



H1 | 2019

PUOLIVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-KESÄKUU

CITYCON H1/2019: VAKAATA KOKONAISKEHITYSTÄ

- Vakaa ensimmäinen vuosipuolisko
- Kävijämäärät ja vuokralaisten myynnit kasvoivat
- Nettovuokratuottojen ja operatiivisen tuloksen (EPRA earnings) kasvu jatkui
- Vuokrausaste pysyi korkealla tasolla; vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli kokonaisuudessaan positiivinen
- Kaksi kauppakeskusta myytiin toisen vuosineljänneksen aikana
- Tulevaisuuden näkymiä täsmennetty vakaan ensimmäisen vuosipuoliskon ja tehtyjen divestointien jälkeen

HUHTIKUU - KESÄKUUN 2019

- Nettovuokratuotot olivat 56,1 miljoonaa euroa (Q2/2018: 54,3). Valmistunut kehityshanke Mölndalissa kasvatti nettovuokratuottoja 1,5 miljoonalla eurolla, kun taas vuoden 2018 ja Q2/2019 suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit 0,6 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja yhteensä 1,8 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman organisaatiomuutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja oli 39,2 miljoonaa euroa tai 0,220 euroa/osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 38,7 miljoonaan euroon (36,4) johtuen pääasiassa korkeammista nettovuokratuotoista, matalammista rahoituskustannuksista sekä IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,217 euroa (0,205), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,002 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,04 euroa (0,00) johtuen korkeammista nettovuokratuotoista sekä liiketoiminnan muista tuotoista ja kuluista.
- Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.

TAMMIKUUN - KESÄKUUN 2019

- Nettovuokratuotot olivat 109,7 miljoonaa euroa (H1/2018: 107,6). Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 2,6 miljoonaa euroa, kun taas divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,9 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK ja NOK valuuttakurssit 1,2 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja 3,5 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman organisaatiomuutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja kasvoi 76,1 miljoonaan euroon tai 0,427 euroon/osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 74,5 miljoonaa euroa (72,5) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja matalammista nettorahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,418 euroa (0,407), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,006 euroa.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,12 euroa (0,11) johtuen korkeammista nettovuokratuotoista, matalammista nettorahoituskuluista sekä korkeammista liiketoiminnan muista tuotoista ja kuluista.
- Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 TÄSMENNETTY

			Aiemmin
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,785–0,850	0,775–0,875
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	189–200	188–206
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	140–151	138–156

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

AVAINLUVUT

		Q2/2019	Q2/2018	Vertailukelpoinen		Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	Vertailukelpoinen		2018
				% ¹⁾	muutos % ³⁾			% ¹⁾	muutos % ³⁾	
Nettovuokratuotto	Me	56,1	54,3	3,3 %	4,4 %	109,7	107,6	2,0 %	3,1 %	214,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	50,7	48,4	4,9 %	6,0 %	98,4	95,8	2,7 %	3,9 %	187,6
IFRS tulos/osake ⁴⁾	EUR	0,04	0,00	-	-	0,12	0,11	7,5 %	12,3 %	0,09
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 149,8	4 140,8	0,2 %	-	4 149,8	4 140,8	0,2 %	-	4 131,3
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	48,9	47,0	4,1 %	-	48,9	47,0	4,1 %	-	48,7
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾										
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,7	36,4	6,1 %	7,7 %	74,5	72,5	2,7 %	4,4 %	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴⁾	EUR	0,217	0,205	6,1 %	7,7 %	0,418	0,407	2,7 %	4,4 %	0,806
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ⁴⁾	EUR	12,77	13,42	-4,9 %	-	12,77	13,42	-4,9 %	-	12,95

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

²⁾ Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.

³⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

⁴⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

"Cityconin operatiivisen liiketoiminnan kehitys pysyi vakaana ja kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 109,7 miljoonaan euroon vuoden 2019 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat edellisvuoteen verrattuna. Olimme tyytyväisiä vertailukelpoisten nettovuokratuottojen vakaaseen kehitykseen Suomessa usean nykyistä haastavamman vuoden jälkeen. Operatiivisen tuloksen (EPRA earnings) kasvu jatkui, ja operatiivinen osakekohtainen tulos (EPRA EPS) oli 0,418 euroa tammi-kesäkuussa 2019. Vuokrausaste pysyi myös vakaana 95,6 %:n korkealla tasolla.

Jatkoimme toimiamme kiinteistöjemme arvon maksimoimiseksi tammi-kesäkuussa 2019. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä esittelimme uuden organisaation ja perehdytys uusiin tehtäviin jatkui vuoden toisella neljänneksellä. Uusi organisaatio tuo toimintaamme johdonmukaisuutta ja mahdollistaa kiinteistöjemme arvon maksimoinnin. Olen lisäksi tyytyväinen siihen, että vahvistimme tiimiämme useilla avainhenkilöillä toisen vuosineljänneksen aikana. Yksi heistä on Erik Lennhammar, joka aloittaa Cityconin kiinteistökehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä elokuussa 2019. Hän on erinomainen lisä tiimiimme. Erik Lennhammarilla on laaja kokemus kiinteistöomaisuuden hoitamisesta ja kiinteistökehityksestä usealta eri sektorilta. Yhdessä vahvistetun kiinteistökehitystiimin kanssa tutkimme, miten voimme hyödyntää portfoliossamme olevia täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Kauppakeskus Iso Omena sai jälleen tunnustusta toisen vuosineljänneksen aikana. Huhtikuussa International Council of Shopping Centres palkitsi Ison Omenan parhaana suurena eurooppalaisena kauppakeskushankkeena ja kesäkuussa puolestaan Nordic Council of Shopping Centres palkitsi sen parhaana pohjoismaisena kauppakeskukseksi. Iso Omena on erinomainen esimerkki kiinteistöistä, joita haluamme omistaa tulevaisuudessa. Nämä palkinnot ovat lisäksi erinomainen tunnustus strategiallemme ja kyvyillemme kehittää kiinteistöjä. Erityisesti useita julkisia palveluita kirjastosta terveyskeskukseen yhdistävä Ison Omenan palvelutori on saanut paljon positiivista palautetta kävijöiltämme ja tunnustusta myös maailmanlaajuisesti. Toukokuussa kerroimme, että kauppakeskus Trioon avataan vastaavankaltainen palvelutori myöhemmin tänä vuonna. Palvelutori on erinomainen lisäys Trioon ja olemme varmoja, että se tuo lisää kävijöitä kauppakeskukseen. Se on myös erinomainen esimerkki siitä, kuinka entistä paremmin tehostamme kiinteistöjemme arvon maksimointia.

