

Citycon Oyj:n osavuositiedote
1.1.–30.6.2014

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 1,4 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Ruotsissa ja sillä on jalansija Liettuan sekä Tanskan markkinoilla.

Citycon hakee kasvua tehostamalla liiketoimintaansa, uudistamalla ja laajentamalla omistamiensa kauppakeskuksia ja hankkimalla valikoiden uusia kauppakeskuksia. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet kauppakeskukset ovat yhtiön kiinteistösalkun ydintä, ja niihin voidaan ottaa osaomistajiksi joint venture -kumppaneita.

Kesäkuun 2014 lopussa Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 33 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 (Baa3). Citycon Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsinkiin.

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2014 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

Yhteenveto vuoden 2014 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

Tärkeimmät tapahtumat tammi-kesäkuu 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.-30.6.2014, IFRS

Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot

Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2014

Yhteenveto vuoden 2014 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto nousi 61,9 miljoonaan euroon (Q1/2014: 61,3 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista ylläpitovuokrista ja liikevaihtosidonnaisista vuokrista.
- Nettovuokratuotot nousivat 2,7 miljoonaa euroa eli 6,7 % 43,4 miljoonaan euroon (40,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa normaalista kausivaihtelusta kiinteistöjen hoitokuluissa ja korkeammasta liikevaihdosta.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) nousi 2,5 miljoonaa euroa eli 7,0 % 38,6 miljoonaan euroon (36,1 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista nettovuokratuotoista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 24,0 miljoonaan euroon (22,3 milj. euroa) johtuen lähinnä korkeammasta operatiivisesta liikevoitosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,052 euroon (0,050 euroa) huolimatta korkeammasta osakemäärästä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun annin jälkeen.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,4 miljoonaa euroa (11,9 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 741,5 miljoonaa euroa (2 744,3 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuotto vaatimus pysyi 6,2 %:ssa (6,2 %).

Yhteenveto vuoden 2014 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2013 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto laski 123,2 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2013: 124,5 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 miljoonaa euroa eli 1,3 % ja olivat 84,0 miljoonaa euroa (83,0 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,4 miljoonaa euroa eli 3,6 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,10 euroa (0,07 euroa). Nousu johtui pääasiassa korkeammasta liikevoitosta ja osuudesta yhteisyritysten tuloksesta sekä alhaisemmista rahoituskuluista. Rahoituskulut sisältävät 13,8 miljoonaa euroa kertaluontoisia kuluja liittyen osakeantituotoilla tehtyihin lainojen takaisinmaksuihin.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,8 miljoonaa euroa eli 14,4 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoitus- ja hallinnon kulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,102 euroa (0,098 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,06 euroon (0,00 euroa).

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- % ¹⁾	2013
Liikevaihto, Me	61,9	61,6	61,3	123,2	124,5	-1,1	248,6
Nettovuokratuotto, Me	43,4	42,7	40,7	84,0	83,0	1,3	168,9
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	13,1	1,7	33,6	46,6	27,8	67,7	93,1
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,03	0,00	0,08	0,10	0,07	52,4	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ³⁾	0,00	-0,05	0,06	0,06	0,00	-	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 741,5	2 711,3	2 744,3	2 741,5	2 711,3	1,1	2 733,5
Omavaraisuusaste, %	49,7	42,7	44,2	49,7	42,7	16,3	45,3
Luototusaste (LTV), % ⁴⁾	39,8	51,3	50,3	39,8	51,3		49,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- % ¹⁾	2013
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	38,6	37,8	36,1	74,7	73,2	2,1	149,1
% liikevaihdosta	62,4	61,2	58,9	60,7	58,8	-	60,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,0	20,8	22,3	46,3	40,4	14,4	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,052	0,047	0,050	0,102	0,098	4,0	0,203
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ⁵⁾	19,1	21,0	24,1	21,6	23,7	-8,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ⁵⁾	17,1	18,6	21,6	19,3	20,7	-6,9	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	2,99	3,03	2,99	2,99	0,3	3,10
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	2,72	2,77	2,74	2,72	2,77	-2,0	2,90

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 merkintätuotoitusannin 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 katsauskaudella luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

5) 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-kesäkuu 2014

- Cityconin hallitus päätti kesäkuussa suunnatusta osakeannista ja sitä seuraavasta merkintäetuoikeusannista, joilla yhtiö keräisi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l.:lle ("CPPIBEH") toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin merkintäaika oli 17.6.-2.7. Lisätietoa järjestelystä on saatavilla kohdissa "Katsauskauden jälkeiset tapahtumat", "Rahoitus", "Osakkeet ja osakkeenomistajat" sekä yhtiön 13.5., 9.6. ja 8.7. julkaisemista pörssitiedotteista.
- Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6. alkaen. Jurn Hoeksema ei omistanut Cityconin osakkeita katsauskauden lopussa. Harri Holmström, edeltävä operatiivinen johtaja, aloitti uudessa tehtävässä Cityconin kaupallisena johtajana ja hän jatkaa myös johtoryhmän jäsenenä.

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi katsauskautta:

Vuoden 2014 ensimmäisen puoliskon tulos on ollut vakaa vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvaessa 3,6 % ja vuokrausasteen noustessa hieman 95,7 %:iin. Vallitseva markkinatilanne huomioon ottaen pidämme saavutusta hyvänä. Olemme onnistuneet pitämään sekä hoito- että hallintokulut kurissa, mikä on tärkeää Suomen markkinoiden jatkuessa haasteellisena.

Neljänneksen aikana tiedotimme kahdesta peräkkäisestä osakeannista, joilla vahvistaisimme tasettamme keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. CPPIBEH:lle suunnatulla osakeannilla saimme uuden, globaalisti tunnetun kiinteistösijoittajan Cityconin strategiseksi osakkeenomistajaksi. Suunnatun osakeannin jälkeen toteutimme menestyksekkäästi merkintäetuoikeusannin heti neljänneksen päätyttyä. Noin 300 miljoonaa euroa uudesta pääomasta käytetään yhtiön taseen vahvistamiseen ja luottotusasteen laskemiseen noin 40 %:iin. Kokonaisuudessaan nämä järjestelyt vahvistavat Cityconin luottoprofilia, ja sekä Standard & Poor's että Moody's arvioivat Cityconin luottoluokituksen nosta. Tulemme lisäksi jatkamaan pääoman kierrättämistä arvoa lisäävästi myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita sekä tekemällä valikoituja kiinteistöhankintoja ja päivittäistavaravetoisten kauppakeskusten kehityshankkeita tiiviisti asutetuilla alueilla Pohjoismaissa ja Baltian alueella. Olemme erittäin tyytyväisiä siihen luottamukseen, jota osakkeenomistajat ovat osoittaneet yhtiötä kohtaan tässä järjestelyssä ja haluamme kiittää heitä saamastamme tuesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättyessä meneillään olleessa ja 2.7. päättyneessä merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 74 166 052 osaketta. Gazit-Globe Ltd. merkitsi merkintätakauksensa nojalla 1.956.885 osaketta vastaten noin 2,64 % tarjotuista osakkeista, minkä seurauksena anti tuli täysimääräisesti merkityksi. CPPIBEH:n antamaa merkintätakausta ei käytetty. Citycon keräsi merkintäetuoikeusannilla bruttomäärältään noin 196,5 miljoonaa euroa. Merkityt osakkeet vastaavat noin 12,5 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäetuoikeusannin jälkeen. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 9.7. ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkaa NASDAQ OMX Helsingissä arviolta 10.7. Merkintähinta kirjattiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintäetuoikeusannin seurauksena yhtiön liikkeeseen laskemien laskettujen osakkeiden lukumäärä on 593 328 419 9.7. alkaen.

