

2015

Q3

CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-SYYSKUU 2015

Citycon Q3: Vakaa tulos, Sektor osana Cityconia

VUODEN 2015 KOLMAS VUOSINELJÄNNE

- Liikevaihto nousi 86,0 miljoonaan euroon (Q3/2014: 61,4 milj. euroa) johtuen lähinnä norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinnasta. Sektorin liikevaihto oli 27,7 miljoonaa euroa. Tämä vaikutti positiivisesti myös nettovuokratuottoihin, jotka olivat 59,7 miljoonaa euroa (44,2 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 9,4 miljoonaa euroa eli 31,7 % 38,9 miljoonaan euroon erityisesti Sektorin hankinnan seurauksena. Sektorin vaikutus operatiiviseen liikevoittoon oli 16,4 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,046 euroon (0,047 euroa) johtuen korkeammasta osakemäärästä, joka nousi heinäkuussa toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.
- Tulos/osake oli 0,03 euroa (0,04 euroa). Lasku oli seurausta lähinnä kertaluonteisista Sektorin hankintaan liittyvistä hankinnan kuluista (6,0 milj. euroa), korkeammasta osakemäärästä ja suuremmista kiinteistöjen myyntitappioista.

TAMMIKUU - SYYSKUU 2015

- Liikevaihto nousi 206,2 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2014: 184,5 milj. euroa) johtuen lähinnä Sektorin hankinnasta. Divestoinnit laskivat liikevaihtoa 4,6 miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotot nousivat 14,2 miljoonaa euroa eli 11,1 % ja olivat 142,1 miljoonaa euroa (127,8 milj. euroa), johtuen lähinnä edellä esitetyistä syistä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 0,5 miljoonaa euroa eli 0,6 % ilman valuuttakurssien muutosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,9 miljoonaa euroa eli 27,7 % lähinnä Sektorin hankinnan seurauksena. Lisäksi matalammat operatiiviset rahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta 7,2 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,136 euroa (0,141 euroa).
- Tulos/osake oli 0,12 euroa (0,11 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,14 euroon (0,11 euroa) johtuen pääasiassa Sektorin hankinnasta ja alhaisemmista maksetuista koroista.

AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut		Q3/2015	Q3/2014	% ¹⁾	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	% ¹⁾	2014
Liikevaihto	Me	86,0	61,4	40,1	206,2	184,5	11,8	245,3
Nettovuokratuotto	Me	59,7	44,2	35,1	142,1	127,8	11,1	169,4
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	22,0	20,2	9,0	84,1	61,2	37,6	84,5
Tulos/osake, euroa ²⁾	EUR	0,03	0,04	-18,1	0,12	0,11	3,4	0,15
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	EUR	0,08	0,06	44,2	0,14	0,11	26,9	0,12
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 036,1	2 759,0	46,3	4 036,1	2 759,0	46,3	2 769,1
Luototusaste (LTV)	%	45,2	36,7	23,3	45,2	36,7	23,3	38,6

EPRA:n mukaiset tunnusluvut

Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit)	Me	54,7	40,4	35,4	127,2	114,7	10,8	149,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,9	29,6	31,7	96,4	75,5	27,7	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ²⁾	EUR	0,046	0,047	-2,8	0,136	0,141	-4,0	0,178
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,83	2,99	-5,3	2,83	2,99	-5,3	3,01

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2015 ja 2014 väliseen muutokseen.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Tämän vuosineljänneksen ja yksi Cityconin historian tärkeimmistä tapahtumista oli Sektor-yrityskaupan toteutuminen heinäkuussa. Cityconin Norjan-toimintojen tulos, joka on nyt ensimmäistä kertaa mukana Cityconin taloudellisissa luvuissa, vastasi odotuksiamme. Arvioitsijamme vahvasti kiinteistöjen käyvät arvot, jotka olivat linjassa Sektorin hankintahinnan kanssa.

Ylipäätään Cityconin operatiivinen tulos vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä on ollut vakaa: vertailukelpoiset nettovuokratuotot ovat kasvaneet 0,6 % ja vuokrausaste on noussut 96,7 %:iin. Operatiivinen tulos Ruotsissa oli erityisen vahva, kun taas Suomessa taloustilanne ja vähittäiskaupan toimintaympäristö on jatkunut heikkona. Virossa kilpailu kauppakeskusalueilla on kasvanut viime aikoina.

Varmistimme neljänneksen aikana Sektorin hankinnan jälleenaikaturvituksen kolmella onnistuneella joukkovelkakirjalainalla, joista yksi oli euromääräinen ja kaksi Norjan kruunumääräistä. Rahoitusasemamme on näin ollen vakaa ja olemme edelleen sitoutuneet 40–45 %:n luototusastetavoitteeseemme (LTV).

Heti Sektorin hankinnan toteuttamisen jälkeen käynnistimme kattavan prosessin toimintojen integroimiseksi Cityconiin. Tehokkaan prosessin ansiosta olemme nopealla vauhdilla saavuttaneet tärkeät virstanpylväät, joita ovat muun muassa One Citycon -organisaatiomallin toteuttaminen, mukaan lukien keskeiset nimitykset, ja Sektorin uudelleenbrändäys Cityconin brändin alle. Olemme valmiita seuraavaan vaiheeseen eli yhtenäistämään liiketoimintaprosesseja ja järjestelmiä ja sitä myötä tehostamaan toimintaa lisää.

Kiinteistökannan parantaminen on edelleen yksi johdon keskeisistä painopistealueista. Jatkoimme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä myymällä 13 market- ja myymäläkohteen portfolion Suomessa. Lokakuussa myydyt kaksi kiinteistöä mukaan lukien olemme vuoden 2011 heinäkuun strategiapäivityksen jälkeen myyneet yhteensä 42 kiinteistöä yli 250 miljoonalla eurolla. Aikomuksemme tällä hetkellä on myydä lisää kiinteistöjä noin 100–150 miljoonan euron arvosta seuraavan 1,5 vuoden aikana.

Jatkoimme myös portfoliomme vahvistamista aktiivisella kehitysstrategiallamme. Uudistettu ja laajennettu IsoKristiina vietti menestyksekkäästi avajaisiaan Lappeenrannassa, ja Göteborgissa sijaitsevan Mölndal Gallerian rakentaminen käynnistyi. Ison Omenan vuokraus edistyi hyvin, ja vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä avattavan kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen esivuokrausaste on jo 65 %.

SEKTOR GRUPPENIN HANKINTA - CITYCONISTA TULI POHJOISMAIDEN SUURIN LISTATTU KAUPPAKESKUSYHTIÖ

Citycon toteutti 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) koko osakekannan hankinnan. Velaton hankintahinta oli noin 1,47 miljardia euroa ja käteiskauppahinta noin 540 miljoonaa euroa. Sektor on konsolidoitu Cityconin taloudellisiin lukuihin 1.7. alkaen.

Sektor, joka otti käyttöön Cityconin brändin 15.10., on Norjan toiseksi suurin kauppakeskusten omistaja, johtaja ja kehittäjä. Sektorin kiinteistöomaisuus koostuu yhteensä 34 kauppakeskuksesta, joista 20 on kokonaan omistettuja tai enemmistöomisteisia, neljä on vähemmistöomisteisia, kaksi on vuokrattuja ja kahdeksan muiden omistajien puolesta hallinnoituja kauppakeskuksia.

Yrityskauppa vahvisti Cityconin asemaa Pohjoismaiden suurimpana kauppakeskuksiin keskittyneenä listayhtiönä bruttoarvolla (Gross Asset Value, GAV) laskettuna ja Manner-Euroopan kolmanneksi suurimpana listattuna kauppakeskustoimijana. Cityconin toiminta kattaa yrityskaupan myötä kaikki Pohjoismaat ja hankinta kasvatti yhtiön bruttoarvoa 3,4 miljardista eurosta 4,7 miljardiin euroon.

Cityconin Norjan kiinteistöjen käypä arvo oli 1,33 miljardia euroa katsauskauden lopussa. Kauppahinta 1,47 miljardia euroa (12,3 miljardia Norjan kruunua) sisälsi tiettyjä tavanomaisia oikaisuja ja perustui Norjan kruunun vaihtokurssille 8,4. Q3-katsauskauden lopussa vaihtokurssi oli 9,5. Matalimmat käyvät arvot Q3-katsauskauden lopussa selittyvät Norjan vaihtokurssin heikkenemisellä. Hankinnasta syntyi liikearvoa 182,8 miljoonaa euroa (katsauskauden lopun vaihtokurssilla), joka koostuu kahdesta osasta, osasta joka syntyi pääosin laskennallisen verovelan seurauksena ja toisesta, joka syntyi valuuttakurssimuutoksesta kiinteän NOK/EUR-kurssin seurauksena. Hankinnan myötä syntyneestä liikearvosta löytyy lisätietoa liitetiedoista sivulta 30.

Yrityskaupan rahoitus sisälsi noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannin, noin 2,65 miljardia Norjan kruunumääräisiä joukkovelkakirjalainoja ja noin 300 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Lisätietoa yrityskaupan rahoituksesta löytyy osiosta 'Rahoitus'.