Jatkoimme toimenpiteitämme taseen vahvistamiseksi tammi-kesäkuussa 2019. Toisen vuosineljänneksen aikana myimme kaksi kauppakeskusta Suomessa 77 miljoonalla eurolla, mikä oli linjassa kohteiden viimeisimpään IFRS:n mukaiseen käypään arvoon. Tämä on osoitus siitä, että kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita hyvistä vähittäiskaupan kiinteistöistä. Kauppa osoittaa myös, että kiinteistöjemme arvot ovat vakaita. Lisäksi sovimme myyvämmä Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Columbuksen vieressä sijaitsevan tontin vuosineljänneksen aikana. Tontin ostajan tavoitteena on rakentaa 900 asuntoa alueelle, mikä vahvistaa kauppakeskustamme entisestään. Jatkamme pääoman kierrättämistä myös vastaisuudessa, sillä visiomme on keskittyä monipuolisiin, kasvavilla kaupunkiseuduilla sijaitseviin kiinteistöihin, jotka ovat hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä.

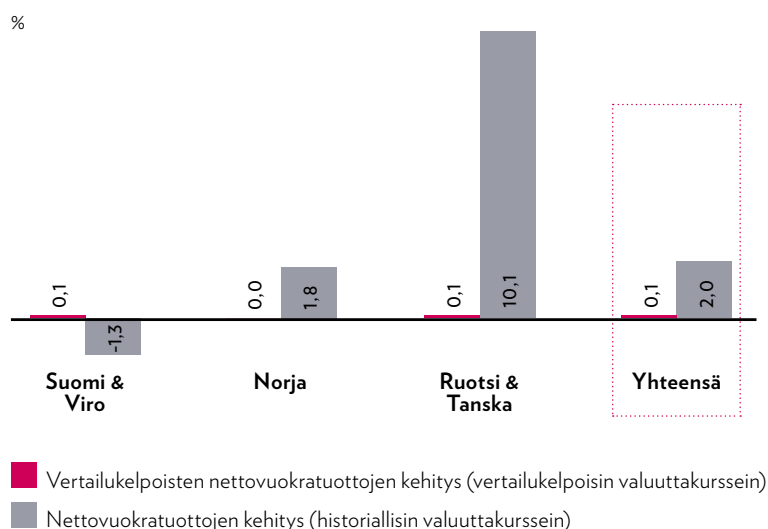
Meillä on erittäin vakaa liiketoimintamalli ja valtaosassa vuokrasopimuksistamme on mukana indeksikorotusehto. Lisäksi meillä on monipuolinen vuokralaiskanta ja muodin toimijoiden osuus vuokralaisista on verrattain alhainen. Niinpä liiketoimintamme kehitys on ollut vakaata toimialan vastatuulista huolimatta. Olemmekin täsmentäneet ohjeistustamme ensimmäisen vuosipuoliskon vakaan kehityksen ja kahden kauppakeskuksen divestoinnin jälkeen. Odotamme nyt operatiivisen osakekohtaisen tuloksemme vuonna 2019 olevan välillä 0,785–0,850 euroa."

1. NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 109,7 miljoonaan euroon (107,6). Tämä johtui pääasiassa syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa ja IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta nettovuokratuottoon vuoden 2019 alusta alkaen. Toisaalta vuonna 2018 ja Q2/2019 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja odotetusti.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat hieman vertailukaudesta 0,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut olivat viime vuoden tasolla. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,1 miljoonaa euroa eli 0,1 %.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q2/2019 VS. Q1-Q2/2018



Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,3 % verrattuna H1/2018 johtuen lähinnä suunnitelluista divestoinneista vuonna 2018 ja Q2/2019, mitä kompensoi osittain käynnissä olevien kehityshankkeiden positiivinen nettovuokratuoton kehitys. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,1 % johtuen pääasiassa säästöistä kiinteistöjen hoitokuluissa.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,8 % verrattuna H1/2018 johtuen pääasiassa IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta Q1/2019 alkaen. Vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit, käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuottojen lievä negatiivinen kehitys sekä Norjan kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot olivat viime vuoden tasolla.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 10,1 % johtuen Mölndalin kehityshankkeesta, joka valmistui syyskuussa 2018. Toisaalta vuonna 2018 toteutettu toissijainen kiinteistön divestointi ja Ruotsin kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,1 % johtuen pääasiassa uusituista vuokrasopimuksista ja liikevaihtosidonnaisten vuokrien kasvusta. Kertaluonteiset tuotot paransivat vertailukautta H1/2018.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

MEUR	Nettovuokratuotto					Brutto-
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
Q1-Q2/2018	48,0	37,7	21,7	0,2	107,6	120,1
Hankinnat	-	-	0,0	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	0,2	-0,1	2,6	-	2,6	3,1
Divestoinnit	-1,2	-1,3	-0,3	-	-2,9	-3,8
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	0,0	0,0	0,0	-	0,1	0,5
Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron)	0,4	2,0	0,0	-0,1	2,4	-1,3
Q1-Q2/2019	47,4	38,4	23,9	0,1	109,7	118,5

