

CITYCON
creating success for retailing



CITYCON OYJ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.- 30.6.2013

Citycon lyhyesti

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

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

Sisältö

Yhteenveto vuoden 2013 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen
Yhteenveto vuoden 2013 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon
Avainluvut
Toimitusjohtajan kommentti
Muut tapahtumat 1.1.–30.6.2013
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
Tulevaisuuden näkymät
Toimintaympäristön kehitys
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
Kiinteistöomaisuus
Taloudellinen kehitys
Tase ja rahoitus
Rahavirtalaskelma
Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys
 Suomi
 Ruotsi
 Baltia ja uudet markkinat
Ympäristövastuu
Hallinnointi
EPRA:n tunnusluvut
Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.6.2013, IFRS
Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedot
Tilintarkastajan kertomus

Citycon Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2013

Yhteenveto vuoden 2013 toisesta vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski 61,6 miljoonaan euroon (Q1/2013: 62,9 milj. euroa) johtuen pääasiassa divestoinneista ja kehityshankkeista.
- Nettovuokratuotot nousivat 2,3 miljoonaa euroa eli 5,8 prosenttia 42,7 miljoonaan euroon (40,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen kausivaihtelusta.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) kasvoi 2,3 miljoonaa euroa eli 6,6 prosenttia 37,8 miljoonaan euroon (35,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa korkeammista nettovuokratuotoista. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,8 miljoonaan euroon (19,7 milj. euroa) johtuen lähinnä korkeammasta operatiivisesta liikevoitosta. Operatiivinen tulos /osake (EPRA EPS) laski 0,047 euroon (0,052 euroa) johtuen korkeammasta osakemäärästä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäetuoikeusannin jälkeen. EPRA:n tunnuslukuihin ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eräiä kuten sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 3,3 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 711,3 miljoonaa euroa (2 730,9 milj. euroa), ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus oli 6,3 prosenttia (6,3 %).

Yhteenveto vuoden 2013 tammi-kesäkuusta verrattuna vuoden 2012 vastaavaan jaksoon

- Liikevaihto kasvoi 124,5 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2012: 116,2 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 5,8 miljoonaa euroa eli 7,5 prosenttia ja olivat 83,0 miljoonaa euroa (77,3 milj. euroa). Kehityshankkeiden valmistuminen ja vuoden 2012 aikana toteutetut kauppakeskushankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 2,6 miljoonalla eurolla.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,9 miljoonaa euroa eli 4,8 prosenttia ilman vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutusta.
- Tulos/osake oli 0,07 euroa (0,09 euroa). Lasku johtui pääasiassa jälleensijoituksen 26,8 miljoonan euron kertaluonteisista rahoituskuluista sekä korkeammasta osakkeiden määrästä.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,099 euroa (0,096 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake laski -0,02 euroon (0,10 euroa) johtuen lähinnä yllä mainituista kertaluonteisista rahoituskuluista ja ajoituseroista.

Avainluvut

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-% ¹⁾	2012
Liikevaihto, Me	61,6	58,4	62,9	124,5	116,2	7,2 %	239,2
Nettovuokratuotto, Me	42,7	39,7	40,4	83,0	77,3	7,5 %	162,0
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	1,7	10,9	26,1	27,8	26,6	4,4 %	77,2
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,00	0,03	0,07	0,07	0,09	-20,8 %	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	-0,06	0,05	0,05	-0,02	0,10	-	0,19
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 711,3	2 602,0	2 730,9	2 711,3	2 602,0	4,2 %	2 714,2
Omavaraisuusaste, %	42,7	35,0	40,4	42,7	35,0	22,0 %	37,8
Loan to Value (LTV), %	54,2	58,3	51,6	54,2	58,3	-7,0 %	54,5
EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-% ¹⁾	2012
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit), Me	37,8	33,1	35,4	73,2	64,1	14,1 %	135,7
% liikevaihdosta	61,2 %	56,8 %	56,3 %	58,8 %	55,2 %	6,5 %	56,7 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	20,8	15,6	19,7	40,4	29,9	35,2 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,047	0,050	0,052	0,099	0,096	2,6 %	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	3,60	2,99	2,99	3,60	-17,0 %	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,77	3,21	2,70	2,77	3,21	-13,5 %	3,08

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

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

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi ensimmäistä puolivuotta:

"Vuoden 2013 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vuokratulojen kasvu jatkui ja yhtiö säästi lisää kuluissa: vertailukelpoiset nettovuokratuottomme kasvoivat 4,8 prosenttia ja vähensimme hallinnollisia kustannuksia 2,8 miljoonalla eurolla 2012 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Cityconin liiketulos ensimmäisen kuuden kuukauden jaksolla oli yleisesti positiivinen. Vuokrausaste heikkeni hieman toisen kvartaalin aikana ollen kuitenkin vakaalla, lähes 95 prosentin, tasolla. Vuokraus ja vajaakäytön pienentäminen tulee jatkossakin olemaan johdon ykkösprioriteetteja.

Toukokuussa Citycon uusi suurimman vuokralaisensa Keskon kanssa 11 ruokakaupan vuokrasopimusta market- ja myymäläkohteissa. Uusitut vuokrasopimukset pidentävät Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa noin neljällä kuukaudella. Tämä on selkeä esimerkki arvoa kasvattavista toimenpiteistä Cityconin ydinliiketoimintaan kuulumatto- missa kohteissa.

Raportointijakson aikana yhtiö on vahvistanut liiketoimintaansa sekä hankinnoin että kehityshankkein. Huhtikuussa Citycon aloitti IsoKristiinan kauppakeskuksen kehityshankkeen Lappeenrannassa ja kesäkuussa yhtiö ilmoitti aloittavansa Ison Omenan kauppakeskuksen laajennus- ja kehityshankkeen ensimmäisen vaiheen. Ison Omenan laajennushanke vahvistaa Cityconin asemaa Espoossa, joka on pääkaupunkiseudun nopeimmin kasvava ja vaurain alue. Toiminnallinen kasvu tulee jatkossakin olemaan eräs Cityconin tärkeimmistä painopisteistä ja olemassa olevien ydinliiketoimintaan kuuluvien kauppakeskusten kehitysprojektit ovat osa sitä.

Yhtiön tavoitteena on ollut uudelleenjärjestellä rahoitusta ja löytää vaihtoehtoisia rahoituslähteitä. Saatuumme toukokuussa kaksi investointitason luottoluokitusta Standard & Poor's:lta (BBB-) ja Moody's:lta (Baa3) laskimme onnistuneesti liikkeeseen seitsemän vuoden 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan 3,75 prosentin vuotuisella korolla. Tämän strategisen toimenpiteen ansiosta saatoimme parantaa likviditeettiämme ja pidentää lainojen keskimääräistä maturiteettia. Lainan tuotoilla maksettiin takaisin olemassa olevia lainoja ja ostettiin takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja. Kertaluonteinen rahoituskulujen kasvu johtui pääosin koronvaihtosopimusten purkamisesta, mikä oli seurausta lainojen takaisinmaksusta. Tulevaisuudessa tämä uudelleenjärjestely tulee johtamaan korkokulujen laskemiseen ja korkokatekovenantin parantumiseen."

Muut tapahtumat 1.1.-30.6.2013

Rahoitus

Citycon sai toukokuussa kaksi pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta. Molempien luottoluokitusten näkymät ovat vakaat.

Yhtiö laski 14.6. liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden lainan eräpäivä on 24.6.2020 ja lainalle maksetaan vuosittain kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainalle myönnettiin kaksi luottoluokitusta, BBB- Standard & Poor's:lta ja Baa3 Moody's:lta. Luokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Varoilla on maksettu ennenaikaisesti takaisin yhtiön pankkilainoja, lyhennetty luottolimiittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja, yhteensä 421,9 miljoonalla eurolla. Yhtiö tulee lisäksi Q3 aikana maksamaan takaisin elokuussa erääntyvän vaihtovelkakirjalainan ja muita lainoja, yhteensä noin 50 miljoonalla eurolla. Lainojen takaisinmaksut ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinnotot aiheuttivat kertaluonteisia epäsuoria rahoituskuluja joita on kuvattu tarkemmin kohdassa Rahoituskulut (netto).

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

Vuokraus- ja toiminta

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 prosenttia (96,8 %). Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 94,8 prosenttia (95,6 %). Vuokrausasteen heikkeneminen johtui lähinnä Ruotsissa kasvaneesta vajaakäytöstä ja yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä.

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

Hankinnat ja myynnit

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

Citycon allekirjoitti 3.4. sopimuksen myydä Helsingin alueella sijaitsevan toimistorakennuksen Wavulinintien ELF Invest Oy:lle 1,4 miljoonalla eurolla. Kaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa.

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

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

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

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

Lisäksi, Citycon sopi katsauskauden aikana Ruotsissa sijaitsevien yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen ja yhden asuinportfolion myynnistä yhteensä 83 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 9,7 miljoonaa euroa). Näiden kauppohen arvioidaan toteutuvan Q3 ja Q4 2013 aikana.