SEKTORIN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 11,1 % ja olivat 142,1 miljoonaa euroa (127,8 milj. euroa). Tämä johtui pääasiassa Sektorin hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 18,1 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoitti divestointien ja heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta, jotka laskivat nettovuokratuottoja vastaavasti 2,7 miljoonaa ja 1,0 miljoonaa euroa. Lisäksi käynnissä olevat kehityshankkeet kuten Ison Omenan laajennushanke sekä uudistushanke Myyrmannissa laskivat nettovuokratuottoja 0,8 miljoonaa euroa. Cityconin liikevaihto oli 206,2 miljoonaa euroa (184,5 milj. euroa), jota Norjan liiketoimintayksikön hankinta vahvisti 27,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit ja heikompi Ruotsin kruunu vähensivät liikevaihtoa vastaavasti 4,6 miljoonalla ja 1,6 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot kasvoivat 0,3 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti nousten 0,5 miljoonaa euroa eli 0,6 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 0,4 % viime vuotta alhaisemmat, jota selitti tiukka kustannushallinta sekä sähkö- ja lämmityskulujen lasku. Kauppakeskuksissa vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 %, kun taas market- ja myymäläkiinteistöissä ne laskivat 3,5 %. Erityisesti Ruotsin kauppakeskuskohteet, kuten Liljeholmstorget Galleria, Åkersberga Centrum ja Högdalen Centrum, mutta myös Koskikeskus, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Tämän vuoksi myöskään Norjan kohteet eivät sisälly vertailukelpoisiin kohteisiin.

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot						Liikevaihto
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Norja	Yhteensä	Yhteensä
Q1-Q3/2013	77,2	30,7	19,0	-	126,9	186,6
Hankinnat	-	-	-0,2		-0,2	-0,1
Kehityshankkeet	-0,7	0,4	2,1		1,7	1,6
Divestoinnit	-1,3	-0,4	-		-1,8	-3,5
Vertailukelpoiset kohteet	2,0	0,8	0,2		3,0	2,6
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	0,0	-1,7	0,0		-1,8	-2,4
Q1-Q3/2014	77,1	29,7	21,1	-	127,8	184,5
Hankinnat	0,0	-	0,1	18,1	18,2	27,9
Kehityshankkeet	-1,4	0,6	-	-	-0,8	-0,5
Divestoinnit	-1,9	0,0	-0,8	-	-2,7	-4,6
Vertailukelpoiset kohteet	0,0	1,1	-0,5	-	0,5	0,4
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	0,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0	-1,6
Q1-Q3/2015	73,8	30,3	19,8	18,1	142,1	206,2

VUOKRAUSASTE PARANI SEKTORIN HANKINNAN MYÖTÄ

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,7 %:iin (95,7 %). Vuokrausasteen parantuminen vuodentakaiseen verrattuna johtui pääosin Sektorin hankinnasta Norjan kohteiden vuokrausasteen ollessa korkea, 98,4 %. Vajaakäyttö laski myös Suomessa ja Ruotsissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,8 % (96,0 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 93,7 % (93,0 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi 34,2 % 1 274 100 neliometriin Sektorin hankinnan myötä. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 204 (3 196) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,3 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,7 eurosta 22,4 euroon pääasiassa Norjan kiinteistöjen hankinnan, indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa johtivat koko kiinteistökannan -3,6 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa katsauskauden aikana.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 9,3 % edellisen 12 kuukauden aikana.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		Q3/2015	Q3/2014	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Vuokrattava pinta-ala	m ²	1 274 100	949 230	1 274 100	949 230	933 040
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,7	95,7	96,7	95,7	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo ¹⁾	Me	343,5	246,2	343,5	246,2	243,1
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,4	21,7	22,4	21,7	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	199	139	591	411	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	47 275	27 999	121 238	88 400	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	25,1	18,1	22,9	19,0	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	327	166	819	502	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	109 743	28 711	203 883	97 054	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	19,0	21,6	19,7	21,5	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos ³⁾	%	-2,8	-3,9	-3,6	-6,2	-3,4
Nettotuotto ⁴⁾	%	6,0	6,3	6,0	6,3	6,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,5	6,5	6,5	6,5	6,6

1) 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) Viittaa samassa tilassa saman vuokralaisen kanssa uusittuihin sopimuksiin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

VÄHITTÄISKAUPPA VETÄÄ RUOTSISSA JA NORJASSA

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 1 % kauden aikana ja kävijämäärät laskivat 1 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnit ja kävijämäärät nousivat Ruotsissa ja Norjassa, mutta laskivat Suomessa ja Virossa johtuen pääosin heikosta vähittäiskaupan kehityksestä Suomessa sekä kiristyneestä kilpailutilanteesta yksittäisissä kauppakeskuskohteissa Suomessa ja Virossa. Kokonaisuudessaan vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti ja kävijämäärät laskivat molemmat 2 % vertailukauteen nähden.

KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT¹⁾

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myynnit	Myynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	-1	-3	-2	-4
Ruotsi	4	2	1	0
Baltia ja uudet markkinat	-6	-7	-3	-1
Norja	3	-	1	-
Kauppakeskukset, yhteensä	1	-2	-1	-2

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

RAHOITUSKULUJEN LASKU TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

Hallinnon kulut olivat 25,1 miljoonaa euroa (14,4 milj. euroa). Kulujen nousu 10,7 miljoonalla eurolla johtui lähinnä Sektorin hankinnasta sekä hankintaan liittyvistä aktivoimattomista 6,0 miljoonan euron transaktiokuluista. Muutoin hallinnon kulujen nousu oli pääasiassa seurausta korkeammista IT-kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa yhteensä 318 (152) henkilöä, joista 83 oli Suomessa, 50 Ruotsissa, 10 Virossa, 3 Hollannissa ja 172 Norjassa.

Liikevoitto oli 115,2 miljoonaa euroa (127,8 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui lähinnä suuremmista myyjien sijoituskiinteistöjen nettotappioista, pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon sekä Sektorin hankintaan liittyvistä kertaluonteisista transaktiokuluista.

Rahoituskulut (netto) laskivat 24,8 miljoonalla eurolla 40,9 miljoonaan euroon, vaikka velan määrä oli korkeampi, lähinnä merkittävästi alhaisemman keskikoron, heikentyneen Ruotsin kruunun kurssin, sekä alempien kertaluontoisten rahoituskulujen seurauksena.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 13,0 miljoonaa euroa (9,5 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian suuremmasta käyvän arvon voitosta.

Katsauskauden voitto oli 85,2 miljoonaa euroa (66,7 milj. euroa). Voitto kasvoi alhaisempien rahoituskulujen seurauksena.

TASE JA RAHAVIRTA

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 1 267,0 miljoonalla eurolla 4 036,1 miljoonaan euroon (31.12.2014: 2 769,1 milj. euroa) 1 414,8 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta (sisältäen kiinteistöjen hankinnat). Sektorin kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo oli 1 332,4 miljoonaa euroa 30.9.2015. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 7,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Divestoinnit laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 97,7 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 1,2 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa myös pienensi 56,0 miljoonalla eurolla ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin.

Yhtiö on määritellyt muut kauppapaikat (market- ja myymäläkiinteistöt) ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja aikoo myydä ne seuraavien vuosien aikana arvonlisäystoimenpiteiden jälkeen.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

	30.9.2015			31.12.2014		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	20	1 520,3	38	21	1 514,1	55
Muut kauppapaikat, Suomi	10	118,3	3	23	195,9	7
Suomi, yhteensä	30	1 638,7	41	44	1 710,0	62
Kauppakeskukset, Ruotsi ¹⁾	9	688,0	17	9	690,3	25
Muut kauppapaikat, Ruotsi	2	14,1	0	2	19,4	1
Ruotsi, yhteensä	11	702,2	17	11	709,7	26
Kauppakeskukset, Baltia ja uudet markkinat	4	362,8	9	4	349,4	13
Baltia ja uudet markkinat, yhteensä	4	362,8	9	4	349,4	13
Kauppakeskukset, Norja ²⁾	20	1 332,4	33	-	-	-
Norja, yhteensä	20	1 332,4	33	-	-	-
Kauppakeskukset, yhteensä	53	3 903,6	97	34	2 553,8	92
Muut kauppapaikat, yhteensä	12	132,5	3	25	215,3	8
Citycon, yhteensä	65	4 036,1	100	59	2 769,1	100

1) Pois lukien Kista Galleria.

2) Pois lukien vuokratut kohteet, joiden käypä arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 7,1 miljoonaa euroa (13,5 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 47,9 miljoonaa euroa (46,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 40,8 miljoonaa euroa (33,0 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 9,4 miljoonaa euroa, kun taas market- ja myymäläkiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 2,3 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2015	Q3/2014	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Suomi	-8,4	-9,2	-25,4	-7,5	-15,8
Ruotsi	8,9	5,3	27,0	8,5	13,3
Baltia ja uudet markkinat	3,6	4,0	5,5	12,5	18,1
Norja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kauppakeskukset, yhteensä	6,0	2,6	9,4	17,2	21,4
Muut kauppapaikat, yhteensä	-1,9	-2,5	-2,3	-3,8	-5,7
Citycon, yhteensä	4,1	0,1	7,1	13,5	15,7

JLL:n määrittämä Cityconin arvioitavan sijoituskiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus (pois lukien kvartaalin aikana hankitut kohteet) 30.9.2015 laski 6,0 %:iin (31.12.2014: 6,1 %) johtuen etenkin parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden laskusta vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti vaikutti keskimääräisen nettotuottovaatimuksen laskuun. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo per neliö nousi 27,0 euroon (31.12.2014: 25,2 euroa). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 1 494,7 miljoonaa euroa (70,7 milj. euroa).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	1 343,5	0,0
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	57,6	17,3
Kiinteistökehitys	92,0	51,1
Muut investoinnit	1,6	2,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	1 494,7	70,7
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	72,1	52,5
Ruotsi	32,1	15,7
Baltia ja uudet markkinat	8,0	0,3
Norja	1 381,3	-
Konsernihallinto	1,2	2,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	1 494,7	70,7
Divestoinnit ²⁾	97,8	8,8

1) Mukaan lukien vuokratut kohteet.

2) Ei sisällä myyntejä, jotka on siirretty "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

YDINLIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMIEN KIINTEISTÖJEN MYYNTEJÄ JATKETTIIN

Citycon osti katsauskauden aikana norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin 1,47 miljardilla eurolla (katso erillinen esittely yrityskaupasta). Lisäksi Citycon myi yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman asuin- ja toimistorakennuksen Ruotsissa, kauppakeskus Gallerian Oulussa sekä 13 market- ja myymäläkohteesta muodostuvan portfolion Suomessa.