¹⁾ Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

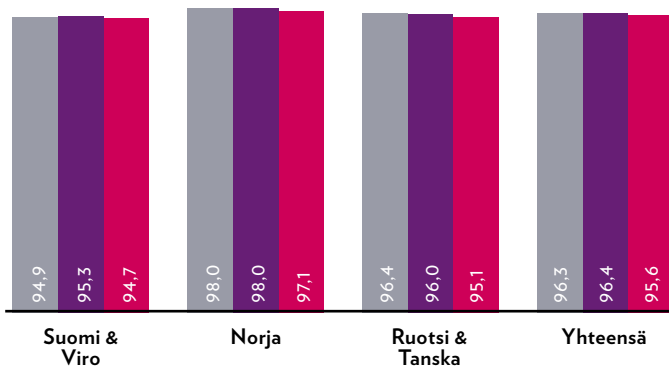
2. VUOKRAUSASTE PYSYI HYVÄLLÄ TASOLLA

Taloudellinen vuokrausaste heikkeni hieman katsauskauden aikana, mutta pysyi hyvällä 95,6 % tasolla. Vuokrausasteen hienoinen lasku johtui vapaiden tilojen kasvaneesta määrästä kaikissa maissa. Keskimääräinen neliövokra nousi ja oli 23,3 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövokra nousi 0,4 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli 0,6 % johtuen pääosin positiivisesta kehityksestä Norjassa sekä Ruotsi & Tanska -segmentissä.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisyhtiö Cityconin kauppakeskuksissa nousi 3 % ja kävijämäärät 4 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

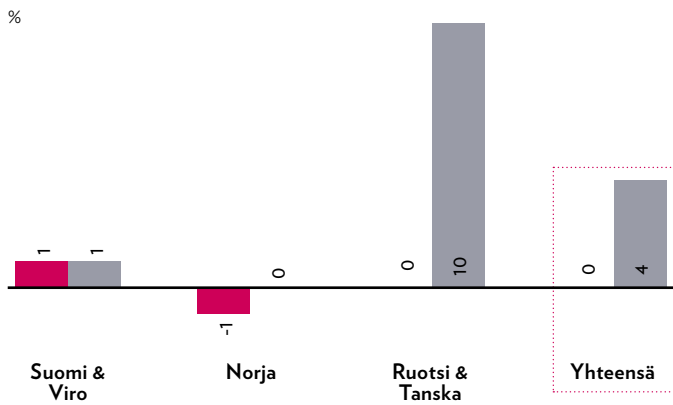
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%



■ 30.6.2018 ■ 31.12.2018 ■ 30.6.2019

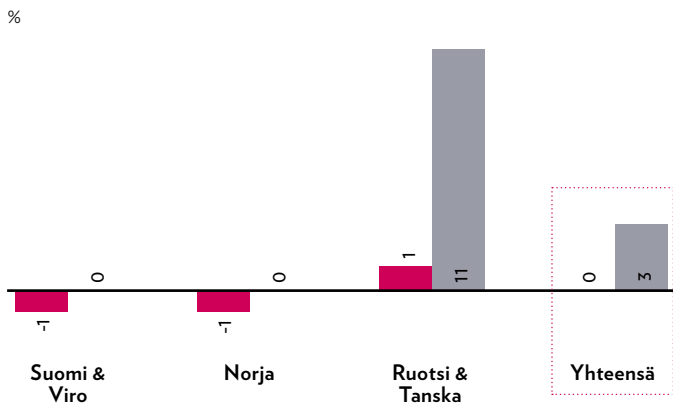
¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q2/2019 VS. Q1-Q2/2018 ¹⁾

■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q2/2019 VS. Q1-Q2/2018 ¹⁾

■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnilä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 275	4 434	4 454
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,3	23,2	23,2
Suomi & Viro	EUR/m ²	25,8	25,1	25,6
Norja	EUR/m ²	22,1	21,9	21,8
Ruotsi & Tanska	EUR/m ²	21,7	21,9	21,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,4	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,4	8,9	9,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	0,6	-0,1	-0,3

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	85 199	80 429	186 576
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	26,2	23,4	22,5
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	134 037	121 002	220 202
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	25,1	21,5	22,1

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

3. TILIKAUDEN VOITTO PYSYI VAKAALLA TASOLLA

Hallinnon kulut laskivat 5,0 % pois lukien organisaatiomuutoksista aiheutuneet kertaluonteiset kulut. Organisaatiomuutoksista aiheutuneet kertaluonteiset kulut mukaan lukien hallinnon kulut nousivat 13,2 miljoonaan euroon (12,4). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 239 (250), joista 44 oli Suomessa & Virossa, 102 Norjassa, 54 Ruotsissa & Tanskassa ja 39 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto laski 50,0 miljoonaan euroon (57,5) johtuen kiinteistöjen myynneistä ja käyvän arvon tappioista, jotka olivat -46,8 miljoonaa euroa (-33,5).

Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 24,5 miljoonaan euroon (25,8) johtuen alhaisemmasta keskikorosta ja huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista ja IFRS 16 standardin mukaisesti kirjattujen vuokrasopimusvelan koroista.

Osuus yhteis- ja osakkuusyriytysten tappioista oli -4,3 miljoonaa euroa (-4,9).

Tilikauden voitto oli 20,8 miljoonaa euroa (19,4).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 8,9 miljoonalla eurolla 4 149,8 miljoonaan euroon (30.6.2018: 4 140,8). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 18,5 miljoonalla eurolla vuoden lopusta (31.12.2018: 4 131,3) IFRS 16-standardin käyttöönoton seurauksena, mikä kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 57,4 miljoonaa euroa. Lisäksi investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 34,8 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 10,2 miljoonalla eurolla. Toisaalta, käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 46,8 miljoonalla eurolla. Lisäksi, yksi kiinteistö siirrettiin myytävissä oleviin kiinteistöihin, mikä laski sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.

YHTEEVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.6.2019	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt,		Portfolio, %
			Käypä arvo, Me	Me	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	12	401 050	1 836,7	-	44 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	2,6	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	13	403 290	1 839,3	-	45 %
Kauppakeskukset, Norja	15	387 600	1 354,2	-	33 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	14 000	-	-	-
Norja, yhteensä	16	401 600	1 354,2	-	33 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	269 200	901,9	37,5	23 %
Kauppakeskukset, yhteensä	38	1 071 850	4 092,8	37,5	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	2,6	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	39	1 074 090	4 095,4	37,5	100 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttö-oikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	54,4	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-	-	4 149,8	-	-
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	278,0	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	40	1 120 390	4 427,7	37,5	-

¹⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -46,8 miljoonaa euroa (-33,5). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 6,8 miljoonaa euroa (33,1) ja arvonalennusta yhteensä 50,7 miljoonaa euroa (66,7). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,0 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q2/2019	Q2/2018	Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Suomi & Viro	-9,5	-16,2	-18,7	-33,2	-58,8
Norja	-10,7	-10,3	-18,8	-13,9	-22,2
Ruotsi & Tanska	-7,4	0,8	-6,3	13,6	8,5
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,5	-	-3,0	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-29,2	-25,6	-46,8	-33,5	-72,5
Kista Galleria (50 %)	-5,4	-3,7	-6,4	-4,2	-8,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-34,6	-29,3	-53,2	-37,7	-81,1

Ulkopuolinen arvioitsija, CBRE, arvioi sijoituskiinteistöt puolivuosisikatsausta ja tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

CBRE:n laatima arviolausunto on saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

H1/2019 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kaksi kauppakeskusta ja sopi myyvänsä kaksi määräalaa yhteensä noin 86,4 miljoonalla eurolla.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 70 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä, viisi asuinportfoliota ja kaksi määräalaa, yhteisarvoltaan 865 miljoonalla eurolla. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q2/2019

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Myynnit				
Kaksi määräalaa kauppakeskus Columbuksen vieressä	Helsinki, Suomi	22.2. & 2.5.2019	-	9,4 ¹⁾
Arabia & Duo		13.6.2019		77,0
Arabia	Kauppakeskus	Helsinki, Suomi	15 800	
Duo	Kauppakeskus	Tampere, Suomi	13 100	
Myynnit, yhteensä			28 900	86,4

¹⁾ Esisopimusten kokonaisarvo on noin 9,4 Me. Molemmat kaupat toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä yksi merkittävä kehityshanke: Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke pääkaupunkiseudulla Espoossa.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2018.

30.6.2019 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me 30.6.2019	Toteutuneet bruttoinvestoinnit mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ¹⁾	95,0	2022

¹⁾ Neuvottelut kauppakeskuksen pääosan rakentamisesta ovat käynnissä tällä hetkellä. Vaikutus arvioituun bruttoinvestointiin vahvistuu, kun sopimus on allekirjoitettu.

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 11,56 euroon (31.12.2018: 11,74). Kauden voitto ja positiiviset muuntoerot vaikuttivat positiivisesti osakekohtaiseen omaan pääomaan, kun taas 57,8 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus laski sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 058,2 miljoonaa euroa (30.6.2018: 2 180,5). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 30,7 miljoonaa euroa vuoden lopusta (31.12.2018: 2 088,9) johtuen edellä esitettyistä syistä.

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Lainojen käyvät arvot	Me	2 123,3	2 083,6	2 154,6
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	2 168,5	2 071,5	2 140,0
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	560,4	565,7	556,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,6	4,7	5,0
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	48,9	47,0	48,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ³⁾	%	44,7	47,1	45,4
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,0	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65) ³⁾	x	0,47	0,46	0,48
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25) ³⁾	x	0,02	0,02	0,02
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,6	4,6	5,0
Korkosuojausaste	%	83,3	94,9	91,7

¹⁾ Sisältää 58,6 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta 1.1.2019 alkaen.

²⁾ Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna.

³⁾ Ei vertailukelpoinen aikaisempiin kausiin johtuen IFRS 16 eristä.

Maaliskuussa Standard & Poor's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta BBB (negatiivinen näkymä) tasolle BBB- (vakaa näkymä). Toukokuussa Moody's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta Baa2 (negatiivinen näkymä) tasolle Baa3 (vakaa näkymä).

Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ei tehty merkittäviä rahoitustransaktioita.

Kesäkuussa Citycon möi kauppakeskukset Arabia ja Duo Suomessa ja tuotot käytettiin pääasiassa yritystodistuslainojen takaisinmaksuun.

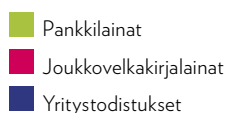
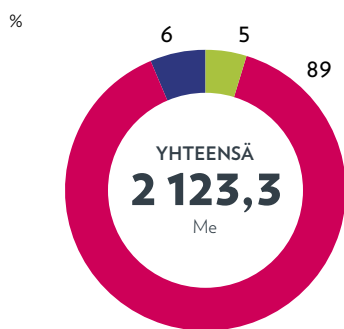
Maaliskuussa ja kesäkuussa maksetut osingot ja pääomanpalautukset rahoitettiin pääosin operatiivisesta rahavirrasta.