Luottoluokituslaitos Standard & Poor's Rating Services nosti 8.7. Cityconin pitkäaikaisen investointitason (investment grade) luottoluokituksen luokkaan BBB. Näkymät ovat vakaat. Aiempi luokitus oli BBB- (vakaat näkymät).

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö täsmensi ohjeistustaan 8.7. operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS (basic)) osalta, kesä-heinäkuun aikana toteutettujen suunnatun annin ja merkintäetuoikeusannin seurauksena. Muilta osin näkymät ovat pysyneet muuttumattomina.

Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -1-7 miljoonalla eurolla. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -2-6 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 7-15 miljoonalla eurolla (Q1/2014: 2-10 milj. euroa) edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175-0,195 euroa (Q1/2014: 0,20-0,22).

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

Toimintaympäristön kehitys

Talousnäkymät Cityconin toimintamaissa ovat ristiriitaisia. 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. Vuoden 2014 ensimmäisen puoliskon aikana kuluttajien luottamus on pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamus on edelleen negatiivisella tasolla. Negatiivisena pysyttelevä euroalueen kuluttajien luottamus on kuitenkin jatkanut elpymistään. Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,7 %) huomattavasti matalampi kaikissa maissa paitsi Liettuassa. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysyneet kohtalaisen tasaisina tai nousseet hiukan niin Suomessa, Virossa ja Tanskassa kuin koko euroalueellakin. Ruotsissa ja Liettuassa inflaatio on kuitenkin kääntynyt lievästi negatiiviseksi. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Lithuania/Denmark)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-toukokuun aikana vahvaa Virossa (6,0 %), Liettuassa (4,8 %) ja Ruotsissa (3,3 %), mutta negatiivista Suomessa (-0,2 %) ja Tanskassa (-0,4 %). (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 vakiintuneet, kun jätetään huomioimatta ensimmäisellä neljänneksellä vuokriin vaikuttaneet indeksoinnit. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja Virossa vuokrien kasvun ennustetaan tasaantuvan. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan kasvavan 2,0–2,5 % vähittäiskaupan myynnin kasvun myötä. (Lähde: JLL)

Kiinteistösjoiutusmarkkinoiden aktiviteetti on lisääntynyt sekä Suomessa että Ruotsissa. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja näin ollen prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaana. Suomessa edellisten vuosineljännesten aikana nähty investointimarkkinoiden aktiivisuus on jatkunut, ja vuoden 2014 ensimmäisen puolikkaan tulos tulee ylittämään vuodontakaisen. Ruotsissa vuoden 2014 toisella neljänneksellä transaktiovolyymi nousi 490 % verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Virossa kiinteistösjoiutusmarkkinat pysyivät aktiivisena ja toisella vuosineljänneksellä tehtiin kaksi suurempaa liikekiinteistöjen kauppaa. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade Virossa on laskenut 7,3 %:n tasolle ja tuottovaateiden ennakoidaan pysyttelevän muuttumattomina vuonna 2014. (Lähde: JLL)

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

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Kesäkuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 741,5 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 62 % (61 %) tulee Suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvistä 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

	30.6.2014			31.12.2013		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoitus-kiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset	21	1 486,2	54	22	1 468,4	54
Muut kauppapaikat	31	203,4	7	33	202,8 ¹⁾	7
Suomi, yhteensä	52	1 689,6	62	55	1 671,2	61
Kauppakeskukset ²⁾	9	681,7	25	9	700,3	26
Muut kauppapaikat	2	19,3	1	2	19,8	1
Ruotsi, yhteensä	11	701,0	26	11	720,1	26
Kauppakeskukset	5	350,9	13	5	342,2	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	5	350,9	13	5	342,2	13
Kauppakeskukset, yhteensä	35	2 518,8	92	36	2 510,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	33	222,7	8	35	222,7	8
Citycon, yhteensä	68	2 741,5	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 13,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 35,4 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 22,0 miljoonaa euroa (17,1 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 14,7 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 1,3 miljoonaa euroa.

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Suomi	-4,0	2,6	5,7	1,7	10,9	-84,3	2,3
Ruotsi	0,2	-0,9	2,9	3,1	1,8	71,8	8,1
Baltia ja uudet markkinat	5,2	1,7	3,3	8,5	2,4	254,4	15,8
Kauppakeskukset, yhteensä	1,3	-0,6	13,4	14,7	12,2	20,1	25,2
Muut kauppapaikat, yhteensä	0,1	3,9	-1,5	-1,3	2,9	-145,5	0,9
Citycon, yhteensä	1,4	3,3	11,9	13,4	15,1	-11,5	26,1

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.6.2014 oli 6,2 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 % ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,4 euroon/heliometri (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 45,3 miljoonaa euroa (180,3 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013
Kiinteistöjen hankinnat	0,0	1,8
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	13,2	147,2
Kiinteistökehitys	30,9	31,1
Muut investoinnit	1,3	0,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	45,3	180,3
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	30,3	29,6
Ruotsi	13,6	145,7
Baltia ja uudet markkinat	0,2	4,9
Konsernihallinto	1,2	0,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	45,3	180,3
Divestoinnit¹⁾	3,7	33,3

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

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö toteutti katsauskauden aikana 3 kiinteistömyyntiä, 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 2 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohteita ja 2 asuinportfolion myynnistä yhteensä noin 25 miljoonalla eurolla. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan 2014–2015 aikana.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 17 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja 3 asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 87 miljoonaa euroa.

Hankinnat ja myynnit Q1-Q2/2014

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Myynnit					
Koskikara	Kauppakeskus	Valkeakoski, Suomi	31.1.	5 800	2,6
Säkylän Liiketalo	Liikekiinteistö	Säkylä, Suomi	30.1.	1 200	0,3
Lauttasaaren Liikekeskus	Liikekiinteistö	Helsinki, Suomi	28.2.	1 500	2,8
Myynnit, yhteensä				8 500	5,7

Kehityshankkeet

Yhtiöllä oli kauden lopussa käynnissä 2 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 Development Oy:n 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 käynnisti toisen vuosineljänneksen aikana myös toisen kehityshankkeen Kista Galleriassa, joka kattaa ravintolamaailman sekä pohjoisen sisäänkäynnin uudistuksen ja laajennuksen.

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

Vuonna 2014 valmistuneet ja 30.6.2014 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) bruttoinvestoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2014 mennessä, Me	Valmistuminen
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600 / 95 100	6,0	1,2	Q4/2015
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400 / 41 400	18,0	4,1	Q3/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200 / 94 600	5,0	3,6	Q3/2014
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 / 90 000	88,0	22,2	Q3/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400 / 34 000	55,0	26,1	Q4/2015

Vuokraustoiminta

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 95,7 %:iin (94,8 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui vajaakäytön laskusta kauppakeskus ja market- ja myymäläkohteissa sekä market- ja myymäläkiinteistöjen sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden onnistuneista myynneistä. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 % (95,8 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 92,4 % (88,3 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,0 % 953 290 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 223 (3 689) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika, 3,4 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

	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	68	75	68	68	75	-9,3	71
Vuokrattava pinta-ala, m ²	953 290	982 970	953 390	953 290	982 970	-3,0	961 790
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	246,5	249,5	247,3	246,5	249,5	-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	128	125	144	272	292	-6,8	611
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	29 705	35 423	30 696	60 401	70 810	-14,7	150 013
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	20,0	19,1	18,9	19,5	19,9	-2,0	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	132	200	204	336	450	-25,3	1117
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	31 061	46 057	37 282	68 343	101 208	-32,5	186 567
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	20,2	17,3	22,5	21,4	18,0	18,9	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	94,8	95,5	95,7	94,8	-	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,6	3,4	3,4	3,6	-5,6	3,5
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	6,1	6,2	6,2	6,1	-	6,2

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

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

Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myynnit	Myynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-4	-2	-5	-2
Ruotsi	2	2	2	3
Baltia ja uudet markkinat	13	11	1	4
Kauppakeskukset, yhteensä	0	-1	-2	0

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Rahoitus

Citycon on jatkanut yhtiön rahoitusaseman vahvistamista 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Cityconin hallitus päätti kesäkuussa suunnatusta osakeannista ja sitä seuraavasta merkintäoikeusannista, joilla yhtiö keräisi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPPIBEH:lle toteutettiin 9.6. 196,5 miljoonan euron merkintäoikeusannin merkintäaika alkoi 17.6 ja loppui 2.7. Lisätietoa aneista on saatavilla kohdissa "Katsauskauden jälkeiset tapahtumat" sekä "Osakkeet ja osakkeenomistajat".