Vantaan Tikkurilassa sijaitsevan Talvikkitie 7-9:n sekä Ruotsin Uumajassa sijaitsevan kauppakeskus Strömpilenin myynnit toteutuivat katsauskauden jälkeen. Aikaisemmin ilmoitetun, Ruotsin Kallhällissä sijaitsevan liikekiinteistön myynnin odotetaan toteutuvan Q4/2015 aikana.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 40 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa (pois lukien lokakuussa toteutuneet myynnit).

HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q3/2015

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Sektor Gruppen	Yhtiön hankinta	Norja	1.7.	400 000	1 470,0
Myyntit					
Stenungstorg	Asuin- ja toimistorakennus	Göteborgin alue, Ruotsi	4.2.	6 700	5,4
Galleria	Kauppakeskus	Oulu, Suomi	31.7.	6 400	13,0
Portfolion myynti ¹⁾	Liikekiinteistöjä	Suomi	1.9.	58 800	76,0
Myyntit, yhteensä				71 900	94,4

1) Sisältää 13 market- ja myymäläkohdetta Suomessa: Lahden Kauppakatu (Lahti), Varkauden Relanderinkatu (Varkaus), Runeberginkatu 33 (Porvoo), Kirkkonummen Liikekeskus (Kirkkonummi), Vantaan Säästötalo (Vantaa), Porin Isolinna (Pori), Kotkan Keskuskatu (Kotka), Vaakalintu (Riihimäki), Orimattilan Markkinatalo (Orimattila), Minkkikuja 4 (Vantaa), Karjaan Ratakatu (Raasepori), Hakunilan Keskus (Vantaa), Puijonlaakson Palvelukeskus (Kuopio).

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT - MÖLNDAL GALLERIAN RAKENTAMINEN ALKOI

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa käynnissä kolme merkittävää kehityshanketta: laajennus- ja uudistushankkeet Espoon Ilossa Omenassa ja Lappeenrannan IsoKristiinassa sekä Mölndal Galleria -hanke Göteborgissa.

Ison Omenan laajennushankkeen kustannusarvio, sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen, on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe (osa A), käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa. Citycon ostaa NCC:n osuuden projektin valmistuttua. Katsauskauden aikana, Q3/2016 avattavan, ensimmäisen vaiheen vuokrausaste nousi 65 %:iin. Koko hankkeen esivuokrausaste on noin 50 %.

Uudistetun ja laajennettun IsoKristiinan avajaiset olivat syyskuun lopussa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on yhteisyrityskumppanina kauppakeskuksessa 50 %:n osuudella. Laajennusosan esivuokrausaste nousi katsauskauden aikana noin 92 %:iin.

Elokuussa Citycon käynnisti uuden Mölndal Galleria -kauppakeskuksen kehityshankkeen Göteborgissa. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua, joten Cityconin kokonaisinvestointi hankkeeseen tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.

Tammikuussa Citycon aloitti Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin Porissa. Yhtiö on tehnyt sopimuksen kiinteistön mynnistä kehityshankkeen valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä useita pienempiä uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Myrmani, Stovner Senter, Kilden Senter ja Kongssenteret.

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

VUONNA 2015 VALMISTUNEET JA 30.9.2015 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me ¹⁾	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2015 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0 (250,0)	67,4	Q3/2016 ja Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	8,9	Q2/2018
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	52,9	Q4/2015
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	9,2	Q2/2017
Stenungstorg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	11,3	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	6,0	Valmistunut Q2/2015

1) Sulussa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltsovitun hankinnan.

OMA PÄÄOMA, VELAT JA RAHAVIRTUALASKELMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,49 euroon (31.12.2014: 2,78 euroa) lähinnä kasvaneen osakemäärän seurauksena. Lisäksi omaa pääomaa laski lähinnä Sektorin hankinnasta johtuva 29,2 miljoonan euron muuntoerotappio. Omavaraisuusaste laski 48,1 %:iin (31.12.2014: 54,6 %).

Katsauskauden lopussa yhtiön **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 218,2 miljoonaa euroa (1 644,1 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 567,5 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopusta (1 650,7 milj. euroa) johtuen pääasiassa heinäkuussa toteutetusta 603,4 miljoonan euron merkintätuoikeusannista.

Taseen velat olivat yhteensä 2 440,8 miljoonaa euroa (1 403,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 244,7 miljoonaa euroa (158,0 milj. euroa). Korolliset velat nousivat edellisvuodesta 815,2 miljoonaa euroa 2 009,2 miljoonaan euroon kun Sektorin oston nostettiin lisää velkaa. Vuoden 2014 lopussa korollinen velka oli 1 177,7 miljoonaa euroa. Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 821,7 miljoonaa euroa 2 022,6 miljoonaan euroon.

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 100,5 miljoonaa euroa (62,4 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli 605,4 miljoonaa euroa (66,3 milj. euroa). Tytäryritysten hankinnat olivat 567,8 miljoonaa euroa johtuen Sektorin hankinnasta. Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 121,3 miljoonaa euroa (77,4 milj. euroa). Investointien rahavirtaa paransivat 83,7 miljoonan euron (11,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 517,3 miljoonaa euroa (82,6 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaan vaikutti raportointikauden aikana hankittu Sektor ja 603,4 miljoonan euron merkintätuoikeusanti.

RAHOITUS

Vahvistaakseen rahoitusasemaa ja tasetta, alentaakseen rahoituskustannuksia sekä pidentääkseen lainamaturiteetteja Citycon on toteuttanut useita rahoitustransaktioita, tänä vuonna monet liittyen Sektorin hankintaan ja jälleenrahoittamiseen.

Toukokuussa Citycon ilmoitti ostavansa Sektorin noin 1,47 miljardilla eurolla. Kauppa toteutui 14.7. Citycon rahoitti yrityskaupan noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannilla sekä väliaikaisrahoituksella ja sai pankeilta suostumuksen siihen, että Sektorin olemassa olevat pankkilainat ja limiitit pysyvät voimassa yrityskaupan toteuttamisen jälkeen.

Väliaikaisrahoitus käsitti yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaiset siltarahoituslimiitit. Yhtiö nosti tästä noin 220 miljoonaa euroa kaupan toteutuessa. Väliaikaiset rahoitusjärjestelyt eräänntyvät vuoden kuluttua allekirjoituksesta ja niiden korkomarginaali on linjassa tai alempi kuin Cityconin olemassa olevilla lainoilla. Sektorin olemassa olleiden noin 671 miljoonan euron pankkilainojen ja limiittien osalta saatiin suostumukset sekä Cityconin että Sektorin rahoittajapankeilta siihen, että ne pysyvät voimassa yrityskaupan toteutumisen jälkeen vuoden ajan.

Kaupan toteutumisen yhteydessä Citycon jälleenrahoitti kolme Sektorin liikkeeseen laskemaa vakuudellista joukkovelkakirjalainaa, yhteisarvoltaan noin 222 miljoonaa euroa niin, että Sektor osti joukkovelkakirjalainat takaisin ennenaikaisesti. Lisäksi aiempi Sektorin myyjien antama noin 42 miljoonan euron laina maksettiin takaisin.

Väliaikaisten siltarahoituslimiittien ja Sektorin vakuudellisen velan jälleenrahoittamiseksi Citycon laski 24.8. liikkeelle kaksi Norjan kruunumääräistä vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa. Toinen joukkovelkakirjalainoista oli 1,4 miljardin Norjan kruunun suuruinen 10 vuoden laina, jolle maksetaan kiinteää 3,90 % vuotuista korkoa, ja toinen 1,25 miljardin Norjan kruunun suuruinen 5,5 vuoden laina, jolle maksetaan vaihtuvaa 1,55 % korkoa vaihtuvan kolmen kuukauden NIBOR-koron päälle.

Lisäksi Citycon laski 8.9. liikkeeseen 300 miljoonan euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturitetti on 7 vuotta ja lainalle maksetaan kiinteää 2,375 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta, BBB S & P:ltä ja Baa2 Moody's:ltä, samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset.

Näiden rahoitustransaktioiden jälkeen Citycon on maksanut ennenaikaisesti pois väliaikaiset rahoituslimiitit kokonaan, ja kaikki paitsi 1,3 miljardia Norjan kruunua Sektorin vakuudellisesta velasta. Nämä aiotaan jälleenrahoittaa lähikuukausien aikana uudella paikallisella pankkirahoituksella.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

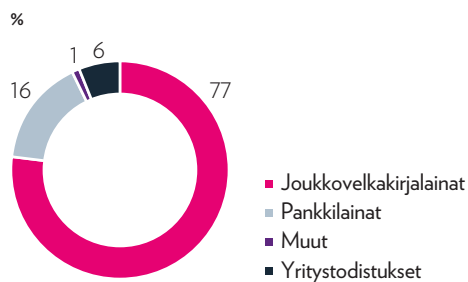
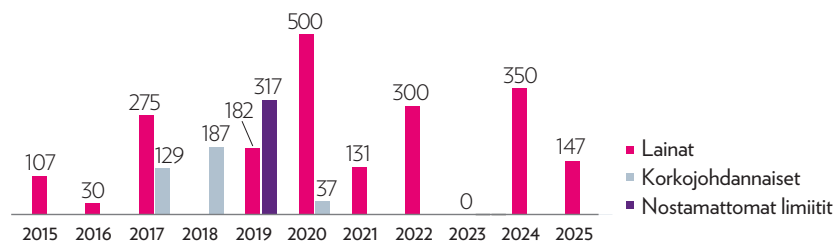
		30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 022,6	1 200,9	1 188,4
Kassavarat	Me	44,4	116,1	34,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	379,0	514,2	449,8
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,5	3,8	5,9
Luototusaste (LTV)	%	45,2	36,7	38,6
Omavaraisuusaste	%	48,1	54,9	54,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	47,7	54,4	54,8
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,7	2,8	3,1
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,4	0,4	0,4
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,03	0,0	0,0

Korolliset velat

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 821,7 miljoonaa euroa 2 022,6 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika nousi edellisvuodesta, kun lainoja on jälleerahoitettu uudella pidemmällä velalla, ja on 5,5 vuotta.