Kehityshankkeet

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

Citycon päätti helmikuussa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus IsoKristiinän laajentamisesta ja uudistamisesta. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan hieman yli 100 miljoonaa euroa. Uudistuksessa kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 19 800 neliometrillä 34 000 neliometriin. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti 50 prosentin osuuden olemassa olevasta kauppakeskus IsoKristiinasta ja on mukana hankkeessa 50 prosentin osuudella. Lisätietoja hankkeesta on saatavilla 28.2. julkaistusta lehdistötiedotteesta.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

Organisaatiomuutokset ja muut tapahtumat

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

Kista Gallerian raportointi

Cityconin raportoinnissa Kista Galleria käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuuksissaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Cityconin johto ja hallitus seuraa kuitenkin lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Konsernin lyhennetyt välitilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 27-28 (Liitetieto 3. Segmentti-informaatio) on lisätietoa Kista Galleria -kauppakeskuksesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

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

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahointilähteitä.

Vuonna 2013 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 7-17 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 8-18 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) kasvavan 18-28 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS (basic)) olevan 0,19–0,23 euroa nykyiseen kiinteistökantaan ja kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen. Osakekohtaista operatiivista tuloa koskeva arvio heijastaa osakeannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää.

Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettuokratuottoja vuoden aikana.

Toimintaympäristön kehitys

Yleisesti ottaen taloudellinen epävarmuus on jatkunut vuoden 2013 alussa Cityconin toimintamaissa.

Alkuvuonna vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vahvaa Virossa ja positiivista Suomessa ja Ruotsissa. Kaikkiaan vähittäiskauppa kasvoi tammi-toukokuussa Suomessa 1,6 prosenttia, Ruotsissa 1,5 prosenttia ja Virossa 5,0 prosenttia. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui Ruotsissa ja Suomessa alkuvuonna. Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamusindikaattori oli yhä negatiivinen, mutta kehittyi myönteisesti katsauskauden aikana. (Eurostat)

Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden alussa kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan Suomessa ja Virossa, kun taas Ruotsissa nähtiin pientä laskua. Toukokuussa inflaatio oli Suomessa 1,6 prosenttia, Ruotsissa -0,2 prosenttia ja Virossa 3,3 prosenttia. (Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics Estonia)

Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa, Ruotsissa ja Virossa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,9 %) matalampi. Toukokuun lopussa kausivaihtelulla tasoitettu työttömyysaste oli Suomessa 8,4 prosenttia ja Ruotsissa 7,9 prosenttia. Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat olleet korkeat, mutta ovat laskemaan päin: huhtikuun lopussa työttömyysaste Virossa oli 8,3 prosenttia ja Liettuassa 12,5 prosenttia. (Eurostat)

Rahoitusmarkkinoiden Euroopan laajuinen epävakaus vaikuttaa edelleen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan.

Kiinteistömarkkinat

Suomessa vuoden 2013 toisella neljänneksellä kiinteistömarkkinat pysyivät edelleen hiljaisena ja liikekiinteistöjen transaktiivolyymi jäänee vuoden ensimmäisellä puoliskolla vaatimattomammaksi kuin vuosi sitten. Toinen vuosipuolisko saattaa olla hiukan ensimmäistä aktiivisempi johtuen potentiaalisesta tarjonnan kasvusta. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa kääntyneet lievästi nousuun. Vähittäiskaupan heikentyneistä tulevaisuudennäkymistä huolimatta liiketilöiden vuokrat ovat jatkaneet nousuaan, painottuen kuitenkin parhaisiin sijainteihin.

Liikekiinteistöjen transaktiivolyymi Ruotsissa vuoden 2013 toisella neljänneksellä oli noin 2,5 miljardia Ruotsin kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2013 edellisellä vuosineljänneksellä (1,6 miljardia Ruotsin kruunua), mutta kuitenkin huomattavasti matalampi kuin vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä (7,6 miljardia Ruotsin kruunua). Vuoden 2013 toisella neljänneksellä tehdyistä kaupoista suurimmassa osassa jompikumpi osapuoli oli kansainvälinen sijoittaja. Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on suhteellisen vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä, on huomattavasti haastavampaa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka.

Virossa liiketilojen kysyntä erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa on vahvaa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja vuokrat ovat pysyneet vakaina tai nousseet vuokranalennusten vähentymisen ja indeksikorotusten vuoksi. Myös sijoitusmarkkinat ovat olleet aktiivisia ja kysynnän vahvistuessa liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle kahdeksaan prosenttiin. Liettuassa sijoitusaktiivisuus liikekiinteistömarkkinoilla on kasvanut vuoden 2012 viimeisestä neljänneksestä lähtien.

(Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy)

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

Kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa kauden aikana kasvoi prosenttia ja kävijämäärät kasvoivat kolme prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Suomessa myynnit olivat vertailukauden tasolla, Ruotsissa myynti kasvoi prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla myynnit kasvoivat neljä prosenttia. Myyntien kehitykseen vaikutti erityisesti viivästynyt kevät. Kävijämäärä laski Suomessa yhden prosentin, kasvoi Ruotsissa yhdeksän prosenttia ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 14 prosenttia. Positiivinen kehitys kävijämäärissä johtuu pääosin Liljeholmstorgetista, myös Magistralin kehityshankkeen valmistuminen vaikutti kävijämääriin, sillä keskus oli kiinni vertailukaudella. Vertailukelpoinen kauppakeskusmyynti oli vertailukauden tasolla ja kävijämäärä kasvoi kaksi prosenttia. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöomaisuus

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

Kesäkuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 711,3 miljoonaa euroa (2 602,0 milj. euroa). Yhtiö omisti 37 (36) kauppakeskusta pois lukien Kista Galleria ja 38 (41) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 23 (23), Ruotsissa 9 (9), Baltiassa 4 (4) ja Tanskassa 1 (0).

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 180,3 miljoonaa euroa (77,0 milj. euroa). Investoinneista 1,8 miljoonaa euroa (27,4 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 147,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) yhteisyritysten hankintaan ja investointeihin, 31,1 miljoonaa euroa (49,0 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa) muihin investointeihin.

Katsauskauden aikana bruttoinvestoinnit olivat (hankinnat mukaan lukien) Suomessa 29,6 miljoonaa euroa (64,2 milj. euroa), Ruotsissa 145,7 miljoonaa euroa (8,3 milj. euroa) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla 4,9 miljoonaa euroa (4,3 milj. euroa). Yhtiön pääkonttorin investoinnit olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa). Yhtiön divestoinnit olivat yhteensä 33,3 miljoonaa euroa (15,0 milj. euroa), joista yhtiö kirjasi yhteensä 0,8 miljoonaa euroa myyntitappiota (1,1 milj. euroa myyntivoittoa) verovaikutuksineen.

Hankinnat

Kauden aikana

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

Myyntit

Kauden aikana

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

Näiden myyntien seurauksena yhtiön vuokrattava pinta-ala laski yhteensä 19 800 neliömetrillä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä kymmenen ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kaksi asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 54 miljoonaa euroa.

Kehityshankkeet

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

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

Ison Omenan rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa ja kolmivaiheinen projekti valmistuu kokonaisuudessaan loppukesällä 2016. Laajennushanke toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa, sillä kauppakeskuksen alle sijoittuu rakenteilla olevan läntisen metrolinjan pääteasema. Ison Omenan tarjontaa painotetaan jatkossa aiempaa enemmän muotipainotteiseen erikoiskauppaan ja ravintolapalveluihin. Hankkeen esivuokrausaste on noin 35 prosenttia ottaen huomioon allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset.

Rakennustyöt IsoKristiinassa aloitettiin huhtikuun alussa, jolloin hankkeen esivuokrausaste oli noin 60 prosenttia hankkeen laajennusosasta. IsoKristiinassa painottuvat vahvasti viihtyminen ja monipuoliset ravintola- sekä kahvilapalvelut. Hankkeen erikoisuus on se, että Lappeenrannan kaupunginteatterin uudet tilat sijoittuvat uudistetun kauppakeskuksen sisään.

Lisäksi yhtiöllä oli Tallinnassa meneillään kaksi vuokralaismuutoksiin liittyvää hanketta, Rocca al Maressa ja Kristiinessä. Hankkeiden kokonaisinvestointiarvio on Rocca al Maren osalta 5,3 miljoonaa euroa ja Kristiinen osalta 3,3 miljoonaa euroa. Molemmissa keskuksissa uudet vuokralaiset ovat Viron ensimmäiset H&M-myyvälätkä ja Rocca al Maressa lisäksi Viron ensimmäinen Debenhams. Hankkeiden on arvioitu valmistuvan vuoden 2013 toisella vuosipuoliskolla.

Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Åkermyntan Centrumin kehityshanke valmistui Q2 2013 aikana.