Osakeanneista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa käytetään lainojen takaisinmaksuun ja loput 100 miljoonaa euroa valikoituihin kiinteistöihankintoihin ja kehityshankkeisiin. Järjestelyllä on positiivinen vaikutus Cityconin luottoprofiiliin ja sekä Standard & Poor's että Moody's arvioivat Cityconin investointitason luottoluokitusten (BBB- ja Baa3) nostoa.

Kesäkuussa toteutetun suunnatun annin jälkeen yhtiö käytti saaduista varoista noin 200 miljoonaa euroa lainojen ennaikaiseen takaisinmaksuun, mukaan lukien koronvaihtosopimusten purkukulut, minkä seurauksena tase vahvistui selvästi luottotusasteella (LTV) mitattuna. Heinäkuussa toteutettavan merkintäoikeusannin jälkeen yhtiö tulee käyttämään noin 100 miljoonaa euroa lainojen takaisinmaksuun.

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 17,9 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 41,6 miljoonaan euroon (59,5 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat johtuen pienemmästä velan määrästä, alemmista kertaluontoisista

rahoituskuluista, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta. Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 13,2 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja liittyen purettuihin koronvaihtosopimuksiin (sisältää myös Q3/2014 aikana takaisin maksettaviin noin 100 miljoonan euron lainoihin liittyvien korkosopimusten purkamisen vaikutuksen), sekä 0,6 miljoonaa euroa kertaluonteisia suoria rahoituskuluja, jotka johtuvat ennaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista.

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

Suunnatusta osakeannista saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin yhtiön pankkilainoja ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Heinäkuussa Citycon tulee maksamaan takaisin lisää lainoja noin 100 miljoonan euron edestä 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 245,2 miljoonaa euroa 1 301,2 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 247,3 miljoonaa euroa 1 308,6 miljoonaan euroon. Cityconin kassavarat nousivat 65,1 miljoonaa euroa 138,9 miljoonaan euroon, koska osa merkintäoikeusannin rahoista on jo hyvitetty sulkutilille. Tämän tilin varat eivät kuitenkaan vielä ole Cityconin käytettävissä, eikä näin ollen ole sisällytetty käytettävissä olevaan likviditeettiin. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,8 vuotta. Lyhyempien lainojen ennaikaisesta takaisinmaksusta johtuen keskimaturiteetti ei laskenut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,98 % ja laski verrattuna edelliseen vuosineljännekseen, kesäkuussa takaisinmaksettujen lainojen ja poiskäännettyjen korkojohdannaisten takia. Keskikorko laski myös verrattuna viime vuoteen.

Korkean korkosuojausasteen johdosta vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen pysyi suhteellisen vakaana ja oli 4,07 %.

Rahoituksen avainluvut

	30.6.2014	30.6.2013	31.3.2014	31.12.2013
Korolliset velat, tase arvo, Me	1 301,2	1 546,4	1 483,4	1 462,4
Korolliset velat, käypä arvo, Me	1 308,6	1 555,9	1 491,8	1 471,3
Korolliset nettovelat, käypä arvo, Me	1 169,7	1 482,1	1 474,8	1 433,3
Kassavarat, Me	138,9	73,8	17,0	38,0
Käytettävissä oleva likviditeetti, Me	419,9	453,8	414,2	435,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,8	4,4	3,8	4,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,7	4,2	3,6	3,9
Korkosuojausaste, %	85,7	90,2	82,1	83,4
Keskikorko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	3,98	4,09	4,03	4,12
Keskikorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen, %	4,07	4,14	4,08	4,06
Luototusaste (LTV), %	39,8	51,3	50,3	52,1
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5), %	49,3	44,0	44,1	45,2
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8), x	2,6	2,2	2,5	2,4

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 123,2 miljoonaa euroa (124,5 milj. euroa). Liikevaihto laski 1,4 miljoonaa euroa eli 1,1 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 2,6 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 1,5 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 2,3 miljoonaa euroa eli 2,4 %.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 2,5 miljoonaa euroa eli 6,0 % 41,0 miljoonasta eurosta 38,5 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,6 miljoonaa euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista ensimmäisen vuosipuoliskon suotuisien sääolosuhteiden johdosta. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa). Kulujen nousu johtui pääasiassa korkeammista luottotappioista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 84,0 miljoonaa euroa (83,0 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 miljoonaa euroa eli 1,3 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,4 miljoonaa euroa eli 3,6 %. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,4 % ja market- ja myymäläkiinteistöjen 4,5 %. Suuremmat kauppa-keskuskohteet, kuten Iso Omena ja Jakobsbergs Centrum vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kuten Rocca al Mare ja Kristiine Virossa kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,4 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 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-Q2/2012	47,3	18,6	11,4	0,0	77,3	116,2
Hankinnat	0,7	-	0,7	-	1,4	2,7
Kehityshankkeet	0,6	0,1	0,5	-	1,2	1,8
Divestoinnit	0,0	-0,5	-	-	-0,5	-1,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,8	1,1	0,0	-	2,9	3,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8	1,3
Q1-Q2/2013	50,3	20,1	12,7	0,0	83,0	124,5
Hankinnat	-	-	-0,1	-	-0,1	-0,1
Kehityshankkeet	-0,5	0,3	1,3	-	1,2	0,9
Divestoinnit	-1,0	-0,4	-	-	-1,4	-2,6
Vertailukelpoiset kohteet	1,6	0,6	0,1	-	2,4	2,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-1,0	0,0	-	-1,0	-1,5
Q1-Q2/2014	50,4	19,7	14,0	-	84,0	123,2

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 10,2 miljoonaa euroa (10,5 milj. euroa). Kulujen lasku 0,3 miljoonalla eurolla eli 2,4 % johtui lähinnä alhaisemmista henkilöstökuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 142 (127) henkilöä, joista 92 oli Suomessa, 39 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 13,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,0 miljoonaa euroa (nettotappio 0,8 milj. euroa).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 88,0 miljoonaa euroa (87,5 milj. euroa). Liikevoiton kasvu edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta sekä matalammista hallinnon kuluista.

Rahoituskulut (netto)

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 17,9 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 41,6 miljoonaan euroon (59,5 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat johtuen pienemmästä velan määrästä ja alhaisemmasta keskikorosta. Lisäksi lainojen takaisinmaksuun liittyvät korkojohdannaisten purkamisesta aiheutuneet tappiot olivat pienemmät kuin vertailukaudella.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 8,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli -2,4 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin Suomen sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokseen liittyen sekä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin lainojen takaisinmaksusta johtuvien kertaluontoisten tappioiden perusteella.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 52,3 miljoonaa euroa (30,7 milj. euroa). Hieman vertailukautta suuremman liikevoiton lisäksi katsauskauden voittoa kasvattivat pienentyneet rahoituskulut sekä osuudet yhteisyritysten voitoista.