LAINAJAKAUMA

Me



Rahoituskulut

Rahoituskulut laskivat 24,8 miljoonalla eurolla 40,9 miljoonaan euroon (65,7 milj. euroa), vaikka velan määrä kolmannella vuosineljänneksellä oli korkeampi johtuen Sektorin hankinnasta. Selitys tähän on lähinnä merkittävästi alhaisempi keskiporkko sekä heikentynyt Ruotsin kruunun kurssi. Sektorin velka jälleenrahoitettiin suurelta osin vuosineljänneksen aikana, mistä aiheutui kertaluonteisia rahoituskuluja, jotka kuitenkin olivat selvästi alhaisempia kuin vertailukaudella. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 8,9 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja. Suurin osa, 8,1 miljoonaa euroa, johtuu Sektorin pankkivelan ennaikaisesta takaisinmaksusta liittyen purettuihin koronvaihtosopimuksiin, ennaikaisesta takaisinmaksusta johtuviin lainojen purkukuluihin, sekä lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksiin. Osa liittyy niihin koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko katsauskauden lopussa laski selvästi useiden jälleenrahoitustransaktioiden seurauksena alemmilla marginaaleilla ja alemmilla kiinteillä koroilla sekä myös yhä alempien markkinakorkojen johdosta.

RAHOITUSKULUT

		Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Rahoituskulut	Me	-46,8	-71,0	-84,7
Rahoitustuotot	Me	5,8	5,3	7,2
Rahoituskulut (netto)	Me	-40,9	-65,7	-77,5
Keskiporkko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,39	4,03	3,28
Keskiporkko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,39	4,01	3,91

Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Myös Sektorin olemassa olevat korkojohdannaiset on allokoitu uuteen velkaan, ja ovat suojauslaskennassa kolmannen kvartaalin alusta lähtien. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta. Citycon on kolmannen vuosineljänneksen aikana tehnyt uuden koron- ja valuutanvaihtosopimuksen, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi. Tälle sovelletaan suojauslaskentaa, ja koron käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysin treasury-toimintaperiaatteen mukaisesti.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		Q3/2015	Q3/2014	Q4/2014
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,3	3,7	5,6
Korkosuojausaste	%	88,2	87,4	88,0

LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN TALOUDELLINEN KEHITYS

Cityconin liiketoiminta on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Suomi, Ruotsi, Baltia ja uudet markkinat sekä Norja.

Suomi – Kehityshankkeet ja divestoinnit laskivat vuokratuottoja edelliseen vuoteen verrattuna

Suomen liiketoimintojen kokonaisnettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 4,2 % ollen 73,8 miljoonaa euroa (77,1 milj. euroa). Tämä oli seurausta lähinnä onnistuneista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä vuonna 2014 ja 2015 sekä käynnissä olevista kehityshankkeista (mm. Ison Omenan laajennushanke sekä Myyrmannin uudistushanke), jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät haastavasta markkinatilanteesta huolimatta ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrattava pinta-ala 470 700 neliometriä (558 830 m²) laski ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien vuoksi ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 138,4 miljoonaan euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi pääasiassa divestoinneista johtuen. Samoin keskimääräinen neliövuokra nousi 22,5 eurosta 24,5 euroon lähinnä myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,2 %:iin (94,7 %) pääasiassa Porin Asema-aukion kiinteistön kehityshankkeesta johtuen.

AVAINLUVUT, SUOMI

		Q3/2015	Q3/2014	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	33,0	35,4	101,6	106,6	141,3
Nettovuokratuotot	Me	25,2	26,7	73,8	77,1	103,0
Vuokrattava pinta-ala	m ²	470 700	558 830	470 700	558 830	546 140
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	95,2	94,7	95,2	94,7	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,4	3,5	3,4	3,5	3,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	138,4	150,3	138,4	150,3	148,7
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	24,5	22,5	24,5	22,5	22,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	111	95	395	282	408
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	30 753	20 366	81 388	64 980	87 433
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	25,1	16,6	23,4	18,1	19,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	235	124	509	369	472
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	95 158	22 956	158 154	77 510	109 133
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	18,1	20,5	19,7	21,2	20,9
Nettotuotto	%	6,0	6,3	6,0	6,3	6,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 638,7	1 690,3	1 638,7	1 690,3	1 710,0
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,9	6,1	5,9	6,1	6,1
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	29,2	26,6	29,2	26,6	26,5

Ruotsi – vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu pysyi vahvana

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kehittivät positiivisesti ja kasvoivat 2,1 % 30,3 miljoonaan euroon (29,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,7 miljoonaa euroa viime vuodesta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa, eli 4,5 %, johtuen useiden kauppakeskusten vahvoista nettovuokratuotoista. Stenungstorgin kehityshanke kasvatti nettovuokratuottoa 0,6 miljoonaa euroa.

Vuokrattava pinta-ala 252 600 neliometriä (254 900 m²) laski Stenungstorgissa myytyjen asuntojen vuoksi. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo nousi 61,8 miljoonaan euroon kauppakeskus Stenungstorgin hankkeen ensimmäisen vaiheen valmistumisen johdosta.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen pääasiassa edellä mainitusta divestoinnista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin korkeammalla vuokratasolla. Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,1 eurosta 20,3 euroon.

Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,2 %:iin (95,9 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Åkersberga Centrumin ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

AVAINLUVUT, RUOTSI

		Q3/2015	Q3/2014	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	14,5	14,3	43,7	43,3	57,9
Nettovuokratuotot	Me	10,5	10,3	30,3	29,7	38,9
Vuokrattava pinta-ala	m ²	252 600	254 900	252 600	254 900	259 300
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,2	95,9	96,2	95,9	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,8	2,9	2,8	2,9	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	61,8	61,6	61,8	61,6	62,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,3	20,1	20,3	20,1	20,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	25	35	117	96	142
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	3 332	6 569	20 769	19 448	28 809
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	31,1	17,7	21,8	19,2	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	27	33	218	95	138
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	3 237	4 814	27 705	15 267	19 997
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	24,5	23,0	16,6	19,9	22,4
Nettotuotto	%	5,6	5,5	5,6	5,5	5,6
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	702,2	713,6	702,2	713,6	709,7
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,5	5,8	5,5	5,8	5,7
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	25,4	24,9	25,4	24,9	24,3

Baltia ja uudet markkinat – kiristynyt kilpailutilanne vaikutti tulokseen

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 6,2 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 19,8 miljoonaa euroa. Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Mandarinaksen divestoinnista vuoden 2014 lopussa, mikä laski nettovuokratuottoja 0,8 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,5 miljoonaa euroa, eli 2,6 % edellisestä vuodesta johtuen lähinnä korkeammasta vajaakäyttöasteesta kiristyneen kilpailutilanteen seurauksena.

Vuokrattava pinta-ala 131 600 neliometriä (135 500 m²) laski edellä mainitun divestoinnin vuoksi. Tämä vaikutti myös annualisoidun laskennallisen vuokra-arvon, 32,3 miljoonaa euroa, laskuun, jota tasoitti Albertslund Centrumin laajennuksen avaaminen vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen vähittäiskaupan myyntien laskusta kiristyneessä kilpailutilanteessa. Keskimääräinen neliövuokra laski niin ikään 20,5 euroon. Taludellinen vuokrausaste laski 98,1 %:iin (99,1 %).

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

		Q3/2015	Q3/2014	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Bruttovuokratuotot	Me	7,5	8,4	23,8	24,8	32,8
Nettovuokratuotot	Me	6,0	7,2	19,8	21,1	27,5
Vuokrattava pinta-ala	m ²	131 600	135 500	131 600	135 500	127 600
Taludellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	98,1	99,1	98,1	99,1	99,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,0	3,4	3,0	3,4	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	32,3	34,3	32,3	34,3	32,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,5	21,3	20,5	21,3	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	12	9	28	33	45
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	1 920	1 064	7 810	3 973	6 326
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,8	49,6	19,3	33,6	29,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	14	9	41	38	114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	2 435	942	9 111	4 277	15 750
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	26,1	39,4	24,1	31,3	19,9
Nettotuotto	%	7,7	8,3	7,7	8,3	8,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	7,8	8,3	7,8	8,3	8,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	362,8	355,0	362,8	355,0	349,4
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	7,0	7,3	7,0	7,3	7,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	20,5	20,4	20,5	20,4	20,6

Norja – Sektorin hankinnalla uutta kasvua yhtiön nettovuokratuottoihin

Norjan liiketoimintayksikkö vahvisti Cityconin tulosta vuoden kolmannella vuosineljänneksellä odotusten mukaisesti 27,7 miljoonan euron liikevaihdolla ja 18,1 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Tämä koostui 20 kokonaan omistetun tai enemmistöomisteisen sekä kahden vuokratun kauppakeskuksen tuloksesta. Lisäksi Sektorin hallinnoimat kauppakeskukset nostivat huomattavasti Cityconin saamia hallinnointipalkkiota liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Kaikki Norjan kohteet kuuluvat toistaiseksi kiinteistökannan Hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Norjan kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 419 200 neliometriä. Keskimääräinen neliövokra oli 22,2 euroa ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 111,0 miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli korkea 98,4 % ja vaikutti positiivisesti Cityconin koko kiinteistökannan vuokrausasteeseen.