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

Vuonna 2012 valmistuneet ja 30.6.2013 meneillään olleet kehityshankkeet

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeän hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) nettoinvestoinnista (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2013 mennessä (milj. euroa)	Valmistumisvuosi
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300 90 000	88,0	9,3	2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	19 800 34 000	54,0	6,2	2015
Åkermyntan Centrum	Tukholma, Ruotsi	8 500 10 100	6,9	6,9	valmis Q2 2013
Koskikeskus	Tampere, Suomi	27 700 28 600	41,8	41,8	valmis 2012
Iso Omena	Espoo, Suomi	60 600 63 300	7,6	7,6	valmis 2012
Myllypuro	Helsinki, Suomi	7 700 7 300	21,3	21,3 ¹⁾	valmis 2012
Magistral	Tallinna, Viro	9 500 11 700	7,0	7,0	valmis 2012

¹⁾ Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus veroaikautuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

Taloudellinen kehitys

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

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto koostuu pääasiassa vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista. Liikevaihto oli 124,5 miljoonaa euroa (116,2 milj. euroa). Liikevaihto kasvoi 8,3 miljoonaa euroa eli 7,2 prosenttia. Valmistuneet tai osittain valmistuneet kehityshankkeet, kuten Magistral ja Koskikeskus, kasvattivat liikevaihtoa 1,8 miljoonalla eurolla ja vuonna 2012 toteutuneet hankinnat 2,7 miljoonalla eurolla. Divestoinnit (ks. vuoden 2013 myynnit kohdasta Kiinteistöomaisuus; vuonna 2012 toteutetut market- ja myymäläkiinteistöjen ja asuntojen myynnit Ruotsissa sisältyivät myös vertailukauden divestointiportfolioon) vähensivät liikevaihtoa 1,3 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat liikevaihtoa 3,8 miljoonalla eurolla. (Ks. myös taulukko Nettovuokratuotto ja liikevaihto segmentteittäin ja kiinteistökanakohtaisesti.)

Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi indeksoinnin ja korkeamman vuokratason johdosta. Väliaikaiset vuokratilaukukset vertailukelpoisissa kohteissa laskivat ja olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,5 miljoonaa euroa).

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 689 (3 911) vuokrasopimusta. Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 1,0 prosenttia 982 970 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika nousi 3,6 vuoteen (3,5 vuotta). Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,4 eurosta 21,5 euroon kehityshankkeiden, divestointien, indeksikorotusten ja vahvistuneen Ruotsin kruunun vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,8 prosenttiin (95,6 %) johtuen lähinnä Ruotsissa nousseesta vajaakäytöstä ja yhden kehityshankkeen valmistumisesta ja siihen liittyvästä tilapäisestä vajaakäytöstä. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,5 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	75	77	76	75	77	-2,6 %	78
Vuokrattava pinta-ala, m ²	982 970	992 570	989 870	982 970	992 570	-1,0 %	1 000 270
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	249,5	237,3	250,2	249,5	237,3	5,1 %	245,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,5	20,4	21,3	21,5	20,4	5,3 %	20,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	125	247	167	292	457	-36,1 %	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	35 423	33 254	35 387	70 810	77 225	-8,3 %	141 167
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	19,1	19,1	20,7	19,9	19,1	4,2 %	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	200	200	250	450	583	-22,8 %	1 064
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	46 057	19 758	55 151	101 208	85 879	17,8 %	149 972
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	17,3	20,9	18,6	18,0	17,2	4,7 %	18,6
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,8	95,6	95,0	94,8	95,6	-	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,6	3,5	3,4	3,6	3,5	2,9 %	3,5
Nettotuotto-% ³⁾	6,4	6,2	6,4	6,4	6,2	-	6,4
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,2	6,0	6,1	6,2	6,0	-	6,1

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Hoitokulut

Hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista. Hoitokulut nousivat 3,1 miljoonaa euroa eli 8,1 prosenttia 37,9 miljoonasta eurosta 41,0 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat 1,5 miljoonaa euroa johtuen lähinnä korkeammista lämmitys- ja sähkökuluista, jotka kasvoivat kylmemmän ensimmäisen vuosineljänneksen johdosta. (Kts liitetieto 4. Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 0,5 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa). Kulujen lasku johtui pääasiassa alhaisemmista luottotappioista ja luottotappiovarauksen muutoksesta.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot olivat 83,0 miljoonaa euroa (77,3 milj. euroa). Nettovuokratuotot kasvoivat 5,8 miljoonaa euroa eli 7,5 prosenttia. Kehityshankkeet kuten Magistral, Koskikeskus ja Myllypuron Ostari kasvattivat nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla ja kauppakeskus Arabian, Citytalon ja Albertslundin hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 1,4 miljoonalla eurolla. Divestoinnit vähensivät nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 2,9 miljoonaa euroa eli 4,8 prosenttia johtuen pääasiassa kauppakeskusten selkeästi korkeammasta nettovuokratuotosta, joka kasvoi 5,3 prosenttia. Myös market- ja myymäläkiinteistöjen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 1,8 prosenttia. Suuret kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena, Myyrmanni ja Liljeholmstorget, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun.

Cityconin kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste oli 6,4 prosenttia (6,2 %).

Seuraavassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmenteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 68,6 prosenttia sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti						Liikevaihto kiinteistökantakohtaisesti
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Citycon yhteensä
Q1-Q2/2011	43,9	17,3	7,6	0,0	68,7	106,0
Hankinnat	0,4	1,0	3,3	-	4,7	7,0
Kehityshankkeet	2,2	0,3	-0,3	-	2,2	3,2
Divestoinnit	-0,3	-0,7	-	-	-1,0	-1,9
Vertailukelpoiset kohteet	1,1	0,8	0,8	-	2,7	1,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1
Q1-Q2/2012	47,3	18,6	11,4	0,0	77,3	116,2
Hankinnat	0,7	-	0,7	-	1,4	2,7
Kehityshankkeet	0,6	0,1	0,5	-	1,2	1,8
Divestoinnit	0,0	-0,5	-	-	-0,5	-1,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,8	1,1	0,0	-	2,9	3,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8	1,3
Q1-Q2/2013	50,3	20,1	12,7	0,0	83,0	124,5

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 10,5 miljoonaa euroa (13,2 milj. euroa). Kulujen lasku 2,8 miljoonalla eurolla eli 20,9 prosentilla johtui pääasiassa 1,6 miljoonaa euroa alhaisemmista palkkakustannuksista, 0,6 miljoonaa euroa matalammista ei-kassavaikutteisista osakeoptio-kuluista sekä 0,6 miljoonaa euroa alhaisemmista uudelleenjärjestelykuluista.

Citycon-konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa yhteensä 127 (134) henkilöä, joista 85 oli Suomessa, 31 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 1 Hollannissa.

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 15,1 miljoonaa euroa (6,0 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 12,2 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon voitto 2,9 miljoonaa euroa. Arvonnousta kirjattiin yhteensä 32,2 miljoonaa euroa (25,4 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 17,1 miljoonaa euroa (-19,4 milj. euroa). Jones Lang LaSalle:n määrittämä Cityconin koko kiinteistöomaisuuden keskimääräinen nettotuottovaatimus 30.6.2013 oli 6,3 prosenttia (31.12.2012: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,0 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,6 prosenttia.

Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo nousi 25,1 euroon/neliometri 24,8 eurosta/neliometri (ks. liitetieto 6: Sijoituskiinteistöt). Jones Lang LaSalle:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,8 miljoonaa euroa (nettovoitto 1,1 milj. euroa) (ks. Kiinteistöomaisuus).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 87,5 miljoonaa euroa (71,2 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta ja korkeammasta kiinteistöjen käyvän arvon voitosta.

Rahoituskulut (netto)

Rahoituskulut (netto) kasvoivat 26,9 miljoonaa euroa 59,5 miljoonaan euroon (32,7 milj. euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista jotka liittyivät lainojen ennakkoiseen takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon. Näihin kustannuksiin sisältyivät takaisinmaksettuihin lainoihin liittyneiden purettujen koronvaihtosopimusten realisoitunut negatiivinen markkina-arvo, takaisin maksettuihin lainoihin liittyvien aktivoitujen palkkioiden kirjaus kuluksi sekä joukkovelkakirjojen hankintaan liittyvä niiden nimellisarvon ylittävä osuus hankintahinnasta. Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessa johdannaisia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla maksettiin ennakkoon takaisin olemassa olevaa pankkilainaa ja niihin liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ollut merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan. Lainojen takaisinmaksu ja johdannaisten purku tulevat tulevaisuudessa laskemaan Cityconin korkokuluja ja kasvattamaan korkokatekovenantin liikkumavaraa.

Korollisten velkojen painotettu keskiporko periodin lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,09 prosenttiin (4,02 %) kohonneiden luottomarginaalien seurauksena, mutta laski verrattuna edelliseen vuosineljännekseen (4,20 %) jälleärahoituksen seurauksena. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,14 prosenttiin vuoden 2012 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna (4,04 %) ja myös verrattuna edelliseen vuosineljännekseen (4,09 %).