KOROLLISET VELAT

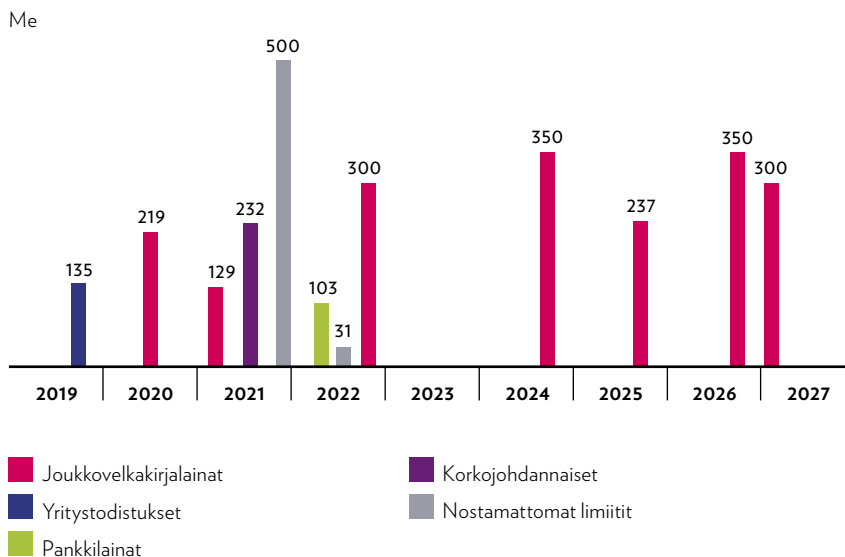
Korollisten lainojen käypä arvo laski ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 31,3 miljoonaa euroa 2 123,3 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Arabian ja Duon myynnistä. Taseen korollisten velkojen tasearvo sen sijaan nousi, koska se sisälsi 58,6 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta vuoden 2019 alusta. Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika laski vuodenvaihteeseen verrattuna 4,6 vuoteen, sillä uusia pitkäaikaisia rahoitustransaktioita ei tehty.

Luototusaste (LTV) nousi hieman ja oli 48,9 % (Q4/2018: 48,7 %).

LAINAJAKAUMA



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-27,7	-30,2	-79,1
Rahoitustuotot	Me	3,2	4,4	8,7
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-24,5	-25,8	-70,5
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-24,9	-26,1	-50,1
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,42	2,78	2,35
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,47	2,79	2,36
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,40	2,79	2,69

¹⁾ Q1-Q2/2019 sisältää 1,0 miljoonaa euroa laskennallisia korkokuluja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta, joten eivät ole täysin vertailukelpoisia aikaisempiin kausiin.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Ensimmäisen vuosipuoliskon operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat vertailukauteen verrattuna johtuen alhaisemmasta keskikorosta ja huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista sekä IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroista. Vuosipuoliskon nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 24,5 miljoonaan euroon (25,8) samoista syistä ja sisältää epäsuoria 0,3 miljoonan euron tuottoja, jotka olivat seurausta positiivisista käyvän arvon muutoksista koron- ja valuutanvaihtosopimuksissa, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrittäkselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskikorko laski selvästi 2,42 %:iin (Q2/2018: 2,78 %), vuoden 2018 kolmannen vuosineljänneksen aikana tehdyn jälleenerahoituksen seurauksena.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti suojattu täysin valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Keskimääräinen korkosidonnaisuus aika	Vuotta	4,6	4,6	5,0
Korkosuojausaste	%	83,3	94,9	91,7

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2019	1,6 %	2,5 %	1,4 %	1,7 %	2,8 %	1,2 %
Työttömyys, 4/2019	6,8 %	3,5 %	6,4 %	5,3 %	4,1 %	7,6 %
Inflaatio, 5/2019	1,2 %	2,5 %	2,1 %	3,1 %	3,1 %	1,2 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1-2/2019	1,6 %	1,6 %	3,9 %	1,9 %	8,0 %	1,5 %

Lähteet: SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark

Suomessa vähittäismyynti-indeksi kasvoi vuoden alussa vuositasolla 1,6 % ja yksityisen kulutuksen kasvun odotetaan jatkuvan hyvällä tasolla vuonna 2019. Liiketilöiden vuokrat pysyivät melko vakaina toisen kvartaalin aikana. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja toissijaisissa keskuksissa pääkaupunkiseudulla vuokrissa oli jonkin verran laskupaineita. Pääkaupunkiseudun prime-kauppakeskusten tuottovaatimus pysyi suhteellisen vakaana noin 4,5 %:ssa. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2019 toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä noin 230 miljoonaa euroa, edustaen noin 14 % kokonaisvolyymistä.

Norjassa vähittäismyynti kasvoi vuoden alussa vuositasolla 1,6 %. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan kävijämäärät nousivat alkuvuoden aikana 1,2% ja ostoskorin keskimääräinen hinta pysyi vakaana. Toissijaisten keskusten tuottovaatimuksissa oli jonkin verran nousupainetta. Prime-tuottovaatimus nousi 0,25:llä prosenttiyksiköllä 4,5 %:iin. Vuokriin kohdistui kohtuullista laskupainetta, erityisesti toissijaisissa kauppakeskuksissa. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vastasi noin 14 % vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen kokonaisvolyymista.

Ruotsissa vähittäismyynti kasvoi vuoden alussa vuositasolla 3,9 %. Vähittäismyynnin vuokratasoissa oli jonkin verran painetta. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä kasvoi jonkin verran. Liiketilansaktiot vastasivat noin 9,8 % kokonaisvolyymista, ollen lähes samalla tasolla kuin vuonna 2018.

Tanskassa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia ja tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa olivat vakaat noin 4,50 %:ssa. Myös toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateet pysyivät vakaana 6,00 %:ssa.

Virossa kauppakeskusmarkkina kasvoi vahvan taloustilanteen ansiosta. Vuoden alussa vähittäiskauppa kasvoi 5,5 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vähittäismyynti kasvoi etenkin tekstiileissä, vaatetuksessa ja kengissä sekä vapaa-ajan tavaroissa. Tallinnassa prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät ennallaan tämän vuoden toisella neljänneksellä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade pysyi vakaana 6,25 %:ssa.

