta	27,3	-1,0	49,7	-1,8	162,1	-9,4
3-4 vuotta	187,5	-15,6	157,1	-9,6	140,3	-9,1
4-5 vuotta	-	-	188,5	-13,3	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	28,9	-0,2	-	-
Yhteensä	328,0	-18,1	584,0	-28,8	576,1	-28,9
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	313,2	1,7	437,2	-6,5	421,9	-0,9
Kaikki yhteensä	641,2	-16,4	1021,2	-35,3	997,9	-29,8

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 2,2 miljoonaa euroa (tappio 5,5 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 60,1 miljoonaa euroa (584,0 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 19,1 miljoonaa euroa (38,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -2,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Kolmannen kvartaalin lopussa yhtiöllä oli koronvaihtosopimuksia, nimellisarvoltaan 267,8 miljoonaa euroa, joille ei sovelleta suojauslaskentaa koska niitä tullaan sulkemaan lokakuun 2014 aikana. Näiden koronvaihtosopimusten käyvät arvot olivat yhteensä -13,1 miljoonaa euroa.

11. Osingonjako ja pääoman palautus

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 19.3.2014 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti tilikauden 2013 osingoksi 0,03 euroa osakkeelta (0,04 euroa tilikaudelta 2012) ja 0,12 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,11 euroa tilikaudelta 2012). Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2013 oli 66,2 miljoonaa euroa (49,0 milj. euroa tilikaudelta 2012) ja se maksettiin 31.3.2014.

12. Lainat

Vuoden 2014 toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö maksoi takaisin yritystodistuksia 34,0 miljoonan euron edestä.

Katsauskauden aikana konsernin pankkilainoja on maksettu takaisin EUR 75,0 miljoonaa sekä ennen aikaisesti että takaisinmaksuehtojen mukaisesti heinäkuussa päättyneestä merkintäoikeusannista saaduilla varoilla.

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

13. Vastuositoumukset

Me	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,7	10,3
Pankkitakaukset	52,0	74,3	79,5
Ostositoumukset	183,1	242,2	213,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 183,1 miljoonaa euroa (242,2 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja; johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2014 oli 42,2 % (30.9.2013: 49,3 %).

Vuosien 2014 ja 2013 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd.:n kanssa:

Merkintäetuoikeusanti 2014 ja 2013

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

Palvelujen ostot

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

15. Tunnuslukuja

	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	Muutos-%	2013
Liikevoitto, Me	128,0	134,0	-4,5	176,0
% liikevaihdosta	69,4	71,8		70,8
Voitto/tappio ennen veroja, Me	71,8	60,4	18,8	87,6
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,12	0,12	-1,2	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,77	2,71	2,1	2,80
Luototusaste (LTV), % ^{2) 3)}	36,7	50,5	-	49,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 084,8	1 474,5	-26,4	1 433,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	152	125	21,6	127

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

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

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

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2013 tilinpäätöksestä.

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2014 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2014 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä 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.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastusta anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2014 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 15.10.2014

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilähti
KHT