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 2,4 miljoonaa euroa (-0,1 milj. euroa) ja tarkoittaa Cityconin osuutta Kista Galleria kauppakeskuksen ja Espagalleria Oy:n tuloksesta. Lisäksi Cityconille kertyi hallinnointipalkkiota, joka on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos oli 0,8 miljoonaa euroa (-6,4 milj. euroa). Positiivinen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verosaatavasta, joka kirjattiin kertaluonteisista korkojohdannaisten käyvän arvon tappioista vuoden 2013 ensimmäisellä puoliskolla.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 30,7 miljoonaa euroa (31,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvusta huolimatta tulosta pienensivät lisääntyneet rahoituskulut, jotka johtuivat pääasiassa kertaluonteisista ennakkoisesti toteutettujen korkojohdannaisten käyvän arvon tappioista.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 711,3 miljoonaa euroa (2 602,0 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61,6 prosenttia (61,6 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26,5 prosenttia (27,2 %) ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien kiinteistöjen osuus 11,9 prosenttia (11,1 %).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 2,9 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (31.12.2012: 2 714,2 milj. euroa) 19,8 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 16,4 miljoonalla eurolla valuuttakurssimuutosten johdosta. Käypää arvoa nostivat 30,1

miljoonan euron bruttoinvestoinnit (ks. kohta Kiinteistöomaisuus). Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 15,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (ks. tarkemmin edellä Taloudellinen kehitys: Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon) ja sijoituskiinteistöjen arvoa laski Lindomen ja Backan market- ja myymäläkohteiden siirto Ruotsissa ja Louhenkulman siirto Suomessa myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin 14,7 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa yhtiön emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 225,8 miljoonaa euroa (887,1 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 210,1 miljoonaa euroa vuoden 2012 (31.12.2012: 1 015,7 milj. euroa) lopusta pääasiassa merkintätuoikeusannin johdosta, jonka nettotuotot olivat 196,2 miljoonaa euroa. Lisäksi omaa pääomaa kasvattivat emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto, 27,8 miljoonaa euroa, sekä korkojohdannaissopimusten positiivinen käyvän arvon muutos. Toisaalta oma pääoma pienentyi 49,3 miljoonaa euroa osinkojen ja oman pääoman palautusten johdosta. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten, joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Sopimuksista on kauden aikana kirjattu 28,6 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikeus huomioon otettuna (tappiota 2,7 milj. euroa) (ks. liitetieto 10: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja merkintätuoikeusannin seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,78 euroon (31.12.2012: 3,11 euroa). Omavaraisuusaste nousi 42,7 prosenttiin (31.3.2013: 40,4 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 44,0 prosenttiin (31.3.2013: 42,6 %).

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

Lainat

Taseen velat olivat yhteensä 1 711,1 miljoonaa euroa (1 768,9 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 150,4 miljoonaa euroa (118,1 milj. euroa). Katsauskauden päättyessä yhtiön käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 453,8 miljoonaa euroa, joista 380,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 73,8 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Käytettävissä oleva likviditeetti, pois lukien yritystodistukset, oli kauden päättyessä 416,5 miljoonaa euroa (31.3.2013: 269,9 milj. euroa). Likviditeetti kasvoi lähinnä koska osa 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan nettotuotoista käytettiin luottolimiittien takaisinmaksuun.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 47,4 miljoonaa euroa ja olivat 1 546,4 miljoonaa euroa (1 593,8 milj. euroa). Korollisten velkojen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 555,9 miljoonaa euroa (1 599,7 milj. euroa). Cityconin likvidit kassavarat olivat 73,8 miljoonaa euroa (69,5 milj. euroa), joten korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 482,1 miljoonaa euroa (1 530,3 milj. euroa). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,4 vuotta (2,9 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika nousi ja oli 4,2 vuotta (3,8 vuotta).

Korkokate nousi edellisen vuosineljänneksen tasolta ja oli 2,2 (Q1/2013: 2,1).

Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 90,2 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (87,3 %). Suojausaste nousi lähinnä uuden kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan johdosta, mutta tulee laskemaan elokuussa, kun kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina eräännyy.

Yhtiö laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 14.6. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 24.6.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa vuosittain 24.6. Laina on listattu Irlannin pörssin virallisella listalla ja on kaupankäynnin kohteena ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia ja laina ylimerkittiin. Tämä strateginen liikkeellelasku parantaa Cityconin maksuvalmiutta, laajentaa rahoituspohjaa ja pidentää keskimääräistä lainamaturiteettia. Lainasta saatavat varat on käytetty olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Yhtiö tulee lisäksi Q3 aikana maksamaan takaisin elokuussa eräännyvän vaihtovelkakirjalainan ja muita lainoja, yhteensä noin 50 miljoonalla eurolla.

Kesäkuussa yhtiö osti takaisin vuonna 2014 ja 2017 eräännyviä joukkovelkakirjalainoja. Citycon osti 17.12.2009 liikkeeseen laskettua kotimaista vakuudettonta joukkovelkakirjalainaa institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 42,3 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vuonna 2014 eräännyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samanaikaisesti yhtiö osti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 prosenttia joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä.

Vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 prosenttia. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Velkakirjojen takaisinostot toteutettiin ostamalla velkakirjat avoimilta markkinoilta. Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö tulee mitätöimään ostamansa velkakirjat.

Kauden aikana allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron luottolimiittisopimus.

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

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

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

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

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -7,9 miljoonaa euroa (30,8 milj. euroa) ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Liiketoiminnan nettorahavirta laski pääasiassa korkeampien maksettujen korkojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat lähinnä korkojohdannaisien toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta.

Investointien nettorahavirta

Investointien nettorahavirta oli -151,1 miljoonaa euroa (-59,4 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 181,6 miljoonaa euroa (48,3 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 32,2 miljoonan euron (16,3 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit.

Rahoituksen nettorahavirta

Rahoituksen nettorahavirta oli 181,7 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta sisältää 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Rahoituksen nettorahavirtaa kasvatti maaliskuun 2013 merkintäetuoikeusannista saatu 196,2 miljoonaa euroa.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Kesäkuun lopussa yhtiöllä oli Suomessa 23 kauppakeskusta ja 35 muuta kohdetta, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 586 170 neliometriä (589 170 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta (ks. Kiinteistöomaisuus). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 153,5 miljoonaan euroon lähinnä Koskikeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta sekä Oulun Citytalon hankinnasta vuoden 2012 kolmannella vuosineljänneksellä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 53 281 neliometriä (43 849 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 65 776 neliometriä (48 275 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen etenkin kauppakeskus IsoKristiinan kaupasta, jonka yhteydessä puolet vuokrasopimuksista kirjattiin "päättäneisiin vuokrasopimuksiin". Keskimääräinen vuokra nousi 21,5 eurosta/neliometri 22,2 euroon/neliometri lähinnä valmistuneiden kehityshankkeiden, myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste 94,5 prosenttia oli vertailukauden tasolla (94,5 %). Kauppakeskuskohteissa taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 prosenttia ja keskimääräinen vuokra 25,6 euroa/neliometri.

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 50,3 miljoonaa euroa (47,3 milj. euroa). Nettovuokratuotto nousi 3,1 miljoonalla eurolla eli 6,5 prosentilla. Valmistuneet kehityshankkeet, kuten Koskikeskus, sekä vuonna 2012 toteutetut hankinnat, kuten Arabian kauppakeskus, kasvattivat nettovuokratuottoa 1,2 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,8 miljoonaa euroa, eli 4,4 prosenttia, johtuen pääosin kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,6 prosenttia (61,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,3 prosenttia (6,2 %).

Avainluvut, Suomi

	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	58	59	58	58	59	-1,7 %	59
Vuokrattava pinta-ala, m ²	586 170	589 170	586 170	586 170	589 170	-0,5 %	595 670
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	153,5	146,2	153,3	153,5	146,2	5,0 %	150,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	22,2	21,5	22,2	22,2	21,5	3,1 %	21,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	81	108	105	186	215	-13,5 %	453
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	26 567	16 502	26 714	53 281	43 849	21,5 %	89 689
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	18,6	22,5	20,5	19,6	20,5	-4,5 %	21,7
Kauden aikana päättäneet vuokrasopimukset, kpl	132	114	101	233	266	-12,4 %	444
Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	28 482	13 968	37 294	65 776	48 275	36,3 %	79 049
Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	18,3	23,0	18,7	18,5	19,6	-5,5 %	21,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,5	94,5	94,3	94,5	94,5	-	95,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,0	3,6	3,6	4,0	3,6	11,1 %	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	36,0	33,8	36,4	72,4	67,0	8,0 %	137,0
Liikevaihto, Me	37,4	35,1	37,9	75,4	69,9	7,8 %	143,2
Nettovuokratuotot, Me	26,1	24,4	24,2	50,3	47,3	6,5 %	98,2
Nettotuotto-% ³⁾	6,3	6,2	6,3	6,3	6,2	-	6,3
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,2	6,4	6,4	6,2	-	6,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 670,7	1 604,0	1 657,6	1 670,7	1 604,0	4,2 %	1 659,0

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Kesäkuun lopussa Cityconilla oli Ruotsissa 9 kauppakeskusta (poislukien Kista Galleria) ja 3 muuta kauppapaikkaa, ja niiden vuokrattava pinta-ala oli 266 200 neliometriä (287 800 m²). Kohteet sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Vuokrattava pinta-ala laski asuntodivestointien ja market- ja myymäläkohteiden divestointien myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 65,1 miljoonaan euroon kruunun kurssin vahvistumisen myötä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 8 482 neliometriä (16 934 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 21 773 neliometriä (32 873 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen etenkin korkeammalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista sekä kahdesta market- ja myymäläkohteen divestoinnista.