Tase

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 8,0 miljoonalla eurolla 2 741,5 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 30,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 3,7 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 13,4 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 24,9 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 477,3 miljoonaa euroa (1 225,8 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 187,6 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 1 289,6 milj. euroa) pääasiassa suunnatun osakeannin, jonka nettotuotot olivat 205,5 miljoonaa euroa, sekä emoyhtiön omistajille kuuluvan 46,6 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 korkojohdannaisopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 8,8 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 36,4 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaisopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja suunnatun osakeannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,85 euroon (31.12.2013: 2,92 euroa). Omavaraisuusaste nousi 49,7 %:in (31.12.2013: 45,3 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 49,3 %:in (31.12.2013: 45,2 %).

Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 566,2 miljoonaa euroa (1 711,1 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 325,5 miljoonaa euroa (150,4 milj. euroa). Lyhyet velat sisälsivät katsauskauden lopussa merkintäoikeusannista saadut varat. Varat on hyvitetty sulkutilille eivätkä vielä ole Cityconin käytettävissä ennen kuin anti on viety loppuun. Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 245,2 miljoonaa euroa 1 301,2 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 247,3 miljoonaa euroa 1 308,6 miljoonaan euroon.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 27,6 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien netto-rahavirta oli -38,8 miljoonaa euroa (-151,1 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 45,2 miljoonaa euroa (181,6 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 6,4 miljoonan euron (32,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 112,5 miljoonaa euroa (173,0 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 50,4 miljoonaa euroa (50,3 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 0,1 miljoonalla eurolla eli 0,2 % johtuen pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta, joka oli 1,6 miljoonaa euroa eli 3,3 %. Kasvu johtui sekä kauppakeskusten että market- ja myymäläkiinteistöjen positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 1,5 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,0 % (60,6 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 % (6,3 %).

Kesäkuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 563 190 neliometriä (586 170 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 151,4 miljoonaan euroon 2 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja 4 market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 44 614 neliometriä (53 281 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 54 554 neliometriä (65 776 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 22,7 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,9 %:in (94,5 %) pääasiassa market- ja myymäläkohteissa pienentyneen vajaakäytön myötä. Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,5 % (95,4 %) ja keskimääräinen vuokra nousi 25,6 eurosta/neliometri 26,3 euroon/neliometri.

Avainluvut, Suomi

	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	52	58	52	52	58	-10,3	55
Vuokrattava pinta-ala, m ²	563 190	586 170	563 390	563 190	586 170	-3,9	571 890
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	151,4	153,5	151,8	151,4	153,5	-1,4	150,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	22,7	22,2	22,7	22,7	22,2	2,3	22,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	99	81	88	187	186	0,5	390
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	25 488	26 567	19 127	44 614	53 281	-16,3	110 292
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	19,3	18,6	18,2	18,8	19,6	-4,1	18,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	89	132	156	245	233	5,2	498
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	26 713	28 482	27 842	54 554	65 776	-17,1	133 770
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	19,9	18,3	23,1	21,5	18,5	16,2	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,9	94,5	94,7	94,9	94,5	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,7	4,0	3,7	3,7	4,0	-7,5	3,9
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	35,6	36,0	35,7	71,2	72,5	-1,7	144,4
Liikevaihto, Me	37,3	37,4	37,2	74,4	75,4	-1,2	150,4
Nettovuokratuotot, Me	26,0	26,1	24,4	50,4	50,3	0,2	103,5
Nettotuotto-% ⁴⁾	6,3	6,3	6,4	6,3	6,3	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-	6,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 689,6	1 670,7	1 684,3	1 689,6	1 670,7	1,1	1 671,2

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisännöistä 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 käyttökorvauksia 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 0,4 miljoonaa euroa eli 2,0 % 19,7 miljoonaan euroon (20,1 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 0,6 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,6 miljoonaa euroa, eli 3,9 %, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsbergs Centrumin kasvaneista nettovuokratuotoista. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,4 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,4 % (24,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 % (5,7 %).

Kesäkuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 254 600 neliometriä (266 200 m²). Vuokrattava pinta-ala laski yhden asuntoportfolion ja yhden market- ja myymäläkohteen divestoinnin myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 62,1 miljoonaan euroon kruunun kurssin heikentymisen ja kiinteistöjen divestointien myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 12 879 neliometriä (8 482 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 10 453 neliometriä (21 773 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen muun muassa uusista liikehuoneistojen vuokrasopimuksista kauppakeskuskohteissa. Myös korkeammalla vuokratasolla uusitut vuokrasopimukset vaikuttivat positiivisesti.

Keskimääräinen vuokra laski 20,4 euroon/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,6 %:iin (93,3 %) johtuen kauppakeskuskohteissa parantuneesta vuokrausasteesta sekä yksittäisen, lähes tyhjän, market- ja myymäläkiinteistön divestoinnista.

Avainluvut, Ruotsi

	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	12	11	11	12	-8,3	11
Vuokrattava pinta-ala, m ²	254 600	266 200	254 500	254 600	266 200	-4,4	254 500
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	62,1	65,1	61,9	62,1	65,1	-4,6	63,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,4	20,7	20,2	20,4	20,7	-1,4	20,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	19	25	42	61	69	-11,6	133
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	3 256	3 695	9 623	12 879	8 482	51,8	16 780
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	19,9	19,7	20,0	20,0	21,4	-6,5	21,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	28	58	34	62	158	-60,8	529
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	3 096	12 744	7 358	10 453	21 773	-52,0	34 597
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	16,5	13,6	19,3	18,5	16,1	14,9	16,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	93,3	95,3	95,6	93,3	-	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	2,8	3,0	2,9	2,8	3,6	2,8
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	14,8	15,2	14,2	29,0	30,7	-5,6	60,5
Liikevaihto, Me	15,4	15,8	14,8	30,2	32,1	-5,7	63,3
Nettovuokratuotot, Me	10,4	10,4	9,2	19,7	20,1	-2,0	39,7
Nettotuotto-% ⁴⁾	5,6	5,7	5,6	5,6	5,7	-	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,5	5,6	5,5	5,5	5,6	-	5,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	701,0	717,3	714,5	701,0	717,3	-2,3	720,1

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

Baltia ja uudet markkinat

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,3 miljoonalla eurolla eli 10,4 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 14,0 miljoonaa euroa (12,7 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 16,6 % (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 % (8,5 %). Nettotuottoasteen laskuun vaikutti kahdessa kohteessa vuonna 2013 käynnissä olleet vuokralaismuutostyöt samalla kun näiden kiinteistöjen markkina-arvot nousivat.

Kesäkuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 135 500 neliometriä (130 600 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 33,0 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Rocca al Maren vuokralaismuutostöiden valmistumisesta vuoden 2013 kolmannella vuosineljänneksellä ja indeksikorotuksista vuoden 2014 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Keskimääräinen vuokra nousi 20,4 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 2 909 neliometriä (9 047 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 3 336 neliometriä (13 659 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa matalampi johtuen vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä alkaneesta kahdesta ei-kaupallisesta vuokrasopimuksesta kun taas päättyneet vuokrasopimukset olivat liiketilavuokrasopimuksia. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,3 %:iin (99,6 %).