AVAINLUVUT, NORJA ¹⁾

		Q3/2015
Bruttovuokratuotot	Me	26,1
Nettovuokratuotot	Me	18,1
Vuokrattava pinta-ala	m ²	419 200
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	98,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,5
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	111,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	51
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	11 270
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	51
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	8 913
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	25,2
Nettotuotto ²⁾	%	1,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 332,4

1) Sisältää vuokratut kohteet, vaikka niiden käypä arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti. Ei sisällä Cityconin johtamien keskusten lukuja.

2) Nettotuotto 1,3 % perustuu 3 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Talousnäkymät Cityconin toimintamaissa pysyttelivät lähes muuttumattomina vuoden 2015 kolmannen vuosineljänneksen aikana. Makrotaloudellinen ympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyi vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomessa taloudellinen epävarmuus jatkui.

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,5 %. Kasvu noudattaa Norjassa euroalueen tasoa (1,5 %) huolimatta öljyn hinnanlaskun vaikutuksesta ja yltää Ruotsissa (2,5 %), Virossa (2,3 %) ja Tanskassa (1,8 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tasolla (0,3 %) neljättä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä maan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on katsauskauden aikana pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa, jossa hinnat ovat nousseet (2,1 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,0 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-elokuun aikana erityisen vahvaa Virossa (8,0 %) ja positiivista Norjassa (3,2 %), Ruotsissa (3,1 %) ja Tanskassa (1,2 %), mutta negatiivista Suomessa (-1,1 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa prime-kohteiden vuokrat laskivat noin 2 % verrattuna edeltävään vuosineljännekseen ja noin 3 % suhteessa vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan edelleen laskevan hieman loppuvuonna 2015. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat nousivat noin 2–3 % verrattuna vuodentakaiseen ja myös tulevan vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla tasolla. Virossa voimistunut kilpailu on asettanut vuokrille laskupaineita, mutta prime-kohteiden vuokrien ennustetaan kuitenkin pysyvän muuttumattomana vuonna 2015. (Lähde: JLL)

Suomessa reaali talouden vaikeuksista huolimatta investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut ja vuoden 2015 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen transaktiovolyymi on jopa ylittänyt vuoden 2014 koko volyymin. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös parhaiden kohteiden ulkopuolelle, mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet. Voimakkaasta sijoituskysynnästä johtuen prime-kohteiden tuottovaateen uskotaan laskevan hieman loppuvuoden 2015 aikana. Ruotsissa investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut vahvana. Vuoden 2015 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli noin 17 miljardia Ruotsin kruunua. Prime-kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen yhdeksän kuukauden aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet jonkin verran. Sijoittajien on myös havaittu olevan valmiita maksamaan portfolioista preemiota yksittäisiin kohteisiin verrattuna. Virossa prime-tuottovaateiden laskun odotetaan jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä. (Lähde: JLL)

VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2014 ja Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

Citycon parantaa jatkuvasti kauppakeskustensa energiatehokkuutta niin investoinnein kuin optimointitoimenpitein. Energiankulutus laski tammi-elokuun tarkastelujakson aikana 10 % vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vähennykseen vaikuttivat aktiiviset optimointitoimenpiteet ja energiansäästöinvestoinnit sekä alkuvuoden tavallista lämpimämpi sää.

Syyskuussa EPRA valitsi Cityconin vuoden 2014 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt neljännen kerran peräkkäin. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen, ja raportissa arvioitujen yritysten vertailussa Citycon sijoittui maailmanlaajuisesti parhaan kymmenen prosentin joukkoon. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

RISKIT

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet käsitellään laajemmin vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa sekä tilinpäätöksessä.

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. Sektorin hankinnan jälkeen valuuttariskin merkittävyys on kasvanut, kun yhtiöllä on nyt myös Norjan kruunu vieraana valuuttana Ruotsin kruunun lisäksi.

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous 2015

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015 Helsingissä. Yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/yhtiokokous2015. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla verkkosivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2015

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 15.6.2015. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään merkintäoikeusannista Sektorin koko osakekannan hankinnan rahoittamiseksi sekä lisäksi osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät tarkemmin ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/ylimaarainen-yhtiokokous2015. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla verkkosivuilla.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

		Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	Muutos-%	2014
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat					
Alin kurssi	EUR	2,13	2,46	-13,4	2,29
Ylin kurssi	EUR	2,53	2,92	-13,4	2,92
Keskikurssi	EUR	2,31	2,68	-13,8	2,65
Päätöskurssi	EUR	2,20	2,65	-17,0	2,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 958,0	1 572,3	24,5	1 530,8
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	45,3	67,2	-32,6	88,8
Vaihdettuja osakkeita	Me	104,5	180,2	-42,0	234,9
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	593,3	441,3	34,4	441,3
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	milj. kpl	890,0	593,3	50,0	593,3

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia katsauskauden aikana. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 14.7.2015 merkintäoikeusannin johdosta 296 664 209 osakkeella. Yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 889 992 628.

Cityconilla oli katsauskauden lopussa 8 083 (7 694) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 626,4 miljoonaa (407,7 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 70,4 % (68,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 120 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 13,5 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 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 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,4 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

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

Merkintäoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 15.6.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannista osana Sektor-yrittäiskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyitä. Merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 296 664 209 uudet osakkeet. Osakkeet tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden perusteella 2,05 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Uudet osakkeet merkittiin yhtiön osakasluetteloon, kaupparekisteriin ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 14.7.2015.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board European Holdings S.à r.l (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörsstitiedotteesta ja yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/ osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

Kannustinjärjestelmät

Osakepalkkiojärjestelmät 2015

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, jotka ovat osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Katsauskauden lopussa osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastasivat yhteensä enintään noin 3 814 498 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden) ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot yhteensä enintään noin 500 000 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärä pysyi muuttumattomana.

Lisätietoa osakepalkkiojärjestelmistä ja niiden ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.com/fi/ palkitseminen.

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta.

Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011A–D(I) tarkistettu merkintähinta on 2,5380 euroa osakkeelta, optio-oikeuksien 2011A–D(II) 2,6075 euroa osakkeelta ja optio-oikeuksien 2011A–D(III) 2,2703 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011 tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169. Mainittujen tarkistusten johdosta tarkistettu osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet jaettaisiin täysimääräisesti, ne oikeuttaisivat merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 (9 748 350) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 14.7.2015. Optio-oikeudet eivät oikeuttaneet haltijaansa osallistumaan merkintäoikeusantiin.

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

OPTIO-OIKEUKSIEN 2011 MERKINTÄHINNAT, -SUHTEET JA JAETUT OPTIOT 30.9.2015

Optiolaji	Merkintähinta ¹⁾	Merkintäsuhde	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A–D(I)	2,5380 (2,7820)	2,0169	2 250 000	4 538 025
2011A–D(II)	2,6075 (2,8862)	2,0169	1 910 000	3 852 279
2011A–D(III)	2,2703 (2,3804)	2,0169	2 025 000	4 084 222
Yhteensä			6 185 000	12 474 526

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

KATSUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Vantaan Tikkurilassa, Talvikkitie 7–9:ssä, sijaitsevan ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistön myynti toteutui 1.10. Kauppahinta oli noin 9 miljoonaa euroa.

Uumajassa sijaitsevan kauppakeskus Strömpilenin myynti toteutui 1.10. Kauppahinta oli noin 39 miljoonaa euroa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö odottaa vuonna 2015 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,17–0,18 euroa (Q2/2015: 0,155–0,175). Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan 23–29 miljoonalla eurolla (Q2/2015: 17–32) ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 28–34 miljoonalla eurolla (Q2/2015: 17–32) edellisvuodesta.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana. Cityconin ennuste sisältää myös heinäkuussa toteutettujen Sektorin hankinnan ja merkintäoikeusannin vaikutuksen.

CITYCONIN TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2016

Citycon julkistaa tilinpäätöstiedotteensa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2015 torstaina 11.2.2016 noin klo 9.

Citycon Oyj:n vuoden 2016 varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 16.3.2016 kello 14.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2016. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

- 1–3/2016 torstaina 28.4.2016 noin klo 9
- 1–6/2016 torstaina 14.7.2016 noin klo 9
- 1–9/2016 torstaina 20.10.2016 noin klo 9

Helsinki, 27. lokakuuta 2015
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Eero Sihvonen
Talous- ja varatoimitusjohtaja
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.com

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä lähes 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa ja Ruotsissa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

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

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2014 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,9	29,6	31,7	96,4	75,5	27,7	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,046	0,047	-2,8	0,136	0,141	-4,0	0,178
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)	%	26,7	14,6	83,2	23,7	19,5	21,3	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)	%	25,5	12,7	101,2	22,1	17,4	27,2	17,7
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,83	2,99	-5,3	2,83	2,99	-5,3	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share)	EUR	2,44	2,65	-7,8	2,44	2,65	-7,8	2,63
EPRA:n alkunettotuotto	%	5,7	6,2	-	5,7	6,2	-	6,1
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto	%	5,9	6,3	-	5,9	6,3	-	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	3,3	4,3	-	3,3	4,3	-	3,7

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Vuoden 2015 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,9 miljoonaa euroa 96,4 miljoonaan euroon 75,5 miljoonasta eurosta vuoden 2014 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä Sektorin hankinnasta, jonka vaikutus operatiiviseen liikevoittoon oli 16,4 miljoonaa euroa. Lisäksi 7,2 miljoonaa euroa alhaisemmat operatiiviset rahoituskulut nostivat operatiivista tulosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,136 euroon (0,141 euroa) osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen. Osakkeiden määrä nousi heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Me	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	22,0	20,2	9,0	84,1	61,2	37,6	84,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-4,1	-0,1	-	-7,1	-13,5	-47,2	-15,7
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	12,0	0,3	-	12,4	0,3	-	0,3
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	6,7	0,1	-	6,7	0,2	-	0,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	3,9	13,2	-70,1	4,4	26,4	-83,4	26,5
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	4,5	-	-	4,5	-	-	-
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-4,3	-2,8	54,6	-10,4	-7,9	31,4	-12,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,3	-1,9	24,8	1,7	4,9	-65,6	13,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,4	0,6	-30,4	0,1	4,0	-	3,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,9	29,6	31,7	96,4	75,5	27,7	99,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	854,2	630,2	35,6	710,2	533,9	33,0	559,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,046	0,047	-2,8	0,136	0,141	-4,0	0,178