Keskimääräinen vuokra nousi 18,5 eurosta/neliometri 20,7 euroon/neliometri pääosin myyntien ja kruunun kurssin vahvistumisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste laski 93,3 prosenttiin (95,9 %) vajaakäytön noustua joissakin kauppakeskuskohteissa.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,5 miljoonaa euroa eli 7,8 prosenttia 20,1 miljoonaan euroon (18,6 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,7 miljoonaa euroa eli 3,5 prosenttia. Nettovuokratuotto nousi Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa, eli 5,9 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorgetin ja Jakobsbergin kasvaneista nettovuokratuotoista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 24,2 prosenttia (24,1 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,7 prosenttia (5,4 %).

Avainluvut, Ruotsi

	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	12	14	13	12	14	-14,3 %	14
Vuokrattava pinta-ala, m ²	266 200	287 800	273 400	266 200	287 800	-7,5 %	274 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	65,1	63,3	65,6	65,1	63,3	2,8 %	63,4
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,7	18,5	20,2	20,7	18,5	11,8 %	19,3
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	25	58	44	69	151	-54,3 %	231
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	3 695	3 120	4 787	8 482	16 934	-49,9 %	33 464
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	19,7	17,2	22,7	21,4	18,6	15,1 %	19,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	58	71	100	158	292	-45,9 %	575
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	12 744	4 106	9 029	21 773	32 873	-33,8 %	64 629
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2,2)}	13,6	9,2	19,5	16,1	12,9	24,4 %	14,1
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	93,3	95,9	94,2	93,3	95,9	-	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,0	3,1	2,8	3,0	-6,7 %	3,0
Bruttovuokratuotot, Me	14,8	14,8	15,2	30,0	29,8	0,8 %	60,3
Liikevaihto, Me	15,8	15,5	16,2	32,1	31,3	2,5 %	63,1
Nettovuokratuotot, Me	10,4	9,4	9,7	20,1	18,6	7,8 %	39,2
Nettotuotto-% ³⁾	5,7	5,4	5,6	5,7	5,4	-	5,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,7	5,4	5,6	5,7	5,4	-	5,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	717,3	708,3	755,1	717,3	708,3	1,3 %	739,2

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia ja uudet markkinat

Cityconilla on Baltian maissa neljä kauppakeskusta: Rocca al Mare, Kristiine ja Magistral Tallinnassa, Virossa sekä Mandarinas Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi Citycon osti vuonna 2012 Tanskasta kauppakeskus Albertslund Centrumin. Kesäkuun lopussa näiden kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 130 600 neliometriä (115 600 m²). Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo kasvoi 30,9 miljoonaan euroon pääasiassa Albertslund Centrumin hankinnan myötä. Keskimääräinen vuokra nousi 20,0 eurosta/neliometri 20,2 euroon/neliometri vuokrien noustua Kristiinessä.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 9 047 neliometriä (16 442 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 13 659 neliometriä (4 731 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi lähinnä Rocca al Mare ja Kristiinessä käynnissä olevista vuokralaismuutostöistä johtuen. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,6 prosenttiin (100,0 %) kauppakeskus Albertslund Centrumin hankinnan myötä.

Yhtiön Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,3 miljoonalla eurolla lähinnä Albertslundin kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral kauppakeskuksen kehityshankkeen valmistumisen johdosta ja olivat 12,7 miljoonaa euroa (11,4 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 15,2 prosenttia (14,7 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,5 prosenttia, jossa nousua vertailukauteen nähden oli 0,3 prosenttiyksikköä. Nousu johtui sijoituskiinteistöjen nettovuokratuoton noususta.

Avainluvut, Baltia ja uudet markkinat

	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	5	4	5	5	4	25,0 %	5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	130 600	115 600	130 300	130 600	115 600	13,0 %	130 300
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	30,9	27,8	31,3	30,9	27,8	11,2 %	31,9
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,2	20,0	20,0	20,2	20,0	0,8 %	20,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	19	81	18	37	91	-59,3 %	108
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	5 161	13 632	3 886	9 047	16 442	-45,0 %	18 014
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	21,2	15,5	19,8	20,6	15,8	30,5 %	16,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	10	15	49	59	25	136,0 %	45
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2 2)}	4 831	1 684	8 828	13 659	4 731	188,7 %	6 294
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ^{2 2)}	21,0	32,2	17,2	18,5	22,8	-18,7 %	23,3
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,6	100,0	99,5	99,6	100,0	-	99,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	4,1	3,4	3,4	4,1	-17,1 %	3,7
Bruttovuokratuotot, Me	7,3	6,7	7,6	14,9	13,1	13,6 %	28,6
Liikevaihto, Me	8,3	7,7	8,8	17,1	15,1	13,5 %	32,8
Nettovuokratuotot, Me	6,2	5,8	6,4	12,7	11,4	11,1 %	24,6
Nettotuotto-% ³⁾	8,5	8,2	8,6	8,5	8,2	-	8,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	9,5	10,7	9,6	9,5	10,7	-	9,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	323,3	289,6	318,2	323,3	289,6	11,6 %	316,0

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

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

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ympäristövastuu

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

Yhtiön ympäristövastuun pitkän tähtäimen tavoitteet määriteltiin strategiatyöskentelyn yhteydessä kesällä 2009. Cityconin tavoitteet on asetettu hiilijalanjäljelle, energian- ja vedenkulutukselle, jätteiden kierrätysasteelle ja maankäytölle sekä kestävästä kehityksestä mukaiselle rakentamiselle. Vuoden 2013 aikana yhtiö tavoittelee hiilijalanjäljen pienentämistä 2–3 prosentilla ja energiankulutuksen vähentämistä 2–3 prosentilla vuoteen 2012 verrattuna, sekä vedenkulutuksen alentamista kauppakeskuksissa keskimäärin tasolle 3,9 litraa/kävijä/vuosi. Jätteiden käsittelyssä vuoden 2013 kierrätysasteen tavoite on 80 prosenttia. Kaatopaikalle menevän jätteen osuus saa olla korkeintaan 20 prosenttia kokonaisjättemäärästä vuoteen 2015 mennessä. Vuonna 2013 yhtiö tavoittelee pitkän aikavälin tavoitteen mukaista 20 prosentin osuutta. Kestävästä kehityksestä mukaisen rakentamisen tavoitteena on, että kaikki 2013 valmistuvat kehityshankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä.

Ympäristösertifiointit ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksestä mukaisesta toiminnasta. Huhtikuussa 2013 käynnistetty IsoKristiinan kehityshanke Lappeenrannassa, ja kesäkuussa käynnistetty Ison Omenan laajennushanke Espoossa tullaan toteuttamaan LEED-sertifikaatin vaatimuksien mukaisesti.

Citycon on tehnyt laajan kartoituksen kohteiden energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tärkeistä toimenpiteistä. Vuoden 2013 aikana jatketaan investointeja, joiden tavoitteena on saavuttaa kulutus- ja kustannussäästöjä, esimerkiksi valaistusratkaisujen ja -ohjausten uusimisella tai taajuusmuuttajan käytön ja ohjauksen lisäämisellä ilmanvaihtojärjestelmissä. Myös teknisten järjestelmien säätöihin ja lämpötila-asetuksiin tehdään jatkuvaa optimointia kulutus- ja kustannussäästö-tavoitteiden toteuttamiseksi. Yhtiöllä on kuudessa kauppakeskuksessa käynnissä laajempi energiansäästöohjelma, joissa pyritään investoinnein parantamaan kohteiden energiatehokkuutta huomattavasti sekä laskemaan kulutustasoa. Toukokuun loppuun mennessä Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt energiasäästötoimenpiteisiin seitsemässä kauppakeskuksessa energiatukea 20–25 prosenttia investointikustannuksista eli noin 620 000 euroa.

Sähkönkulutus on tammi-toukokuun tarkastelujakson aikana laskenut kaikkien toimintamaiden vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vertailukelpoisten kiinteistöjen sähkönkulutus on vähentynyt yhteensä neljä prosenttia. Verrattain kylmästä alkuvuodesta johtuen vertailukelpoisten kiinteistöjen lämmönkulutus oli katsauskauden aikana neljä prosenttia korkeampi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2013

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

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

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

Ylimääräinen yhtiökokous 2013

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

Helsinki, 9.7.2013

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. EPRA edistää ja kehittää eurooppalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöyhtiöiden toimintaa sekä toimii toimialan edustajana. EPRA:n tavoitteena on edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöstiedotteen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2012 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	20,8	15,6	33,1 %	40,4	29,9	35,2 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,047	0,050	-6,3 %	0,099	0,096	2,6 %	0,199
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	2,99	3,60	-17,0 %	2,99	3,60	-17,0 %	3,49
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,77	3,21	-13,5 %	2,77	3,21	-13,5 %	3,08
EPRA:n alkunettotuotto-%				6,2	6,4		6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%				6,2	6,5		6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)				5,2	4,4		4,3

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

Vuoden 2013 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 10,5 miljoonaa euroa 40,4 miljoonaan euroon 29,9 miljoonasta eurosta vuoden 2012 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuoton kasvusta hankintojen, kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun seurauksena. Lisäksi operatiiviset hallinnon kulut laskivat 2,8 miljoonaa euroa. Kista Galleria -kauppakeskuksen hankinta kasvatti operatiivista osuutta yhteisyritysten voitosta 1,6 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) kasvoi 0,099 euroon verrattuna 0,096 euroon vuoden 2012 vastaavana aikana. Operatiivisen tuloksen kasvu nosti osakekohtaista operatiivista tulosta kun taas korkeampi osakemäärä laski sitä. Osakemäärä nousi lokakuussa 2012 ja maaliskuussa 2013 toteutettujen merkintäetuokeusantien seurauksena.