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat)

10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSE

6.5.2019 ilmoitettiin, että Erik Lennhammar on nimitetty Citycon Oyj:n kiinteistökehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Lennhammar aloittaa tehtävässään elokuussa 2019.

11. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2018 Tilinpäätöksen sivuilla 37–38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

12. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2019 pidettiin 13.3.2019 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2018. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääomanpalautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2019, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

13. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

Cityconin osakkeiden lukumäärä muuttui osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä laski 889 992 628 osakkeesta 177 998 525 osakkeeseen. Yhdistämisessä viisi (5) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin kaupparekisteriin 16.3.2019 ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 18.3.2019.

Cityconilla oli kesäkuun 2019 lopussa 17 839 (16 876) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		177 998 525	889 992 628	889 992 628

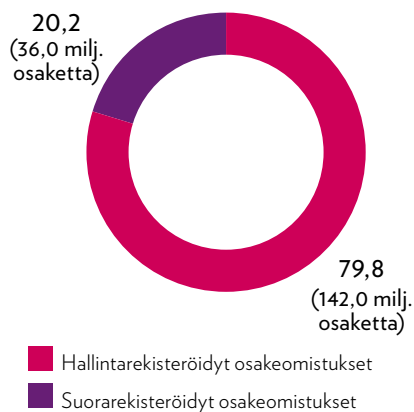
OSAKEKURSSI JA -VAIHTO ¹⁾

		Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	%	2018
Alin kurssi	EUR	8,10	8,92	-9,2 %	7,98
Ylin kurssi	EUR	9,45	11,25	-16,0 %	11,24
Keskikurssi	EUR	8,92	9,74	-8,4 %	9,29
Päätöskurssi	EUR	9,16	9,27	-1,2 %	8,08
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 630,5	1 650,0	-1,2 %	1 437,3
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	17,4	27,0	-35,5 %	49,2
Vaihdettuja osakkeita	Me	155,1	261,7	-40,7 %	456,6

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2019

% osake- ja äänimäärästä



OSINKO JA PÄÄOMANPALAUTUS

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.6.2019 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2018	22.3.2019	29.3.2019	0,05
Pääoman palautus Q1	22.3.2019	29.3.2019	0,1125
Pääoman palautus Q2	21.6.2019	28.6.2019	0,1625
Yhteensä			0,325

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q3	23.9.2019	30.9.2019	0,1625
Pääoman palautus Q4	19.12.2019	30.12.2019	0,1625
Yhteensä			0,325

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2019 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2019 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 13.3.2019 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Tammi-kesäkuussa 2019 hallitus käytti viisi kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin erokorvauksien ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki yhteensä 15 702 omaa osakettaan ja luovutti ne 8.5.2019 kahdelle henkilölle

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki yhteensä 20 000 omaa osaketta ja luovutti ne 8.5.2019 kolmelle henkilölle

Erokorvaukset

- Yhtiö hankki ja yhteensä 25 000 osaketta ja luovutti ne 8.5.2019 kahdelle henkilölle

Osakehankinnat tehtiin aikavälillä 25.4.-2.5.2019.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 60 702 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden sekä erokorvauksien maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisia liputusilmoituksia ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja Canada Pension Plan Investment Board European Holdings S.á.r.l. (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Kaikkiin käynnissä olevien kannustinjärjestelmien allokoiuihin osakemääriin on tehty ohjelmien ehtojen mukaisesti tekninen oikaisu maaliskuussa 2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen johdosta.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

14. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT TÄSMENNETY

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,785–0,850 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 189–200 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 140–151 miljoonaa euroa.

			Aiemmin
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,785–0,850	0,775–0,875
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	189–200	188–206
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	140–151	138–156

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakursitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

AIEMMAT TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 (18. MAALISKUUTA 2019)

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,775–0,875 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 188–206 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 138–156 miljoonaa euroa.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 10. heinäkuuta 2019
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Mikko Pohjala
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puhelin 040 838 0709
mikko.pohjala@citycon.com

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Citycon on markkina-johtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa3) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2018 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,7	36,4	6,1 %	74,5	72,5	2,7 %	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,217	0,205	6,1 %	0,418	0,407	2,7 %	0,806
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ¹⁾	EUR	12,77	13,42	-4,9 %	12,77	13,42	-4,9 %	12,95
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share) ¹⁾	EUR	11,51	11,88	-3,2 %	11,51	11,88	-3,2 %	11,90

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin Maaliskuussa 2019.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	7,9	-0,6	-	20,8	19,4	7,5 %	16,6
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	29,2	25,6	13,8 %	46,8	33,5	39,6 %	72,5
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	1,3	1,8	-29,8 %	1,6	-1,4	-	0,2
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	2,7	-	-	6,1	-	10,3
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	-	0,6	-	21,4
-/+ Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	0,3	-0,1	-	-0,3	-0,9	-60,7 %	-1,1
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	4,6	3,3	40,2 %	5,8	7,7	-24,5 %	17,9
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-4,5	3,7	-	-0,2	7,5	-	5,7
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	0,0	-	-	-	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,7	36,4	6,1 %	74,5	72,5	2,7 %	143,5
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,217	0,205	6,1 %	0,418	0,407	2,7 %	0,806

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

Me	Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Nettovuokratuotto	56,1	54,3	3,3 %	109,7	107,6	2,0 %	214,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,7	-6,2	8,4 %	-13,2	-12,4	6,9 %	-28,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,4	0,3	-	1,9	0,5	-	0,8
Operatiivinen liikevoitto	50,7	48,4	4,9 %	98,4	95,8	2,7 %	187,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,3	-13,1	-5,7 %	-24,9	-26,1	-4,7 %	-50,1
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,9	1,2	-26,9 %	1,5	2,7	-44,9 %	5,3
Operatiiviset välittömät verot	-0,5	-0,2	-	-0,6	-0,2	-	-0,2
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,2	0,1	-	0,0	0,4	-96,1 %	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,7	36,4	6,1 %	74,5	72,5	2,7 %	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,217	0,205	6,1 %	0,418	0,407	2,7 %	0,806