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

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

Me	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Nettovuokratuotto	59,7	44,2	35,1	142,1	127,8	11,1	169,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,2	-4,1	74,1	-18,4	-14,2	28,9	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	0,3	-	3,5	1,1	204,8	1,0
Operatiivinen liikevoitto	54,7	40,4	35,4	127,2	114,7	10,8	149,8
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,2	-10,9	48,5	-32,1	-39,3	-18,4	-51,0
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	1,4	0,7	105,0	2,5	1,6	57,7	2,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,5	-0,1	475,6	-0,6	-0,4	67,2	-0,3
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,1	299,8	0,3	0,4	-19,5	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,7	-0,6	15,1	-1,0	-1,6	-39,0	-1,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,9	29,6	31,7	96,4	75,5	27,7	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,046	0,047	-2,8	0,136	0,141	-4,0	0,178

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 23,7 % vuoden 2015 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana, verrattuna 19,5 %:n vuoden 2014 vastaavana ajanjaksona. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 22,1 % verrattuna 17,4 %:n vuotta aiemmin. Kasvut EPRA Cost Ratio -tunnusluvussa johtuivat lähinnä suuremmista hallinnon kuluista, jotka kasvoivat johtuen Sektorin hankinnan transaktiokuluista.

Me	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Sisältyy:							
Hallinnon kulut ¹⁾	13,9	4,2	232,6	25,1	14,4	74,2	20,7
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	20,5	11,8	73,2	46,7	38,4	21,6	51,2
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	3,4	3,2	7,7	11,5	11,9	-3,4	16,3
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-1,5	-0,3	-	-2,7	-1,1	139,3	-2,0
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-2,6	-1,1	132,5	-5,2	-3,5	48,1	-4,9
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	1,7	1,1	58,4	4,0	5,6	-29,5	6,4
Ei sisälly:							
Maanvuokratulot	-1,8	-0,5	278,5	-2,5	-1,4	77,5	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-14,1	-10,6	32,5	-34,4	-31,7	8,6	-42,6
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratuloista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,5	-0,2	200,1	-1,4	-2,2	-36,0	-3,5
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	19,0	7,5	153,7	41,0	30,4	35,0	39,9
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-0,8	-1,0	-13,9	-2,8	-3,4	-17,0	-3,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	18,2	6,5	178,6	38,2	27,0	41,6	36,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla	79,2	57,6	37,6	192,6	173,3	11,2	230,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-14,1	-10,6	32,5	-34,4	-31,7	8,6	-42,6
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratuloilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	6,2	4,5	35,9	15,0	14,0	6,7	17,5
Bruttovuokratuotto (C)	71,3	51,5	38,5	173,2	155,6	11,3	205,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	26,7	14,6	83,2	23,7	19,5	21,3	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	25,5	12,7	101,2	22,1	17,4	27,2	17,7

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,9 milj. euroa vuoden 2015 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana, 1,4 milj. euroa vuoden 2014 vastaavana ajanjaksona ja 1,5 milj. euroa vuonna 2014. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

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

Osaakekohtainen nettovarallisuus laski 0,18 euroa 2,83 euroon (3,01 euroa 31.12.2014) pääasiassa 29,1 miljoonan euron muuntoerotappion takia, joka syntyi Sektorin hankinnasta ja Norjan kruunun arvon heikentymisestä. Oikaistu osaakekohtainen nettovarallisuus nousi 0,19 euroa 2,44 euroon (2,63 euroa 31.12.2014).

	30.9.2015			30.9.2014			31.12.2014		
	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-Mepäivänä (1 000)	/osake, EUR		Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-Mepäivänä (1 000)	/osake, EUR	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, EUR	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 218,2	889 993	2,49	1 644,1	593 328	2,77	1 650,7	593 328	2,78
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	292,4	889 993	0,33	123,6	593 328	0,21	128,7	593 328	0,22
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	9,3	889 993	0,01	6,5	593 328	0,01	7,1	593 328	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 520,0	889 993	2,83	1 774,2	593 328	2,99	1 786,5	593 328	3,01
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-292,4	889 993	-0,33	-123,6	593 328	-0,21	-128,7	593 328	-0,2
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-45,6	889 993	-0,05	-73,5	593 328	-0,12	-91,2	593 328	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-9,3	889 993	-0,01	-6,5	593 328	-0,01	-7,1	593 328	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 172,6	889 993	2,44	1 570,5	593 328	2,65	1 559,5	593 328	2,63

1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013 ja joukkolaina 1/2014, 1/2015, 1/2015 ja 3/2015 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,31% (108,09%), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 108,07% (111,03%), joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 96,62%, joukkolaina 1/2015 oli 99,00%, joukkolaina 2/2015 oli 100,00% ja joukkolaina 3/2015 oli 99,21% per 39.6.2015. Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2015 oli 45,6 miljoonaa euroa (73,5) miljoonaa euroa).

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

EPRA:n alkunettotuotot laskivat ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien pienentäessä nettovuokratuottoa samalla kun tuottovaateiden lasku kasvatti valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. On huomioitava, että EPRA:n alkunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alkunettotuotto vuoden 2015 ja 2014 kolmannen vuosineljänneksen päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 693,6	2 752,1	2 763,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-180,0	-150,5	-160,7
Valmis kiinteistökanta	2 513,6	2 601,7	2 602,3
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	56,1	58,7	59,0
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 569,7	2 660,4	2 661,3
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	201,3	227,0	221,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-53,7	-62,2	-60,0
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	147,6	164,8	161,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,8	2,3	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	150,4	167,1	163,5
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	5,7	6,2	6,1
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	5,9	6,3	6,1

EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste verrattuna vuodentakaiseen laski pääasiassa johtuen uusien kohteiden hankinnasta Norjassa. Vajaakäyttö laski myös Suomessa ja Ruotsissa.

Me	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,5	10,3	8,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	318,8	235,9	230,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,3	4,3	3,7

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.–30.9.2015

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/ 2015	Q1-Q3/ 2014	%	2014
Bruttovuokratuotto		81,0	58,1	39,5	195,1	174,7	11,7	232,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		4,9	3,3	49,7	11,1	9,9	12,9	13,3
Liikevaihto	4	86,0	61,4	40,1	206,2	184,5	11,8	245,3
Hoitokulut ¹⁾	5	-25,7	-16,6	54,7	-63,1	-55,6	13,5	-74,4
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,5	-0,5	-4,0	-1,1	-1,1	-3,1	-1,6
Nettovuokratuotto		59,7	44,2	35,1	142,1	127,8	11,1	169,4
Hallinnon kulut		-13,9	-4,2	232,6	-25,1	-14,4	74,2	-20,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		2,2	0,3	-	3,5	1,1	204,8	1,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		4,1	0,1	-	7,1	13,5	-47,2	15,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-12,0	-0,3	-	-12,4	-0,3	-	-0,3
Liikevoitto		40,0	40,2	-0,4	115,2	127,8	-9,9	165,0
Rahoituskulut (netto)		-24,6	-24,1	2,3	-40,9	-65,7	-37,7	-77,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista/tappioista		5,7	3,4	64,5	13,0	9,5	35,8	14,9
Voitto/tappio ennen veroja		21,1	19,5	7,8	87,2	71,6	21,7	102,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,5	-0,1	475,6	-0,6	-0,4	67,2	-0,3
Laskennalliset verot		2,5	1,9	32,1	-1,4	-4,5	-69,8	-12,4
Katsauskauden voitto/tappio		23,1	21,4	8,1	85,2	66,7	27,6	89,7
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		22,0	20,2	9,0	84,1	61,2	37,6	84,5
Määräysvallattomille omistajille		1,1	1,1	-7,2	1,1	5,6	-81,1	5,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ²⁾	6	0,03	0,04	-18,1	0,12	0,11	3,4	0,15
Tulos/osake, laimennettu, EUR ²⁾	6	0,03	0,04	-23,7	0,12	0,11	4,8	0,15
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-2,1	12,9	-	-1,8	23,9	-	23,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,5	-2,6	-	0,4	-4,8	-	-4,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,8	-0,6	28,2	-0,8	-2,8	-71,2	-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-34,4	-0,6	-	-29,2	-4,7	-	-9,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-36,9	9,1	-	-31,4	11,5	-	6,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-36,9	9,1	-	-31,4	11,5	-	6,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-13,8	30,5	-	53,8	78,3	-31,3	95,7
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-14,8	29,5	-	52,8	72,8	-27,5	90,7
Määräysvallattomille omistajille		1,0	1,0	-	1,0	5,5	-	5,0

1) Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	7	4 036,1	2 759,0	2 769,1
Liikearvo		182,8	-	-
Osuudet yhteis- ja osakkuusryityksissä		254,0	172,9	182,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		37,0	4,6	7,6
Laskennalliset verosaamiset		16,7	8,3	5,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 526,5	2 944,7	2 965,2
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	8	57,8	7,7	7,2
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	7,7	2,7	0,2
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		56,1	24,7	30,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	44,4	116,1	34,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		108,1	143,5	64,8
Varat yhteensä		4 692,4	3 095,9	3 037,2
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,5
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-9,3	-6,5	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	1 355,6	841,3	841,2
Kertyneet voittovar ¹⁾	12	481,2	418,7	426,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 218,2	1 644,1	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		33,3	48,0	1,8
Oma pääoma yhteensä		2 251,6	1 692,1	1 652,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	13	1 872,7	1 102,3	1 094,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	11, 12	27,0	18,6	6,6
Laskennalliset verovelat ¹⁾		296,5	125,0	129,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 196,1	1 245,9	1 230,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	13	136,5	91,7	83,1
Johdannaissopimukset	12, 13	0,8	1,3	2,2
Ostovelat ja muut velat ¹⁾		107,4	65,0	68,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		244,7	158,0	154,1
Velat yhteensä		2 440,8	1 403,8	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 692,4	3 095,9	3 037,2