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q2/2014	Q2/2013	Q1/2014	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	5	5	5	5	-	5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	135 500	130 600	135 500	135 500	130 600	3,8	135 400
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	33,0	30,9	33,6	33,0	30,9	6,8	32,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,4	20,2	20,7	20,4	20,2	1,0	19,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	10	19	14	24	37	-35,1	88
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	962	5 161	1 947	2 909	9 047	-67,9	22 941
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	41,2	21,2	21,0	27,7	20,6	34,5	16,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	15	10	14	29	59	-50,8	90
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	1 252	4 831	2 083	3 336	13 659	-75,6	18 200
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	34,6	21,0	25,7	29,1	18,5	57,3	19,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,3	99,6	99,6	99,3	99,6	-	99,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,4	3,2	3,1	3,4	-8,8	3,3
Bruttovuokratuotot, Me	8,2	7,3	8,2	16,4	14,9	9,8	30,4
Liikevaihto, Me	9,2	8,3	9,3	18,5	17,1	8,2	34,9
Nettovuokratuotot, Me	7,0	6,2	7,0	14,0	12,7	10,4	25,6
Nettotuotto-%	8,2	8,5	8,2	8,2	8,5	-	8,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,4	9,4	9,6	9,4	9,4	-	9,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	350,9	323,3	345,5	350,9	323,3	8,5	342,2

1) Kiinteistökkannan 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 kustannussäästötavoitteiden toteuttamiseksi. Kesäkuun 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-toukokuun tarkastelujakson aikana kaikkien toimintamaiden vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus vähentyi yli 6 %. 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 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 internet-sivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2014. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2014

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 6.6.2014. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeanneista suunnatun osakeannin ja merkintäetuoikeusannin toteuttamista varten sekä valita ehdollisena suunnatun osakeannin toteutumiselle Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin hallituksen uusiksi jäseniksi. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät tarkemmin ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/ylimaarainenyhtiokokous2014. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 7 854 (8 613) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 355,6 miljoonaa (336,0 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,5 % (76,1 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

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

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	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	2,67	2,41	10,8	2,44
Päätöskurssi	2,68	2,39	12,1	2,56
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1 391,36	1 054,70	47,9	1 129,7
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	46,4	70,6	-34,3	104,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	123,7	170,1	-27,3	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	441,3	441,3	0,0	326,9
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	519,2	441,3	17,7	441,3

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia kauden aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 10.6.2014 suunnatun osakeannin johdosta 77 874 355 osakkeella. Yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 519 162 367 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 1,93 % 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 3,85 % 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

Citycon järjesti kesäkuussa 2014 noin 206,4 miljoonan euron suunnatun osakeannin CPPIBEH:lle ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeannissa tarjottiin merkittäväksi 77 874 355 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen 2,65 euron merkintähintaan. Suunnatussa annissa merkityt 77 874 355 osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 10.6.2014 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi NASDAQ OMX Helsingissä 11.6.2014. Yhtiön osakepääoma ei muuttunut, koska osakkeiden merkintähinta kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Suunnatun osakeannin osakkeet vastasivat noin 15,0 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä katsauskauden lopussa. Ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 valitsemien Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin toimikausi hallituksen uusina jäseninä alkoi suunnatun annin toteutumishetkestä 10.6.2014 lukien.

Merkintäoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 8.6.2014 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 196,5 miljoonan euron osakeannista ylimääräisen yhtiökokouksen 6.6.2014 antaman valtuutuksen nojalla. Merkittäväksi tarjottiin korkeintaan 74 166 052 uutta osaketta 2,65 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 14,3 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden päättyessä. Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien Gazit-Globe Ltd.:n, CPPIBEH:n sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen antamien merkintäsitoumusten sekä Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n antamien merkintätakausten johdosta merkintäetuoikeusannille oli täysimääräinen merkintätakaus. Osakkeiden merkintäaika alkoi 17.6.2014 ja päättyi 2.7.2014.

Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti kauden aikana kaksi liputusilmoitusta:

- 13.5.2014 CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat ehdollisesta omistussuuden muutoksesta. Ilmoituksen mukaan CPPIBEH:n kokonaisomistus nousisi 16,7 % Cityconin osakkeista ja äänistä olettaen, että sekä suunnattu osakeanti että merkintäoikeusanti merkittäisiin täysimääräisesti.
- 9.6.2014 CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat omistussuuden muutoksesta. Ilmoituksen mukaan CPPIBEH:lle osakeomistus Cityconissa vastaa noin 15,0 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä suunnatun osakeannin jälkeen.

Lisätietoa liputusilmoituksista on saatavilla yhtiön 13.5.2014 ja 9.6.2014 julkaisemista pörssitiedotteista.

Osakassopimukset

Citycon raportoi Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevasta sopimuksesta 13.5.2014 julkaisemassaan pörssitiedotteessa. Cityconin Gazit-Globe Ltd.:ltä ja CPPIBEH:ltä saaman tiedon mukaan hallinnointisopimuksen tarkoituksena oli sopia viitekehuksesta tietyille hallinnointimekanismeille ja -prosesseille, joiden CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd. katsovat edesauttavan Cityconin tehokasta hallinnointia sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti.

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. Katsauskauden lopussa merkintäsuhde oli 1,1765, joten ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 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 30.6.2014

Optiolaji	Merkintähinta ¹⁾	Merkintäsuhde	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A-D(I)	2,8009	1,1765	2 250 000	2 647 125
2011A-D(II)	2,9199	1,1765	1 950 000	2 294 175
2011A-D(III)	2,3419	1,1765	2 025 000	2 382 412
Yhteensä			6 225 000	7 323 712

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

Yhtiön hallitus on kesä-heinäkuussa 2014 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistettu merkintähinta optio-oikeuksien 2011-A-D(I) osalta on 2,7820 euroa osakkeelta, optio-oikeuksien 2011A-D(II) osalta 2,8862 euroa osakkeelta ja optio-oikeuksien 2011A-D(III) osalta 2,3804 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011 tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 euroa. Mainittujen tarkistusten johdosta optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä on 9 748 350. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 9.7.2014. Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuttaneet osallistumaan merkintäoikeusantiin.

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

Helsinki, 9. heinäkuuta 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 kiinteistösihtausyhtiöiden 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 raportointikäytännössään 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

	Q2/2014	Q2/2013	Muutos- %	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,0	20,8	15,3	46,3	40,4	14,4	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,052	0,047	10,8	0,102	0,098	4,0	0,203
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	19,1	21,0	-8,9	21,6	23,7	-8,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ²⁾	17,1	18,6	-8,1	19,3	20,7	-6,9	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	2,99	0,3	2,99	2,99	0,3	3,10
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,72	2,77	-2,0	2,72	2,77	-2,0	2,90
EPRA:n alku nettotuotto-%	6,2	6,2	-	6,2	6,2	-	6,2
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-%	6,3	6,2	-	6,3	6,2	-	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	4,3	5,2	-	4,3	5,2	-	4,3

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutuvan merkintätuokeusannin 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 vuosipuoliskon aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 5,8 miljoonaa euroa 46,3 miljoonaan euroon 40,4 miljoonasta eurosta vuoden 2013 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä 4,3 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 0,3 miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) nousi 0,102 euroon verrattuna 0,098 euroon vuoden 2013 vastaavana aikana osakkeiden suuremmasta määrästä huolimatta.

Me	Q2/2014	Q2/2013	Muutos- %	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	13,1	1,7	-	46,6	27,8	67,7	93,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,4	-3,3	-56,3	-13,4	-15,1	-11,5	-26,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	0,4	-40,7	0,0	0,8	-103,5	-0,8
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,0	0,0	-	0,1	0,0	-	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut							
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	13,2	26,8	-50,7	13,2	26,8	-50,7	27,0
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-1,2	-0,9	34,0	-7,7	-0,9	-	-1,0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	0,1	-4,4	-	2,6	-1,0	-	-10,6
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-0,1	0,4	-	4,7	2,0	132,7	5,1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,0	20,8	15,1	46,3	40,4	14,5	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	460,7	442,7	4,1	451,8	410,6	10,0	426,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,052	0,047	10,8	0,102	0,098	4,0	0,203

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

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

Me	Q2/2014	Q2/2013	Muutos- %	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Nettovuokratuotto	43,4	42,7	1,6	84,0	83,0	1,3	168,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,1	-5,2	-1,0	-10,1	-10,4	-3,2	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,2	60,3	0,8	0,6	42,8	0,9
Operatiivinen liikevoitto	38,6	37,8	2,3	74,7	73,2	2,1	149,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,7	-16,3	-9,5	-28,4	-32,7	-13,1	-63,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,6	0,4	44,9	0,9	1,5	-37,2	3,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,1	-0,2	-21,8	-0,3	-0,4	-19,7	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	-0,4	-	0,3	-0,3	-	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,6	-0,5	15,8	-1,0	-0,9	11,6	-1,9
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	24,0	20,8	15,3	46,3	40,4	14,4	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,052	0,047	10,8	0,102	0,098	4,0	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 21,6 % vuoden 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla, verrattuna 23,7 %:n vuoden 2013 vastaavana ajanjaksona. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista, palvelukustannuksista (netto) sekä hallinnon kuluista. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 19,3 % verrattuna 20,7 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellämainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausteesta.