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

	30.6.2019			30.6.2018			31.12.2018		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 058,2	177 999	11,56	2 180,5	177 999	12,25	2 088,9	177 999	11,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	304,1	177 999	1,71	305,5	177 999	1,72	302,6	177 999	1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-87,3	177 999	-0,49	-94,5	177 999	-0,53	-85,1	177 999	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,6	177 999	-0,01	-2,2	177 999	-0,01	-1,1	177 999	-0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 273,4	177 999	12,77	2 389,3	177 999	13,42	2 305,3	177 999	12,95
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-304,1	177 999	-1,71	-305,5	177 999	-1,72	-302,6	177 999	-1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	87,3	177 999	0,49	94,5	177 999	0,53	85,1	177 999	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	-10,1	177 999	-0,06	-65,4	177 999	-0,37	29,3	177 999	0,16
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,6	177 999	0,01	2,2	177 999	0,01	1,1	177 999	0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 048,1	177 999	11,51	2 115,1	177 999	11,88	2 118,2	177 999	11,90

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.6.2019 oli -10,1 miljoonaa euroa (-65,4).

KONSERNIN PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1.–30.6.2019

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Bruttovuokratuotto	3	59,0	59,4	-0,6 %	118,5	120,1	-1,3 %	237,0
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	19,1	18,9	1,1 %	38,4	38,8	-1,2 %	79,2
Hoitokulut		-21,2	-23,4	-9,5 %	-45,9	-50,5	-9,2 %	-98,9
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,8	-0,6	47,5 %	-1,2	-0,8	54,7 %	-2,4
Nettovuokratuotto	3	56,1	54,3	3,3 %	109,7	107,6	2,0 %	214,9
Hallinnon kulut		-6,7	-6,2	8,4 %	-13,2	-12,4	6,9 %	-28,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	1,4	-2,4	-	1,9	-5,6	-	-9,5
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-29,2	-25,6	13,8 %	-46,8	-33,5	39,6 %	-72,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-1,3	-1,8	-29,8 %	-1,6	1,4	-	-0,2
Liikevoitto	3	20,3	18,2	11,5 %	50,0	57,5	-13,0 %	104,7
Rahoituskulut (netto)		-12,6	-13,0	-3,1 %	-24,5	-25,8	-4,9 %	-70,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista		-3,7	-2,1	80,8 %	-4,3	-4,9	-13,2 %	-12,5
Voitto ennen veroja		4,0	3,1	26,9 %	21,2	26,7	-20,7 %	21,7
Välittömät verot		-0,4	-0,2	-	-0,5	-0,2	101,5 %	-0,2
Laskennalliset verot		4,3	-3,6	-	0,1	-7,1	-	-4,8
Katsauskauden voitto		7,9	-0,6	-	20,8	19,4	7,5 %	16,6
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		7,9	-0,6	-	20,8	19,4	7,5 %	16,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekoh- tainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,04	0,00	-	0,12	0,11	7,5 %	0,09
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,04	0,00	-	0,12	0,11	7,8 %	0,09
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot rahavirran suojauksista		0,3	-0,8	-	0,6	3,5	-81,8 %	2,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,1	0,2	-	-0,1	-0,7	-81,8 %	-0,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0	-	0,0	0,2	-77,6 %	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-9,2	8,2	-	5,4	7,9	-32,0 %	-22,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvai- kutteisiksi		-9,0	7,6	-	5,9	10,9	-45,5 %	-20,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-9,0	7,6	-	5,9	10,9	-45,5 %	-20,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-1,1	7,0	-	26,7	30,2	-11,6 %	-4,2
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-1,1	7,1	-	26,8	30,3	-11,8 %	-4,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1	-	0,0	-0,1	-95,3 %	0,0

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käännteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 149,8	4 140,8	4 131,3
Liikearvo		148,2	154,1	145,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		159,7	223,4	164,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		43,7	57,9	37,6
Laskennalliset verosaamiset		8,7	6,0	9,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 510,0	4 582,3	4 488,4
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	37,5	3,7	78,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	0,4	1,8	1,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		54,9	35,0	43,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	9,2	17,4	11,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		64,6	54,2	56,2
Varat yhteensä	3	4 612,1	4 640,1	4 622,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,6	2,2	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	967,8	1 074,6	1 016,7
Kertyneet voittovarot	12	698,1	713,0	680,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 058,2	2 180,5	2 088,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	0,1	0,1
Oma pääoma yhteensä		2 058,3	2 180,6	2 089,0
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 808,8	1 966,2	1 961,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	1,1	3,1	9,3
Laskennalliset verovelat		305,7	309,4	304,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 115,6	2 278,7	2 275,1
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		359,7	105,3	178,6
Johdannaissopimukset	10, 11	0,4	0,2	0,9
Ostovelat ja muut velat		78,1	75,3	79,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		438,2	180,8	258,6
Velat yhteensä	3	2 553,8	2 459,5	2 533,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 612,1	4 640,1	4 622,7