1) Citycon otti tilikauden 2015 alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja ¹⁾		87,2	71,6	102,4
Oikaisut voittoon ennen veroja ¹⁾		35,1	44,0	48,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		122,3	115,6	150,7
Käyttöpääoman muutos		18,2	6,1	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta		140,4	121,7	145,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-40,7	-58,8	-78,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,9	0,1	0,0
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,1	-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		100,5	62,4	66,0
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	7, 8	-567,8	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	7, 8	-121,3	-77,4	-131,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	7, 8	83,7	11,2	29,5
Investointien nettorahavirta		-605,4	-66,3	-101,5
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		603,4	401,2	401,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	13	886,3	145,0	271,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	13	-830,0	-127,5	-203,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	13	540,0	0,5	446,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	13	-608,9	-281,6	-801,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-	-57,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-89,1	-66,3	-66,3
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		15,7	11,3	41,4
Rahoituksen nettorahavirta		517,3	82,6	33,0
Rahavarojen muutos		12,4	78,7	-2,6
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,4	38,0	38,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,4	-0,6	-1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	44,4	116,1	34,4

1) Citycon otti tilikauden 2015 alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. 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	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2014	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			16,3		-4,6	61,2	72,9	5,5	78,4
Osakeannit				402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio osakeanneista				-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 30.9.2014	259,6	131,1	-6,5	841,3	-14,9	433,7	1 644,1	48,0	1 692,1
Oma pääoma 1.1.2015	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-2,2		-29,1	84,1	52,8	1,0	53,8
Merkintäetuoikeusanti				608,2			608,2		608,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-4,8			-4,8		-4,8
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 12)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien lisäykset liiketoimintojen hankinnasta							-	30,5	30,5
Oma pääoma 30.9.2015	259,6	131,1	-9,3	1 355,6	-48,8	530,1	2 218,2	33,3	2 251,6

Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi-, Baltia ja uudet markkinat- sekä Norja liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 27.10.2015

2. VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014 ja käyttöönotettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Tulkinta muutti yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä. Cityconin toimintamaissa kiinteistöveroista vastaa taho, joka omistaa kiinteistön 1. tammikuuta. IFRIC 21 mukaisesti Citycon on kirjannut koko vuoden kiinteistöverot sekä niistä edelleenlaskutettavan osuuden (tuoton) yhtiön katsauskauden tulokseen. Muutos on tehty myös vertailukausille ja vaikutus liikevoittoon Q1–Q3 2014 oli 0,2 miljoonaa euroa.

Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta IFRS Interpretations Committeeen 15-16.7.2014 tehdyn päätöksen mukaiseksi. Laskennallinen vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuksesta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin. Muutoksen vaikutus 31.12.2013 sijoituskiinteistöjen laskennalliseen verovelkaan oli 59,4 miljoonaa euroa, omaan pääomaan (yhteensä) -64,0 miljoonaa euroa ja katsauskauden voittoon 4,6 miljoonaa euroa per 31.12.2013

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

3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppen AS:n (Sektor) koko osakekannan 14.7.2015 vahvistaakseen asemaansa Pohjoismaissa. Vaikka kauppa toteutettiin 14.7.2015, on Citycon yhdistellyt konsernitilinpäätökseensä Sektorin luvut jo 1.7.2015 alkaen sillä Citycon katsoo, että sillä on ollut oikeus Sektorin muuttuviin tuottoihin 1.7.2015 eteenpäin ja, että sillä on ollut mahdollisuus vaikuttaa kyseisiin tuottoihin.

Citycon on valinnut tilinpäätösperiaatteen, jonka mukaan määräysvallattomia osuuksia ei esitetä hankintapäivän käyvästä arvosta. Seuraavaksi esitetyt laskelmat voivat muuttua mm. mahdollisen kauppahinnan tarkistuksen myötä.

HANKITUT VARAT JA VASTATTAVAKSI OTETUT VELAT, LUOVUTETTU VASTIKE SEKÄ HANKINNAN KASSAVIRRAT

Me	1.7.2015
Sektorin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursseilla:	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
Varat	
Sijoituskiinteistöt	1 441,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	31,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat	23,2
Laskennalliset verosaamiset	17,7
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	1,1
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat	8,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	35,1
Varat yhteensä	1 558,3
Lainat	-946,5
Johdannaissopimukset	-17,4
Laskennalliset verovelat	-184,3
Velat yhteensä	-1 148,2
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä	410,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kurssista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	142,3
Luovutettu vastike yhteensä	571,2
Hankinnan kassavirrat	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,2
Hankinnan nettokassavirta	-536,1

Sektorin hankinnasta syntyi 195,1 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakursseilla), joka oli seurausta siitä kuinka laskennalliset verovelat lasketaan IFRS:n mukaista tilinpäätöstä varten ja kuinka ne arvostetaan kauppahinta neuvotteluissa. IFRS:n mukaiset laskennalliset verot perustuvat varojen ja velkojen käyvän arvon ja verotusarvojen erotukseen. Laskennalliset verot eivät kerro todennäköisyyttä sille, tullaanko tulevaisuudessa maksamaan enemmän vai vähemmän veroja, ja verojen ajoitukseen. Liikearvon, joka syntyy laskennallisista veroista, lisäksi on kirjattu noin 52,2 miljoonaa euroa liikearvoa valuuttakurssimuutoksesta kiinteään NOK/EUR-kurssin seurauksena. Liikearvo syntyy myös portfolio preemiumin, odotettavissa olevien synergiahyötyjen ja muiden mahdollisten hyötyjen seurauksena, jotka syntyvät kun Sektorin varat ja toiminnot yhdistetään Cityconiin. Citycon testaa liikearvoa vuosittain mahdollisen alaskirjauksen takia ja johto uskoo tällä hetkellä, että alaskirjauksia ei ole odotettavissa nykyisen Norjan verolainsäädännön puitteissa.

Sektorin kolmen kuukauden liikevaihto oli 27,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 16,4 miljoonaa euroa, ja ne sisältyvät Cityconin Q3 2015 välitilinpäätöksen laajaan tuloslaskelmaan. Cityconin liikevaihto ensimmäisen 9 kuukauden aikana olisi ollut 267,1 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 157,1 milj. euroa, jos Sektor olisi yhdistelty konsernitilinpäätökseen tilikauden 2015 alusta lähtien. Citycon kirjasi hankinnasta transaktiokuluja 6,0 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin.

4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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 välitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q1-Q3 osalta noin 19,2 miljoonaa euroa. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin

nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Me	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Liikevaihto							
Suomi	34,4	37,0	-6,9	106,0	111,4	-4,9	147,7
Ruotsi	25,5	25,0	2,3	76,5	76,1	0,5	102,9
Baltia ja uudet markkinat	8,5	9,4	-9,5	26,8	27,9	-4,1	37,2
Norja	27,7	-	-	27,7	-	-	-
Segmentit yhteensä	96,2	71,4	34,8	237,0	215,4	10,0	287,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-10,3	-10,0	2,6	-30,7	-30,9	-0,5	-42,4
Yhteensä IFRS	86,0	61,4	40,1	206,2	184,5	11,8	245,3
Ruotsi IFRS	15,3	15,0	2,1	45,8	45,2	1,2	60,5
Nettovuokratuotto¹⁾							
Suomi	25,2	26,7	-6,0	73,8	77,1	-4,2	103,0
Ruotsi	18,0	17,8	1,2	52,7	51,9	1,5	69,2
Baltia ja uudet markkinat	6,0	7,2	-16,6	19,8	21,1	-6,2	27,5
Norja	18,1	-	-	18,1	-	-	-
Segmentit yhteensä	67,2	51,7	30,1	164,4	150,1	9,5	199,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,5	-7,5	0,6	-22,4	-22,2	0,6	-30,3
Yhteensä IFRS	59,7	44,2	35,1	142,1	127,8	11,1	169,4
Ruotsi IFRS	10,5	10,3	1,7	30,3	29,7	2,1	38,9
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	25,4	26,3	-3,3	72,9	75,6	-3,6	100,1
Ruotsi	17,1	17,0	0,7	49,7	49,0	1,5	64,3
Baltia ja uudet markkinat	5,6	6,9	-18,7	19,0	20,5	-7,4	26,1
Norja	16,4	-	-	16,4	-	-	-
Muut	-2,9	-2,6	13,6	-9,7	-9,1	7,0	-12,8
Segmentit yhteensä	61,6	47,6	29,3	148,2	136,0	9,0	177,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-6,9	-7,2	-4,7	-21,0	-21,2	-1,2	-28,0
Yhteensä IFRS	54,7	40,4	35,4	127,2	114,7	10,8	149,8
Ruotsi IFRS	10,2	9,8	4,7	28,7	27,7	3,5	36,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-8,4	-9,2	-8,8	-25,4	-7,5	238,9	-15,8
Ruotsi	23,3	13,5	73,0	59,0	32,0	84,6	50,5
Baltia ja uudet markkinat	3,6	4,0	-10,5	5,5	12,5	-55,7	18,1
Norja	-	-	-	-	-	-	-
Segmentit yhteensä	18,5	8,3	123,9	39,1	37,0	5,8	52,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-14,4	-8,2	76,6	-32,0	-23,5	36,2	-37,1
Yhteensä IFRS	4,1	0,1	-	7,1	13,5	-47,2	15,7
Ruotsi IFRS	8,9	5,3	67,4	27,0	8,5	218,9	13,3
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	4,4	16,8	-74,1	34,8	67,9	-48,7	83,5
Ruotsi	40,4	30,4	32,7	108,2	80,8	33,9	114,7
Baltia ja uudet markkinat	9,2	10,9	-15,7	24,5	33,0	-25,7	44,6
Norja	16,4	-	-	16,4	-	-	-
Muut	-9,0	-2,6	246,0	-15,7	-9,1	72,7	-12,6
Segmentit yhteensä	61,3	55,6	10,4	168,1	172,5	-2,5	230,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-21,3	-15,4	38,4	-53,0	-44,8	18,4	-65,2
Yhteensä IFRS	40,0	40,2	-0,4	115,2	127,8	-9,9	165,0
Ruotsi IFRS	19,0	15,0	26,9	55,2	36,0	53,2	49,6

1) Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Me	30.9.2015	30.9.2014	%	31.12.2014
Varat				
Suomi	1 719,7	1 702,4	1,0	1 720,7
Ruotsi	1 399,6	1 299,1	7,7	1 299,7
Baltia ja uudet markkinat	363,2	356,6	1,9	351,0
Norja	1 574,0	-	-	-
Muut	84,3	289,9	-70,9	87,7
Segmentit yhteensä	5 140,7	3 647,9	40,9	3 459,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-448,4	-552,0	-18,8	-421,9
Yhteensä IFRS	4 692,4	3 095,9	51,6	3 037,2
Ruotsi IFRS	776,5	732,7	6,0	731,0
Velat yhteensä				
Suomi	19,4	11,0	76,0	20,5
Ruotsi	53,4	28,9	84,7	46,6
Baltia ja uudet markkinat	12,4	21,4	-42,0	4,6
Norja	22,2	-	-	-
Muut	2 356,3	1 359,9	73,3	1 331,1
Segmentit yhteensä	2 463,8	1 421,3	73,3	1 402,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-23,0	-17,5	31,6	-17,9
Yhteensä IFRS	2 440,8	1 403,8	73,9	1 384,8
Ruotsi IFRS	30,5	11,5	165,2	28,7

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

5. HOITOKULUT

Me	Q3/2015	Q3/2014	%	Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Lämmitys- ja sähkökulut	-5,3	-4,9	7,7	-16,2	-17,1	-5,3	-23,2
Ylläpitokulut	-8,4	-5,7	48,4	-20,5	-17,8	15,6	-23,9
Maavuokrat ja muut vuokrat	-1,8	-0,5	278,5	-2,5	-1,4	77,5	-1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	-2,9	-0,6	387,9	-5,0	-1,9	157,6	-2,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-0,9	-0,5	61,6	-1,9	-1,8	4,3	-2,5
Markkinointikulut	-2,4	-1,2	112,7	-5,0	-3,7	36,1	-5,6
Kiinteistövakuutukset	-0,3	-0,1	85,2	-0,5	-0,4	32,6	-0,5
Kiinteistöverot ¹⁾	-2,2	-1,7	27,3	-6,3	-5,8	8,9	-7,4
Korjauskulut	-1,2	-1,2	-0,8	-4,5	-5,1	-12,2	-6,1
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,3	-0,2	39,5	-0,7	-0,6	17,8	-0,9
Yhteensä	-25,7	-16,6	54,7	-63,1	-55,6	13,5	-74,4

1) Citycon otti 2015 vuoden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuoden 2015 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana (vuonna 2014 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

6. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q3/2015	Q1-Q3/2014	%	2014
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio	Me	84,1	61,2	37,6	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	milj. kpl	710,2	533,9	33,0	559,9
Osakekohtainen tulos ¹⁾	EUR	0,12	0,11	3,4	0,15
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio	Me	84,1	61,2	37,6	84,5
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/tappio					
	Me	84,1	61,2	37,6	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	milj. kpl	710,2	533,9	33,0	559,9
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj. kpl	2,4	1,4	69,8	1,1
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	712,6	535,3	33,1	560,9
Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾	EUR	0,12	0,11	3,3	0,15

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuikeusannin seurauksena.

7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.9.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina ja Porin Asemakio Suomessa että Stenungstorg Ruotsissa. 30.9.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

30.9.2015

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,8	2 769,1
Hankinnat	-	1 322,8	1 322,8
Investoinnit	23,9	65,6	89,5
Myyntit	-	-97,7	-97,7
Aktivoidut korot	1,7	0,7	2,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,3	43,6	47,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,5	-38,3	-40,8
Valuuttakurssiero	-0,1	-1,1	-1,2
Siirrot erien välillä	10,9	-66,9	-56,0
Katsauskauden lopussa	162,4	3 873,6	4 036,1

30.9.2014

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

31.12.2014

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon (pois lukien kvartaalin aikana hankitut kohteet) on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m ² /kk		
	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Suomi	5,9	6,1	6,1	29,2	26,6	26,5
Ruotsi	5,5	5,8	5,7	25,4	24,9	24,3
Baltia ja uudet markkinat	7,0	7,3	7,2	20,5	20,4	20,6
Keskimäärin	6,0	6,2	6,1	27,0	25,4	25,2

8. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Myytävisissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.9.2015 yhdestä kiinteistöstä sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa sekä kahdesta kiinteistöstä Ruotsissa. Kiinteistö Suomessa sekä yksi kiinteistö Ruotsissa myytiin lokakuussa. Muiden osalta kauppojen arvioidaan toteutuvan neljännen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevien asuntojen myynti toteutui helmikuussa 2015.

Me	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Katsauskauden alussa	7,2	2,3	2,3
Myyntit	-5,4	-2,3	-0,3
Valuuttakurssiero	0,0	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	56,0	7,7	5,2
Katsauskauden lopussa	57,8	7,7	7,2

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Käteinen raha ja pankkitilit	44,0	116,1	34,4
Muut rahoitusvarat	0,4	0,0	0,0
Yhteensä	44,4	116,1	34,4

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

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	30.9.2015		30.9.2014		31.12.2014	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	11,5	11,5	2,7	2,7	1,9	1,9
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	455,9	455,9	537,1	539,3	199,9	199,9
Joukkolaina 1/2009	-	-	23,1	23,1	-	-
Joukkolaina 1/2012	138,2	138,4	138,1	138,4	138,1	138,4
Joukkolaina 1/2013	496,2	500,0	495,5	500,0	495,7	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,2	350,0	-	-	343,9	350,0
Joukkolaina 1/2015	130,3	131,2				
Joukkolaina 2/2015	146,1	147,0				
Joukkolaina 3/2015	298,2	300,0				
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	1,0	1,0	14,1	14,1	3,0	3,0
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	21,1	21,1	5,0	5,0	5,2	5,2

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

Johdannaissopimukset

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

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskipurssin 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 kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013, joukkolaina 1/2014, joukkolaina 1/2015, joukkolaina 2/2015 ja joukkolaina 3/2015

Joukkolainat 1/2012, 1/2013, 1/2014, joukkolaina 2/2015 ja joukkolaina 3/2015 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, 1/2014 sekä 3/2015 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2015		30.9.2014		31.12.2014	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	80,4	-0,3	-	-
1-2 vuotta	128,6	-4,6	32,8	-1,2	-	-
2-3 vuotta	187,1	-11,8	27,3	-1,0	58,6	-5,2
3-4 vuotta	-	-	187,5	-15,6	-	-
4-5 vuotta	36,7	-2,8	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	352,4	-19,2	328,0	-18,1	58,6	-5,2
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen						
1-5 vuotta	150,0	0,2	-	-	-	-
yli 5 vuotta	107,9	1,5	-	-	150,0	0,8
Yhteensä	257,9	1,7	-	-	150,0	0,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	557,2	6,9	313,2	1,7	312,6	-2,0
Kaikki yhteensä	1 167,5	-10,6	641,2	-16,4	521,2	-6,3

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 4,8 miljoonaa euroa (voittoa 2,1 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 352,4 miljoonaa euroa (328,0 milj. euroa), sekä koron- ja valuuttavaihtosopimukselle joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi ja jonka nimellisarvo on 107,9 miljoonaa euroa. Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portfolje Syd AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista -0,8 miljoonaa euroa (-0,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Yhtiöllä on myös koron ja valuuttavaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Niiden käyvänarvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. OSINGONJAKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti 19.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa (0,03 euroa tilikaudelta 2013) ja 0,15 euroa osakkeelta päätettiin palauttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (0,12 euroa tilikaudelta 2013). Pääoman palautus tilikaudelta 2014 oli 89,0 miljoonaa euroa (66,2 milj. euroa tilikaudelta 2013).

13. LAINAT

Vuoden 2015 toisen vuosineljänneksen aikana yritystodistuksien arvo kasvoi 27 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana yhtiö nosti 750 miljoonaa Norjan kruunua luottolimiitistä ja maksoi takaisin 79 miljoonaa euroa.

Sektor Gruppen oston yhteydessä yhtiö nosti 221,8 miljoonaa euroa Danske Pankin ja Pohjola Pankin myöntämistä väliaikaisista laina fasiliteeteistä. Lainat maksettiin kokonaan takaisin 2,9. Norjan kruunun määräraisten joukkovelkakirjalainojen tuotoilla.

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

14. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	136,5	-	-
Pankkitakaukset	130,8	52,0	66,2
Ostositoumukset	277,1	183,1	244,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 277,1 miljoonaa euroa (183,1 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

15. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2015 oli 43,4 % (30.9.2014: 42,2%).

Palveluiden ostot

Citycon on maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj.euroa Q1–Q3 2014), ja veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj.euroa Q1–Q3 2014).

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2015 yleisluonteisesta tarkastuksesta

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2015 ja lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja lyhennetyn rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja esittämisestä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä 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 syyn 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 30.9.2015 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 27.10.2015

Ernst & Young Oy

KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti

KHT