Me	Q2/2014	Q2/2013	Muutos- %	Q1-Q2/ 2014	Q1-Q2/ 2013	Muutos- %	2013
Sisältyy:							
Hallinnon kulut ¹⁾	5,1	5,1	-0,1	10,2	10,5	-2,4	20,6
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla ¹⁾	13,2	13,3	-0,5	26,2	27,0	-2,9	53,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla ²⁾	3,1	3,6	-12,7	8,8	10,4	-15,2	18,2
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,4	-0,2	60,3	-0,8	-0,6	42,8	-0,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-1,2	-1,1	7,7	-2,4	-2,3	4,4	-4,7
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	2,1	2,2	-4,5	4,6	4,5	2,8	10,2
Ei sisälly:							
Maanvuokratulot	-0,5	-0,5	-4,3	-0,9	-0,9	-2,4	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-10,7	-10,2	4,6	-21,1	-21,1	-0,3	-42,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratuloista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,9	-1,2	-23,3	-2,1	-2,4	-13,0	-4,6
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	10,0	11,0	-9,3	22,5	24,9	-9,7	47,3
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-1,1	-1,3	-15,1	-2,4	-3,1	-22,0	-5,0
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	8,9	9,7	-8,5	20,1	21,8	-8,0	42,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla	58,1	58,0	0,2	115,7	117,1	-1,2	233,6
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-10,7	-10,2	4,6	-21,1	-21,1	-0,3	-42,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	4,8	4,7	2,8	9,5	9,3	2,2	20,3
Bruttovuokratuotto (C)²⁾	52,2	52,4	-0,5	104,1	105,3	-1,1	211,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	19,1	21,0	-8,9	21,6	23,7	-8,7	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	17,1	18,6	-8,1	19,3	20,7	-6,9	20,0

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 0,9 milj. euroa vuoden 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla, 0,7 milj. euroa vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 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 NNAV per share)

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,11 euroa 2,99 euroon (3,10 euroa 31.12.2013) johtuen pääasiassa maksetuista osingoista ja pääoman palautuksista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,18 euroa 2,72 euroon (2,90 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta.

	30.6.2014			30.6.2013			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	1 477,3	519 162	2,85	1 225,8	441 288	2,78	1 289,6	441 288	2,92
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	60,5	519 162	0,12	69,1	441 288	0,16	55,9	441 288	0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	16,2	519 162	0,03	22,5	441 288	0,05	22,8	441 288	0,05
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 554,0	519 162	2,99	1 317,4	441 288	2,99	1 368,3	441 288	3,10
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-60,5	519 162	-0,12	-69,1	441 288	-0,16	-55,9	441 288	-0,13
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-66,6	519 162	-0,13	-1,8	441 288	0,00	-9,6	441 288	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-16,2	519 162	-0,03	-22,5	441 288	-0,05	-22,8	441 288	-0,05
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	1 410,7	519 162	2,72	1 224,0	441 288	2,77	1 280,0	441 288	2,90

1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 101,83 % (104,74 %), joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 108,14 % (105,37 %) ja joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 109,49 % (98,60 %) per 30.6.2014. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 eräntynyt ja maksettiin takaisin elokuussa 2013 ja sen jälkimarkkinahinta oli 100,68 % per 30.6.2013. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.6.2014 oli -66,6 miljoonaa euroa (-1,8 miljoonaa euroa).

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

EPRA alku nettotuotto pysyi vertailukauden tasolla ja EPRA "topped up" NIY nousi vuokratuottojen kasvun vuoksi. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuosien 2013 ja 2014 toisen vuosineljänneksen päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 736,2	2 709,4	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-141,5	-240,6	-136,4
Valmis kiinteistökanta	2 594,7	2 468,8	2 593,2
Lisättyä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	58,8	57,8	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 653,5	2 526,5	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	227,4	218,6	226,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-62,4	-62,7	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	165,0	155,9	165,4
Lisättyä oletetuilla päätyvillä vuokratavalla jaksolla ja muilla vuokratuottoilla	2,6	1,5	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	167,6	157,4	167,8
EPRA:n alku nettotuotto-% (B/A)	6,2	6,2	6,2
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto-% (C/A)	6,3	6,2	6,3

5) EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n vajaakäyttöaste vuoden toisen vuosineljänneksen päätteeksi laski pääasiassa divestointien ja market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,1	12,4	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	235,8	240,2	237,6
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,3	5,2	4,3

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.-30.6.2014

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2014	Q2/2013	Muutos-%	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Bruttovuokratuotto ¹⁾		58,5	58,5	0,1	116,6	118,1	-1,2	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot ¹⁾		3,3	3,2	4,8	6,6	6,5	1,6	13,2
Liikevaihto	3	61,9	61,6	0,4	123,2	124,5	-1,1	248,6
Hoitokulut	4	18,1	18,8	-3,4	38,5	41,0	-6,0	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,3	0,2	107,9	0,6	0,5	28,1	1,3
Nettovuokratuotto		43,4	42,7	1,6	84,0	83,0	1,3	168,9
Hallinnon kulut		5,1	5,1	-0,1	10,2	10,5	-2,4	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,4	0,2	60,3	0,8	0,6	42,8	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		1,4	3,3	-56,3	13,4	15,1	-11,5	26,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,2	-0,4	-40,7	0,0	-0,8	-	0,8
Liikevoitto		39,8	40,7	-2,2	88,0	87,5	0,6	176,0
Rahoituskulut (netto)		-28,0	-43,1	-35,1	-41,6	-59,5	-30,1	-90,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		1,8	1,3	37,4	8,6	2,4	260,4	4,1
Voitto/tappio ennen veroja		13,7	-1,1	-	55,0	30,3	81,3	90,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,1	-0,2	-21,8	-0,3	-0,4	-19,7	-0,7
Laskennalliset verot		0,0	3,9	-98,8	-2,4	0,8	-	10,7
Katsauskauden voitto/tappio		13,6	2,7	409,9	52,3	30,7	70,3	100,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		13,1	1,7	-	46,6	27,8	67,7	93,1
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,9	-48,1	5,7	2,9	95,6	6,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos²⁾								
Tulos/osake, euroa	5	0,03	0,00	-	0,10	0,07	52,4	0,22
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,03	0,00	-	0,10	0,07	50,0	0,22
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		12,0	37,4	-68,0	11,0	47,6	-76,9	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-2,4	-8,8	-72,9	-2,2	-11,2	-80,5	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-1,1	1,1	-	-2,2	0,9	-	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-3,7	-5,8	-36,2	-5,2	-2,6	102,3	-3,8
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		4,8	23,9	-79,9	1,4	34,7	-96,0	33,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		4,8	23,9	-79,9	1,4	34,7	-96,0	33,1
Katsauskauden laaja voitto/tappio		18,4	26,5	-30,6	53,7	65,5	-17,9	133,2
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		18,0	25,7	-30,0	48,2	62,7	-23,1	126,4
Määräysvallattomille omistajille		0,3	0,8	-58,2	5,6	2,8	98,7	6,8