Me	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	1,7	10,9	-84,0 %	27,8	26,6	4,4 %	77,2
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-3,3	-0,1	-	-15,1	-6,0	152,1 %	-23,6
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	0,4	0,3	21,7 %	0,8	-1,1	-	-4,2
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut							
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	26,8	-	-	26,8	-	-	-
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-0,9	-	-	-0,9	-	-	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-4,4	3,9	-	-1,0	6,6	-	6,4
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,4	0,7	-36,7 %	2,0	3,7	-46,1 %	8,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	20,8	15,6	33,1 %	40,4	29,9	35,2 %	63,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾	441,3	310,7	42,0 %	409,3	310,7	31,7 %	321,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,047	0,050	-6,2 %	0,099	0,096	2,6 %	0,199

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

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

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

Me	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Nettovuokratuotto	42,7	39,7	7,5 %	83,0	77,3	7,5 %	162,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,2	-6,6	-21,7 %	-10,4	-13,2	-21,1 %	-26,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	-	0,6	0,1	485,6 %	0,2
Operatiivinen liikevoitto	37,8	33,1	13,9 %	73,2	64,1	14,1 %	135,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-16,3	-16,6	-1,7 %	-32,7	-32,7	0,1 %	-68,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,4	0,0	-	1,5	-0,1	-	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,4	-54,3 %	-0,4	-0,7	-47,5 %	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,4	0,1	-	-0,3	0,3	-	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,5	-0,6	-20,1 %	-0,9	-1,1	-15,8 %	-2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	20,8	15,6	33,1 %	40,4	29,9	35,2 %	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,047	0,050	-6,2 %	0,099	0,096	2,6 %	0,199

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

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

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,50 euroa 2,99 euroon (3,49 euroa 31.12.2012) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä, joka oli seurausta maaliskuussa 2013 toteutetusta merkintäetuokeusannista. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,30 euroa 2,77 euroon (3,08 euroa 31.12.2012).

	30.6.2013			30.6.2012			31.12.2012		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 225,8	441 288	2,78	887,1	277 811	3,19	1 015,7	326 880	3,11
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	69,1	441 288	0,16	64,2	277 811	0,23	64,0	326 880	0,20
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	22,5	441 288	0,05	48,4	277 811	0,17	59,8	326 880	0,18
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 317,4	441 288	2,99	999,7	277 811	3,60	1 139,5	326 880	3,49
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-69,1	441 288	-0,16	-64,2	277 811	-0,23	-64,0	326 880	-0,20
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-1,8	441 288	0,0	3,9	277 811	0,01	-9,4	326 880	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,5	441 288	-0,05	-48,4	277 811	-0,17	-59,8	326 880	-0,18
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 224,0	441 288	2,77	891,0	277 811	3,21	1 006,3	326 880	3,08

¹⁾ Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen ja pääomalainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen ja pääomalainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006, joukkolaina 1/2009, joukkolaina 1/2012 ja joukkolaina 1/2013 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 jälkimarkkinahinta oli 100,68% (92,28%), joukkolaina 1/2009 jälkimarkkinahinta oli 104,74% (104,10%), joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 105,37% (100,00%) ja joukkolaina 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 98,60% per 30.6.2013. Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.6.2013 oli -1,8 miljoonaa euroa (3,9 miljoonaa euroa).

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

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

EPRA alkunettotuotot laskivat pääasiassa Ruotsissa nousseen vajaakäytön ja Suomessa nousseen arvonlisäveron myötä. EPRA NIY ja EPRA "topped up" NIY vuoden 2013 ja 2012 toisten neljänneksien päätteeksi eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen ostot, myynnit ja aloitetut ja valmistuneet kehityshankkeet).

Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 709,4	2 569,9	2 704,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, tonteilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-240,6	-556,0	-389,1
Valmis kiinteistökanta	2 468,8	2 013,9	2 315,0
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	57,8	37,7	47,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 526,5	2 051,6	2 362,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	218,6	188,4	206,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-62,7	-57,3	-64,1
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	155,9	131,1	142,8
Lisättyinä oletetuilla päätyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,5	2,2	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	157,4	133,3	144,4
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	6,2	6,4	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	6,2	6,5	6,1

4) EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE (%)

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

EPRA:n vajaakäyttöaste nousi pääasiassa Ruotsissa nousseen vajaakäytön vuoksi.

Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	12,4	10,2	10,3
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolla	240,2	229,6	239,0
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,2	4,4	4,3

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1. - 30.6.2013

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Bruttovuokratuotto		58,1	55,3	5,1 %	117,3	109,9	6,7 %	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,5	3,1	15,5 %	7,2	6,3	14,7 %	13,3
Liikevaihto	3	61,6	58,4	5,6 %	124,5	116,2	7,2 %	239,2
Hoitokulut	4	18,8	18,0	4,3 %	41,0	37,9	8,1 %	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,2	0,6	-74,3 %	0,5	1,0	-54,7 %	1,4
Nettovuokratuotto		42,7	39,7	7,5 %	83,0	77,3	7,5 %	162,0
Hallinnon kulut		5,1	6,6	-22,0 %	10,5	13,2	-20,9 %	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,0	-	0,6	0,1	485,6 %	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		3,3	0,1	-	15,1	6,0	152,1 %	23,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,4	-0,3	21,7 %	-0,8	1,1	-	4,2
Liikevoitto		40,7	32,9	23,7 %	87,5	71,2	22,8 %	163,4
Rahoituskulut (netto)		-43,1	-16,6	160,3 %	-59,5	-32,7	82,2 %	-68,1
Osuus yhteisyrityksien voitoista/tappioista		1,3	0,0	-	2,4	-0,1	-	0,2
Tappio/voitto ennen veroja		-1,1	16,3	-	30,3	38,5	-21,2 %	95,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,2	-0,4	-54,3 %	-0,4	-0,7	-47,5 %	-1,4
Laskennalliset verot		3,9	-3,8	-	0,8	-6,4	-	-6,4
Katsauskauden voitto/tappio		2,7	12,1	-78,1 %	30,7	31,4	-2,3 %	87,7
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		1,7	10,9	-84,0 %	27,8	26,6	4,4 %	77,2
Määräysvallattomille omistajille		0,9	1,3	-28,6 %	2,9	4,8	-39,4 %	10,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾								
Tulos/osake, euroa	5	0,00	0,03	-88,8 %	0,07	0,09	-20,8 %	0,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,00	0,03	-85,5 %	0,07	0,09	-20,5 %	0,24
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		37,4	-9,7	-	47,6	-3,9	-	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-8,8	2,5	-	-11,2	1,2	-	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		1,1	-	-	0,9	-	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-5,8	0,9	-	-2,6	1,6	-	3,3
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		23,9	-6,3	-	34,7	-1,1	-	-10,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		23,9	-6,3	-	34,7	-1,1	-	-10,7
Katsauskauden laaja voitto/tappio		26,5	5,8	354,3 %	65,5	30,4	115,6 %	77,0
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		25,7	4,1	-	62,7	25,1	149,4 %	65,4
Määräysvallattomille omistajille		0,8	1,7	-53,2 %	2,8	5,2	-46,6 %	11,6

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



Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 711,3	2 602,0	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksissä		150,4	0,5	0,9
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,8	2,8	3,1
Laskennalliset verosaamiset		14,7	15,7	19,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 879,2	2 621,0	2 737,6
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	6,6	11,6	5,4
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	3,3	0,1	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset		21,0	18,5	24,5
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	73,8	69,5	51,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		98,2	88,0	75,5
Varat yhteensä		2 983,9	2 720,5	2 818,5
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-22,5	-48,4	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	493,0	243,1	333,0
Kertyneet voittovarot	11	364,5	301,8	351,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 225,8	887,1	1 015,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		47,0	64,4	44,2
Oma pääoma yhteensä		1 272,8	951,6	1 059,9
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	1 458,1	1 524,4	1 406,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	31,2	60,3	76,6
Laskennalliset verovelat		71,5	66,2	66,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 560,8	1 650,9	1 548,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	88,3	69,4	126,8
Johdannaissopimukset	9, 10	2,4	1,1	0,7
Ostovelat ja muut velat		59,6	47,5	82,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		150,4	118,1	209,7
Velat yhteensä		1 711,1	1 768,9	1 758,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 983,9	2 720,5	2 818,5