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 741,5	2 711,3	2 733,5
Osuudet yhteisyrityksissä		169,5	150,4	153,1
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,8	2,8	2,9
Laskennalliset verosaamiset		8,7	14,7	9,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 923,5	2 879,2	2 898,6
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	7,7	6,6	2,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	5,7	3,3	2,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,3	21,0	34,0
Rahavarat ja pankkisaamiset ¹⁾	8	138,9	73,8	38,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		168,8	98,2	74,5
Varat yhteensä		3 100,0	2 983,9	2 975,4
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-16,2	-22,5	-22,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	645,6	493,0	493,0
Kertyneet voittovarot	11	457,2	364,5	428,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 477,3	1 225,8	1 289,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		56,5	47,0	51,0
Oma pääoma yhteensä		1 533,8	1 272,8	1 340,6
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 155,5	1 458,1	1 317,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	23,3	31,2	27,9
Laskennalliset verovelat		62,0	71,5	57,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 240,7	1 560,8	1 403,1
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	145,7	88,3	144,9
Johdannaissopimukset	9,10	0,8	2,4	5,2
Ostovelat ja muut velat ¹⁾		179,0	59,6	81,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		325,5	150,4	231,6
Velat yhteensä		1 566,2	1 711,1	1 634,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 100,0	2 983,9	2 975,4

1) Rahavarat ja pankkisaamiset sekä ostovelat ja muut velat sisältävät merkintäoikeussannista kesäkuun loppuun mennessä saatuja varoja, joita ei ole vielä vapautettu yhtiön käyttöön.

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	2013
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		55,0	30,3	90,1
Oikaisut voittoon ennen veroja		20,3	43,5	60,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		75,3	73,8	150,2
Käyttöpääoman muutos		-0,1	-9,5	-4,5
Liiketoiminnan rahavirta¹⁾		75,1	64,3	145,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-46,9	-62,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,1	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,9	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		27,6	0,9	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	-45,2	-181,6	-226,6
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	6,4	32,2	60,2
Investointien nettorahavirta		-38,8	-151,1	-168,4
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti		205,5	196,2	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	247,0	88,6	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-78,6	-109,0	-228,9
Pitkääikaisten lainojen nostot	12	-	607,9	612,4
Pitkääikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-204,2	-552,6	-527,7
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-66,2	-49,3	-49,0
Toteutuneet kurssitappiot ¹⁾		9,0	-8,7	-1,5
Rahoituksen nettorahavirta¹⁾		112,5	173,0	97,9
Rahavarojen muutos		101,4	22,7	-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	138,9	73,8	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	Muutokset	Kertyneet voitot-varat			
Oma pääoma 1.1.2013	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			37,3		-2,5	27,8	62,7	2,8	65,5
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						0,5	0,5		0,5
Oma pääoma 30.6.2013	259,6	131,1	-22,5	493,0	-8,0	372,5	1 225,8	47,0	1 272,8
Oma pääoma 1.1.2014	259,6	131,1	-22,8	493,0	-9,2	437,9	1 289,6	51,0	1 340,6
Katsauskauden laaja voitto/tappio			6,6		-5,1	46,6	48,2	5,6	53,7
Osakeannit				206,4			206,4		206,4
Järjestelypalkkio osakeanneista				-0,8			-0,8		-0,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite II)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 30.6.2014	259,6	131,1	-16,2	645,6	-14,3	471,4	1 477,3	56,5	1 533,8

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 9.7.2014.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Citycon ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Viranomaismaksut -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.

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-Q2 osalta noin 12,3 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	Q2/2014	Q2/2013	Muutos-%	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Liikevaihto							
Suomi	37,3	37,4	-0,5	74,4	75,4	-1,2	150,4
Ruotsi	25,7	26,9	-4,5	51,1	54,4	-6,0	107,8
Baltia ja uudet markkinat	9,2	8,3	10,6	18,5	17,1	8,2	34,9
Segmentit yhteensä	72,2	72,7	-0,7	144,1	146,8	-1,9	293,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,3	-11,1	-6,7	-20,9	-22,3	-6,3	-44,5
Yhteensä IFRS	61,9	61,6	0,4	123,2	124,5	-1,1	248,6
Ruotsi IFRS	15,4	15,8	-2,9	30,2	32,1	-5,7	63,3
Nettovuokratuotto							
Suomi	26,0	26,1	-0,4	50,4	50,3	0,2	103,5
Ruotsi	17,7	18,3	-3,1	34,4	35,8	-3,7	71,7
Baltia ja uudet markkinat	7,0	6,2	12,2	14,0	12,7	10,4	25,6
Segmentit yhteensä	50,7	50,6	0,2	98,8	98,7	0,1	200,9
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,3	-7,9	-7,7	-14,8	-15,7	-5,9	-32,0
Yhteensä IFRS	43,4	42,7	1,6	84,0	83,0	1,3	168,9
Ruotsi IFRS	10,4	10,4	0,4	19,7	20,1	-2,0	39,7

Me	Q2/2014	Q2/2013	Muutos-%	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)							
Suomi	25,4	25,3	0,3	49,4	48,7	1,4	100,3
Ruotsi	16,5	17,0	-2,4	32,3	32,9	-1,9	65,6
Baltia ja uudet markkinat	6,8	6,0	12,1	13,6	12,3	10,9	24,8
Muut	-3,1	-3,1	-2,0	-6,5	-6,0	7,5	-12,0
Segmentit yhteensä	45,6	45,2	1,0	88,7	87,8	1,1	178,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,0	-7,4	-5,6	-14,0	-14,6	-4,1	-29,6
Yhteensä IFRS	38,6	37,8	2,3	74,7	73,2	2,1	149,1
Ruotsi IFRS	9,6	9,6	0,0	18,3	18,3	-0,1	36,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-4,0	2,6	-	1,7	10,9	-84,3	2,3
Ruotsi	2,6	0,9	196,7	18,5	3,6	408,8	10,9
Baltia ja uudet markkinat	5,2	1,7	214,6	8,5	2,4	254,4	15,8
Segmentit yhteensä	3,9	5,1	-24,5	28,7	16,9	69,9	28,9
Täsmäytys IFRS lukuihin	-2,4	-1,8	34,0	-15,3	-1,8	-	-2,8
Yhteensä IFRS	1,4	3,3	-56,3	13,4	15,1	-11,5	26,1
Ruotsi IFRS	0,2	-0,9	-	3,1	1,8	71,8	8,1
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	21,1	27,8	-24,1	51,1	59,4	-13,9	102,4
Ruotsi	19,2	17,5	9,5	50,7	35,9	41,0	77,5
Baltia ja uudet markkinat	12,0	7,7	55,9	22,1	14,7	50,8	40,6
Muut	-3,1	-3,1	-2,0	-6,5	-6,1	7,4	-12,0
Segmentit yhteensä	49,2	49,9	-1,4	117,4	103,9	13,0	208,4
Täsmäytys IFRS lukuihin	-9,4	-9,2	2,2	-29,4	-16,4	78,7	-32,4
Yhteensä IFRS	39,8	40,7	-2,2	88,0	87,5	0,6	176,0
Ruotsi IFRS	9,8	8,3	17,7	21,3	19,5	9,3	45,1
Me							
	30.6.2014	30.6.2013	Muutos-%	31.12.2013			
Varat							
Suomi	1704,7	1676,1	1,7	1686,3			
Ruotsi	1263,2	1261,7	0,1	1271,2			
Baltia ja uudet markkinat	352,5	324,0	8,8	343,2			
Muut	325,3	256,8	26,6	216,0			
Segmentit yhteensä	3 645,6	3 518,7	3,6	3 516,7			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-545,6	-534,7	2,0	-541,3			
Yhteensä IFRS	3 100,0	2 983,9	3,9	2 975,4			
Ruotsi IFRS	717,6	727,0	-1,3	729,9			
Velat yhteensä							
Suomi	13,3	57,3	-76,8	15,5			
Ruotsi	26,3	25,3	4,0	49,3			
Baltia ja uudet markkinat	21,1	20,8	1,6	21,0			
Muut	1518,4	1625,5	-6,6	1566,4			
Segmentit yhteensä	1579,1	1728,9	-8,7	1652,2			
Täsmäytys IFRS lukuihin	-12,9	-17,8	-27,6	-17,5			
Yhteensä IFRS	1566,2	1711,1	-8,5	1634,7			
Ruotsi IFRS	13,4	7,5	78,7	31,8			