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	2012
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		30,3	38,5	95,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		43,5	27,0	42,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		73,8	65,5	138,4
Käyttöpääoman muutos		-9,5	0,1	8,6
Liiketoiminnan rahavirta		64,3	65,6	147,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-62,7	-28,7	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,4	0,6
Toteutuneet kurssitappiot		-8,7	-6,0	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,9	-0,4	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		-7,9	30,8	61,5
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-1,7	-27,4	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6,7	-	-	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7	-181,6	-48,3	-93,9
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7	32,2	16,3	31,1
Investointien nettorahavirta		-151,1	-59,4	-104,9
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti		196,2	-	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	12	88,6	43,0	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-109,8	-94,0	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12	607,9	277,5	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	12	-552,6	-178,4	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-49,3	-41,7	-41,7
Rahoituksen nettorahavirta		181,7	6,3	2,3
Rahavarojen muutos		22,7	-22,3	-41,1
Rahavarat katsauskauden alussa	8	51,0	91,3	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,1	0,4	0,8
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	73,8	69,5	51,0

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Kertyneet voittovarat			
Oma pääoma 1.1.2012	259,6	131,1	-45,7	273,7	-7,8	291,7	902,6	59,2	961,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-2,7		1,2	26,6	25,1	5,2	30,4
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-30,6		-11,1	-41,7		-41,7
Osakeperusteiset maksut						1,1	1,1		1,1
Oma pääoma 30.6.2012	259,6	131,1	-48,4	243,1	-6,6	308,4	887,1	64,4	951,6
Oma pääoma 1.1.2013	259,6	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,3	1 015,7	44,2	1 059,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			37,3		-2,5	27,8	62,7	2,8	65,5
Merkintäetuikeusanti				196,2			196,2		196,2
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 11)				-36,2		-13,1	-49,3		-49,3
Osakeperusteiset maksut						0,5	0,5		0,5
Oma pääoma 30.6.2013	259,6	131,1	-22,5	493,0	-8,0	372,5	1 225,8	47,0	1 272,8

Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Ruotsi- ja Baltia ja uudet markkinat- liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 9.7.2013.

2. Välitilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

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

Lisäksi välitilinpäätöksessä 30.6.2013 on otettu käyttöön seuraavat standardit ja nykyisiin standardeihin tehdyt muutokset:

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

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

3. Segmentti-informaatio

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

Citycon hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta 17.1.2013. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Cityconin johto ja hallitus seuraa kuitenkin lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatioissa esitetään Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa ja Kista Gallerian kanssa (Segmentit).

Me	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Liikevaihto							
Suomi	37,4	35,1	6,6 %	75,4	69,9	7,8 %	143,2
Ruotsi	26,9	15,5	73,7 %	54,4	31,3	73,9 %	63,1
Baltia ja uudet markkinat	8,3	7,7	8,0 %	17,1	15,1	13,5 %	32,8
Segmentit yhteensä	72,7	58,4	24,6 %	146,8	116,2	26,4 %	239,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-11,1	-	-	-22,3	-	-	-
Yhteensä IFRS	61,6	58,4	5,6 %	124,5	116,2	7,2 %	239,2
Ruotsi IFRS	15,8	15,5	2,2 %	32,1	31,3	2,5 %	63,1
Nettovuokratuotto							
Suomi	26,1	24,4	6,7 %	50,3	47,3	6,5 %	98,2
Ruotsi	18,3	9,4	93,8 %	35,8	18,6	92,2 %	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,2	5,8	6,6 %	12,7	11,4	11,1 %	24,6
Segmentit yhteensä	50,6	39,7	27,4 %	98,7	77,3	27,8 %	162,0
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,9	-	-	-15,7	-	-	-
Yhteensä IFRS	42,7	39,7	7,5 %	83,0	77,3	7,5 %	162,0
Ruotsi IFRS	10,4	9,4	10,0 %	20,1	18,6	7,8 %	39,2

Me	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)							
Suomi	25,3	22,2	13,8%	48,7	43,1	13,0%	89,3
Ruotsi	17,0	8,3	104,8%	32,9	16,1	105,0%	34,0
Baltia ja uudet markkinat	6,0	5,6	7,8%	12,3	10,9	12,2%	23,7
Muut	-3,1	-3,0	2,5%	-6,0	-5,9	2,1%	-11,4
Segmentit yhteensä	45,2	33,1	36,2%	87,8	64,1	36,9%	135,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,4	-	-	-14,6	-	-	-
Yhteensä IFRS	37,8	33,1	13,9%	73,2	64,1	14,1%	135,7
Ruotsi IFRS	9,6	8,3	15,4%	18,3	16,1	13,9%	34,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	2,6	-2,9	-	10,9	-5,2	-	-0,9
Ruotsi	0,9	0,2	-	3,6	3,5	4,4%	9,0
Baltia ja uudet markkinat	1,7	2,8	-40,0%	2,4	7,7	-69,0%	15,4
Segmentit yhteensä	5,1	0,1	-	16,9	6,0	182,3%	23,6
Täsmäytys IFRS lukuihin	-1,8	-	-	-1,8	-	-	-
Yhteensä IFRS	3,3	0,1	-	15,1	6,0	152,1%	23,6
Ruotsi IFRS	-0,9	0,2	-	1,8	3,5	-47,5%	9,0
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	27,8	19,3	44,1%	59,4	37,0	60,3%	87,5
Ruotsi	17,5	8,2	113,9%	35,9	21,5	67,4%	48,2
Baltia ja uudet markkinat	7,7	8,4	-8,0%	14,7	18,7	-21,5%	39,1
Muut	-3,1	-3,0	5,6%	-6,1	-5,9	2,2%	-11,4
Segmentit yhteensä	49,9	32,9	51,7%	103,9	71,2	45,8%	163,4
Täsmäytys IFRS lukuihin	-9,2	-	-	-16,4	-	-	-
Yhteensä IFRS	40,7	32,9	23,7%	87,5	71,2	22,8%	163,4
Ruotsi IFRS	8,3	8,2	1,3%	19,5	21,5	-9,2%	48,2
Me				30.6.2013	30.6.2012	Muutos-%	31.12.2012
Varat							
Suomi				1 676,1	1 615,2	3,8%	1 672,9
Ruotsi				1 261,7	727,3	73,5%	749,4
Baltia ja uudet markkinat				324,0	290,9	11,4%	317,1
Muut				256,8	87,1	194,8%	79,0
Segmentit yhteensä				3 518,7	2 720,5	29,3%	2 818,5
Täsmäytys IFRS lukuihin				-534,7	-	-	-
Yhteensä IFRS				2 983,9	2 720,5	9,7%	2 818,5
Ruotsi IFRS				727,0	727,3	0,0%	749,4
Velat yhteensä							
Suomi				57,3	47,6	20,4%	14,0
Ruotsi				7,5	11,8	-36,1%	21,0
Baltia ja uudet markkinat				20,8	3,0	-	3,7
Muut				1 625,5	1 706,5	-4,7%	1 719,9
Yhteensä				1 711,1	1 768,9	-3,3%	1 758,6

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

4. Hoitokulut

Me	Q2/2013	Q2/2012	Muutos-%	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Lämmitys- ja sähkökulut	5,2	5,2	0,1 %	13,7	12,9	6,2 %	25,1
Ylläpitokulut	6,3	6,4	-1,0 %	12,7	12,8	-0,7 %	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	0,5	0,5	3,6 %	0,9	0,8	14,7 %	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,9	0,2	390,6 %	1,3	0,4	277,8 %	0,8
Kiinteistön hallinnon kulut	0,7	0,6	20,3 %	1,5	1,1	32,0 %	2,3
Markkinointikulut	1,3	1,5	-10,3 %	2,6	2,5	0,9 %	5,6
Kiinteistövuokautukset	0,1	0,1	-21,9 %	0,3	0,3	-12,3 %	0,6
Kiinteistöverot	1,8	1,7	3,0 %	3,6	3,4	8,2 %	7,1
Korjauskulut	1,8	1,7	7,0 %	4,2	3,7	13,0 %	7,0
Muut kiinteistön hoitokulut	0,1	0,1	21,4 %	0,2	0,1	267,2 %	0,2
Yhteensä	18,8	18,0	4,3 %	41,0	37,9	8,1 %	75,8

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

5. Osakekohtainen tulos

	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/tappio, Me	27,8	26,6	4,4 %	77,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	409,3	310,7	31,7 %	321,1
Osakekohtainen tulos, euroa ¹⁾	0,07	0,09	-20,8 %	0,24
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto/ tappio, Me	27,8	26,6	4,4 %	77,2
VVK:n kulut vähennettynä verovaiikutuksella, Me	1,1	1,9	-42,4 %	3,1
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto/ tappio, Me	28,9	28,6	1,2 %	80,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	409,3	310,7	31,7 %	321,1
VVK:n laimennusvaikutus, milj. kpl	10,3	17,0	-39,4 %	15,1
Optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	-	-	-	-
Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän laimennusvaikutus, milj. kpl	-	0,0	-	0,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä, milj. kpl	419,6	327,7	28,0 %	336,3
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,07	0,09	-20,9 %	0,24

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 30.6.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa ja Åkermyntan Centrum Ruotsissa. 30.6.2012 ensin mainittuun ryhmään sisältyivät Koskikeskus Suomessa sekä Åkermyntan Centrum Ruotsissa.

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

Me		30.6.2013		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2	
Hankinnat	1,5	0,3	1,8	
Investoinnit	5,5	24,6	30,1	
Myynnit	-18,2	-1,6	-19,8	
Aktivoidut korot	0,3	0,7	1,0	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	32,2	32,2	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,6	-16,5	-17,1	
Valuuttakurssiero	-0,4	-16,0	-16,4	
Siirrot erien välillä	-139,2	124,6	-14,7	
Katsauskauden lopussa	44,4	2 666,8	2 711,3	

Me		30.6.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	7,9	19,5	27,4	
Investoinnit	14,8	33,4	48,2	
Myynnit	-	-2,1	-2,1	
Aktivoidut korot	0,4	0,4	0,8	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	25,4	25,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,1	-18,3	-19,4	
Valuuttakurssiero	0,1	10,9	11,1	
Siirrot erien välillä	-373,7	362,2	-11,6	
Katsauskauden lopussa	174,8	2 427,2	2 602,0	

Me		31.12.2012		
	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	
Katsauskauden alussa	526,4	1 995,7	2 522,1	
Hankinnat	7,9	50,9	58,8	
Investoinnit	34,1	65,6	99,7	
Myynnit	-	-1,4	-1,4	
Aktivoidut korot	1,1	0,7	1,8	
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,6	53,7	54,4	
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,2	-29,6	-30,8	
Valuuttakurssiero	0,5	26,3	26,8	
Siirrot erien välillä	-373,7	356,5	-17,2	
Katsauskauden lopussa	195,7	2 518,5	2 714,2	

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo (%)			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo (€/m ²)		
	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Suomi	6,2	6,3	6,2	26,1	25,6	25,9
Ruotsi	6,0	5,9	6,0	25,2	24,8	25,6
Baltia ja uudet markkinat	7,6	7,9	7,7	20,2	20,9	20,0
Keskimäärin	6,3	6,4	6,3	25,1	24,8	25,1

7. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.6.2013 Suomessa sekä Ruotsissa sijaitsevista liikekiinteistöistä, joiden kauppojen arvioidaan toteutuvan kolmannen vuosineljänneksen aikana. 31.12.2012 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat Suomessa sijaitsevasta kiinteistöistä ja tontista. Ultima Oy, jonka omaisuuteen tontti kuuluu, myytiin helmikuussa 2013.

Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Katsauskauden alussa	5,4	12,7	12,7
Myyntit	-13,5	-12,9	-25,0
Valuuttakurssiero	0,0	0,2	0,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	14,7	11,6	17,2
Katsauskauden lopussa	6,6	11,6	5,4

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Käteinen raha ja pankkitilit	73,8	69,4	50,6
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	0,0	-
Muut rahoitusvarat	0,0	-	0,3
Yhteensä	73,8	69,5	51,0

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

9. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Me	30.6.2013		30.6.2012		31.12.2012	
	Tasearvo	Käyvät arvot	Tasearvo	Käyvät arvot	Tasearvo	Käyvät arvot
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	3,3	3,3	0,1	0,1	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	850,5	854,3	1 335,1	1 337,9	1 304,3	1 308,6
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	39,7	39,8	69,0	71,3	39,1	39,8
Joukkolaina 1/2009	23,0	23,1	39,7	40,0	39,7	40,0
Joukkolaina 1/2012	138,0	138,4	149,5	150,0	149,5	150,0
Joukkolaina 1/2013	495,0	500,0	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	1,7	1,7	0,7	0,7	0,7	0,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	31,0	31,0	59,3	59,3	75,6	75,6

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille 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 nykyarvomennetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

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

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS7p27a käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämiselle). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä.

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

Joukkolainat 1/2009, 1/2012 ja 1/2013 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 joukkolainan osalta myös poistamaton emission alikurssi.

10. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2013		30.6.2012		31.12.2012	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	25,0	-0,7	-	-	-	-
1-2 vuotta	83,7	-1,8	25,0	-1,2	155,6	-6,0
2-3 vuotta	99,2	-4,1	178,8	-6,1	176,2	-9,0
3-4 vuotta	156,7	-10,4	198,9	-8,2	263,1	-19,9
4-5 vuotta	112,7	-7,6	247,9	-16,5	217,2	-20,2
yli 5 vuotta	103,5	-6,4	362,6	-27,2	209,5	-20,6
Yhteensä	580,7	-31,0	1 013,2	-59,3	1 021,7	-75,6
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	438,5	1,6	69,3	-1,0	67,6	-0,7
Kaikki yhteensä	1 019,3	-29,4	1 082,5	-60,3	1 089,3	-76,3

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 1,8 miljoonaa euroa (tappio 0,9 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 580,7 miljoonaa euroa (1 013,2 milj. euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos vero vaikutuksineen 28,6 miljoonaa euroa (-2,7 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin vero vaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista EUR -0,9 miljoonaa on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

11. Osingonjako ja pääoman palautus

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

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

12. Lainat

Katsauskauden aikana laskettiin liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 24.6.2020. Lainalle maksetaan kiinteää 3,75 prosentin vuotuista korkoa ja laina on listattu Irlannin pörssin virallisella listalla. Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Kauden aikana allekirjoitettiin uusi 50 miljoonan euron kahdenkeskinen luottolimiittisopimus.

Katsauskauden aikana konsernin korollisia velkoja on maksettu takaisin EUR 475,6 miljoonaa sekä ennaikaisesti että takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

13. Vastuositoumukset

Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	10,5	36,4	37,1
Pankkitakaukset	74,5	62,3	63,8
Ostositoumukset	248,9	27,6	296,1

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 248,9 miljoonaa euroa (27,6 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteisyritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd, jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2013 oli 49,3 prosenttia (30.6.2012: 48,0 %). Ensimmäisellä ja toisella vuosineljänneksellä vuosina 2013 ja 2012, Cityconilla oli seuraavia merkittäviä liiketapahtumia Gazit-Globe Ltd:n kanssa:

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin 2.8.2006 liikkeelle laskemaansa pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaa nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa Gazit-Globe Ltd:ltä. Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä ei Cityconin takaisinostojen jälkeen ollut enää hallussaan vaihtovelkakirjalainaa 30.6.2013. Vertailukauden lopussa 30.6.2012, Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd:llä oli hallussa 58,9 prosenttia vaihtovelkakirjalainan lasketusta määrästä, eli 40,7 miljoonaa euroa vaihtovelkakirjalainan tasearvosta, joka oli 69,0 miljoonaa euroa.

Palvelujen ostot

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

Merkintäetuoikeusanti 2013

Yhtiö laski maaliskuussa 2013 liikkeeseen noin 114 miljoonaa uutta osaketta merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi uutta omaa pääomaa bruttomäärältään noin 200 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa 56,1 miljoonaa osaketta.

15. Tunnuslukuja

	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Liikevoitto, Me	87,5	71,2	22,8 %	163,4
% liikevaihdosta	70,2 %	61,3 %	14,6 %	68,3 %
Voitto/tappio ennen veroja, Me	30,3	38,5	-21,2 %	95,5
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa ¹⁾	0,07	0,09	-20,8 %	0,24
Oma pääoma/osake, euroa	2,78	3,19	-13,0 %	3,11
Nettovelkaantumisaste, %	115,7	160,2	-27,8 %	139,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 482,1	1 530,3	-3,1 %	1 487,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa	127	134	-5,2 %	129

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

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2012 tilinpäätöksestä.

16. Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconilla oli kesäkuun lopussa 8 613 (5 825) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 13 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 336,0 miljoonaa (224,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 76,1 prosenttia (80,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Merkintäetuoikeusanti

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

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei kauden aikana vastaanottanut liputusilmoituksia.

Tietoja osakkeista ja osakepääomasta

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	Muutos-%	2012
Alin kurssi	2,12	2,12	-	2,12
Ylin kurssi	2,67	2,71	-1,5 %	2,71
Keskikurssi	2,41	2,42	-0,4 %	2,43
Päätöskurssi	2,39	2,23	7,2 %	2,57
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	1054,7	619,6	70,2 %	840,1
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	70,6	40,6	73,9 %	82,0
Vaihdettuja osakkeita, Me	170,1	98,2	73,2 %	199,2
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl	441,3	277,8	58,9 %	277,8
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl	441,3	277,8	58,9 %	326,9

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

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

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

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

Varsinainen yhtiökokous 2013 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Hallituksella ei kauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.
Yhtiöllä ei kauden aikana ollut hallussa sen omia osakkeita.

Optio-oikeudet 2011

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

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

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

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

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

Osakkeen merkintähinta

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

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

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

Osakkeiden merkintäaika

Optio-oikeuksien 2011 merkintäajat ovat seuraavat:

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

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2012 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivulla www.citycon.fi/optiot.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Merkintäetuoikeusannin vuoksi Cityconin hallitus päätti 12.2.2013 ja 13.3.2013 muuttaa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,05 eurosta 3,76 euroon. Uuden vaihtohinnan tultua voimaan, vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden enimmäismäärä on 10 585 106.

Cityconin taloudellinen raportointi vuonna 2013

Citycon julkistaa vielä yhden osavuositarkastuksen tilikaudella 2013 seuraavasti:

1-9/2013 keskiviikkona 16.10.2013 noin klo 9.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

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

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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2013 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 30.6.2013, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2013 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 9. heinäkuuta 2013

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Eija Niemi-Nikkola, KHT