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

4. Hoitokulut

Me	Q2/2014	Q2/2013	Muutos-%	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Lämmitys- ja sähkökulut	4,8	5,2	-7,4	12,1	13,7	-11,2	25,1
Ylläpitokulut	6,1	6,3	-2,3	12,1	12,7	-4,9	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,5	-4,3	0,9	0,9	-2,4	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,7	0,9	-22,2	1,3	1,3	-0,9	2,7
Kiinteistön hallinnon kulut	0,6	0,7	-13,3	1,2	1,5	-14,0	3,1
Markkinointikulut	1,3	1,3	-0,1	2,5	2,6	-1,8	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,1	0,1	15,2	0,3	0,3	-0,8	0,5
Kiinteistöverot	1,8	1,8	2,0	3,7	3,6	1,2	7,1
Korjauskulut	1,9	1,8	4,7	4,0	4,2	-5,8	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,1	54,2	0,4	0,2	72,4	0,5
Yhteensä	18,1	18,8	-3,4	38,5	41,0	-6,0	78,4

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

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	46,6	27,8	67,7	93,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	451,8	410,6	10,0	426,8
Osakekohtainen tulos, euroa¹⁾	0,10	0,07	52,4	0,22
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	46,6	27,8	67,7	93,1
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	-	1,1	-	1,3
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/ tappio, Me	46,6	28,9	61,2	94,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	451,8	410,6	10,0	426,8
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	-	10,3	-	6,0
Optoiden laimennusvaikutus, milj. kpl	0,5	-	-	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	452,3	420,9	7,5	432,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa¹⁾	0,10	0,07	50,0	0,22

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 30.6.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa.

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

30.6.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	11,8	17,7	29,5
Myyntit	-	-3,7	-3,7
Aktivoidut korot	0,5	0,9	1,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,3	34,1	35,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-22,0	-22,0
Valuuttakurssiero	-2,3	-22,6	-24,9
Siirrot erien välillä	-5,6	-2,1	-7,7
Katsauskauden lopussa	102,3	2 639,1	2 741,5

30.6.2013	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	1,8
Investoinnit	5,5	24,6	30,1
Myynnit	-18,2	-1,6	-19,8
Aktivoidut korot	0,3	0,7	1,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	32,2	32,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,6	-16,5	-17,1
Valuuttakurssiero	-0,4	-16,0	-16,4
Siirrot erien välillä	-139,2	124,6	-14,7
Katsauskauden lopussa	44,4	2 666,8	2 711,3

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
Myynnit	-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		
	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Suomi	6,2	6,2	6,2	26,8	26,1	26,4
Ruotsi	5,9	6,0	5,9	24,7	25,2	25,3
Baltia ja uudet markkinat	7,3	7,6	7,3	20,4	20,2	20,4
Keskimäärin	6,2	6,3	6,3	25,4	25,1	25,3

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.6.2014 Stenungs Torgetin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan kolmannen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa.

Me	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Katsauskauden alussa	2,3	5,4	5,4
Myynnit	-2,3	-13,5	-15,2
Valuuttakurssiero	0,0	0,0	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	7,7	14,7	12,1
Katsauskauden lopussa	7,7	6,6	2,3

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Käteinen raha ja pankkitilit	22,1	73,8	38,0
Muut rahoitusvarat	116,9	0,0	0,0
Yhteensä	138,9	73,8	38,0

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät merkintäoikeusannista kesäkuun loppuun mennessä saadut varat joita ei vielä ole vapautettu Yhtiön käyttöön ja pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratokuisiin ja kiinteistöjen kehityshankkeisiin.

9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.6.2014		30.6.2013		31.12.2013	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	5,7	5,7	3,3	3,3	2,4	2,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenuun kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	644,5	647,0	850,5	854,3	806,1	809,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	39,7	39,8	-	-
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	495,4	500,0	495,0	500,0	495,0	500,0
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	5,4	5,4	1,7	1,7	3,4	3,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	17,9	17,9	31,0	31,0	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 käypä arvo määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkeajohdannaissopimusten 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 arvonmäärittämisestä). 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	30.6.2014		30.6.2013		31.12.2013	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	80,1	-0,7	25,0	-0,7	108,0	-1,8
1-2 vuotta	32,7	-1,3	83,7	-1,8	65,0	-2,6
2-3 vuotta	80,4	-4,2	99,2	-4,1	162,1	-9,4
3-4 vuotta	129,9	-9,8	156,7	-10,4	140,3	-9,1
4-5 vuotta	77,2	-7,2	112,7	-7,6	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	103,5	-6,4	-	-
Yhteensä	400,4	-23,2	580,7	-31,0	576,1	-28,9
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	312,2	5,6	438,5	1,6	421,9	-0,9
Kaikki yhteensä	712,6	-17,6	1 019,3	-29,4	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 5,7 miljoonaa euroa (voitto 1,8 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 327,2 miljoonaa euroa (580,7 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 8,8 miljoonaa euroa (36,4 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -2,2 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Toisen kvartaalin lopussa yhtiöllä oli koronvaihtosopimuksia, nimellisarvoltaan 73,2 miljoonaa euroa, joille ei sovelleta suojauslaskentaa koska niitä tullaan sulkemaan heinäkuun 2014 aikana. Näiden koronvaihtosopimusten käyvät arvot olivat yhteensä -5,3 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 emittoi yritystodistuksia 76,0 miljoonalla eurolla ja maksoi takaisin yritystodistuksia 69,1 miljoonan euron edestä.

Katsauskauden aikana konsernin pankkilainoja on maksettu takaisin EUR 184,2 miljoonaa sekä ennen aikaisesti että takaisinmaksuehtojen mukaisesti suunnatusta osakeannista saaduilla varoilla.

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

13. Vastuuitoumukset

Me	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,5	10,3
Pankkitakaukset	52,0	74,5	79,5
Ostositoumukset	215,5	248,9	213,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 215,5 miljoonaa euroa (248,9 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 30.6.2014 oli 41,9 % (30.6.2013: 49,3 %). Ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2014, Cityconilla ei ollut merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa. Vertailukauden aikana Citycon laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen noin 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

15. Tunnuslukuja

	Q1-Q2/2014	Q1-Q2/2013	Muutos-%	2013
Liikevoitto, Me	88,0	87,5	0,6	176,0
% liikevaihdosta	71,5	70,2		70,8
Voitto/tappio ennen veroja, Me	55,0	30,3	81,3	90,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,10	0,07	50,0	0,22
Oma pääoma/osake, euroa	2,85	2,78	2,4	2,92
Luototusaste (LTV), % ²⁾	39,8	51,3	-	49,3
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1169,7	1482,1	-21,1	1433,3
Henkilöstö katsauskauden lopussa	142	127	11,8	127

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

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

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2013 tilinpäätöksestä.

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2014 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2014 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirta-laskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2014 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä 9.7.2014

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilähti
KHT