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		21,2	26,7	21,7
Oikaisut voittoon ennen veroja		79,3	71,2	169,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		100,5	98,0	191,6
Käyttöpääoman muutos		-7,4	-9,2	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		93,1	88,8	193,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-16,9	-24,7	-101,5
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,3	0,5	4,1
Maksetut välittömät verot		-0,9	-1,0	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		75,7	63,6	95,5
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7, 8	-0,3	-0,1	-68,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7, 8	-32,8	-46,1	-98,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7, 8	59,8	70,5	87,7
Investointien nettorahavirta		26,7	24,3	-79,0
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		786,5	451,9	1 131,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-833,9	-452,6	-1 029,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,1	297,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,0	-14,6	-292,4
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		0,0	-1,4	-1,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-57,8	-57,8	-115,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		1,0	-5,3	-4,0
Rahoituksen nettorahavirta		-104,2	-79,8	-14,3
Rahavarojen muutos		-1,8	8,1	2,2
Rahavarat katsauskauden alussa	9	11,4	10,1	10,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,4	-0,9	-0,9
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	9,2	17,4	11,4

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

MEUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,9	2 208,1	1,2	2 209,4
Katsauskauden laaja voitto/ tappio			3,0		7,9	19,4	30,2	-0,1	30,2
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-48,9		-8,9	-57,8		-57,8
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien myynnit						-0,3	-0,3	-1,1	-1,4
Oma pääoma 30.6.2018	259,6	131,1	2,2	1 074,6	-85,3	798,3	2 180,5	0,1	2 180,6
Oma pääoma 1.1.2019	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9	0,1	2 089,0
Katsauskauden laaja voitto/ tappio			0,5		5,4	20,8	26,8	0,0	26,7
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-48,9	0,0	-8,9	-57,8		-57,8
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.6.2019	259,6	131,1	1,6	967,8	-110,5	808,6	2 058,2	0,1	2 058,3

KONSERNIN PUOLIVUOTISKATSAUKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt puolivuositarkastuksen 10.7.2019.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin puolivuositarkastus 30.6.2019 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu alla esitellyjä poikkeuksia lukuun ottamatta soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

TILIKAUDELLA 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien)

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuminen ei aiheuttanut Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Kuitenkin koskien valtaosaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralle ottajana, kirjasi Citycon tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla taseelle näitä vuokrasopimuksia koskevia omaisuuseriä ja velkoja.

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöoikeusomaisuuseriä. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Cityconin konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppakeskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöoikeusomaisuuseriä kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan on kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.

Johtuen siitä, että suurin osa Cityconin konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvävarvonmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Citycon on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin vaikutuksen Cityconin raportointiin tilikauden 2019 kahdella ensimmäisellä kvartaalilla ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

Me	Q2/2019	Q1-Q2/2019
Hoitokulut	1,8	3,5
Nettovuokratuotto	1,8	3,5
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,5	-3,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,0
Liikevoitto	0,2	0,5
Rahoituskulut (netto)	-0,5	-1,0
Tappio ennen veroja	-0,2	-0,4
Laskennalliset verot	0,1	0,1
Katsauskauden tappio/voitto	-0,1	-0,3

Konsernitase

Me	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät		Vuokrasopimusvelat
				yhteensä	
1.1.2019	57,4	4,4		61,9	61,9
30.6.2019	54,4	3,8		58,2	58,6

Konsernin rahavirtalaskelma

Me	Q2/2019	Q1-Q2/2019
Liiketoiminnan rahavirta	1,6	3,1
Rahoituksen rahavirta	-1,6	-3,1

Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. Ohessa päivitetty kaava:

$$\frac{\text{Korolliset velat - vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt} + \text{osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} \times 100$$

Muut laadinta- ja laskentaperiaatteet

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2018.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista astuivat voimaan tilikaudelle 2016. Citycon esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -1,9 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatioissa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos.

Me	Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,2	25,8	-2,3 %	50,4	52,1	-3,2 %	102,8
Norja	20,5	21,6	-5,1 %	41,3	43,2	-4,4 %	84,7
Ruotsi & Tanska	13,4	12,0	11,1 %	26,8	24,8	8,2 %	49,5
Segmentit yhteensä	59,0	59,4	-0,6 %	118,5	120,1	-1,3 %	237,0
Kista Galleria (50 %)	3,1	3,4	-10,0 %	6,2	7,0	-11,3 %	13,6
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	8,6	8,8	-2,1 %	17,3	17,9	-3,1 %	35,2
Norja	6,8	6,9	-0,4 %	13,4	13,8	-3,2 %	29,4
Ruotsi & Tanska	3,6	3,2	12,9 %	7,6	7,1	7,2 %	14,5
Segmentit yhteensä	19,1	18,9	1,1 %	38,4	38,8	-1,2 %	79,2
Kista Galleria (50 %)	0,8	0,9	-12,7 %	1,7	1,9	-12,4 %	3,8
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,8	24,6	0,7 %	47,4	48,0	-1,3 %	96,9
Norja	19,0	18,8	0,9 %	38,4	37,7	1,8 %	74,3
Ruotsi & Tanska	12,3	10,8	13,7 %	23,9	21,7	10,1 %	43,5
Muut	0,1	0,1	-33,8 %	0,1	0,2	-41,7 %	0,2
Segmentit yhteensä	56,1	54,3	3,3 %	109,7	107,6	2,0 %	214,9
Kista Galleria (50 %)	2,5	3,0	-16,8 %	4,9	6,2	-20,1 %	11,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	24,0	23,8	0,8 %	46,2	46,7	-1,0 %	93,9
Norja	19,2	17,7	8,3 %	37,7	35,4	6,7 %	69,8
Ruotsi & Tanska	11,4	9,9	15,4 %	22,7	20,1	12,6 %	39,7
Muut	-3,8	-3,0	27,7 %	-8,2	-6,4	28,3 %	-15,8
Segmentit yhteensä	50,7	48,4	4,9 %	98,4	95,8	2,7 %	187,6
Kista Galleria (50 %)	2,4	2,9	-17,8 %	4,6	5,9	-21,5 %	11,1
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	-9,6	-16,2	-40,3 %	-19,1	-33,2	-42,6 %	-58,8
Norja	-11,8	-10,3	15,1 %	-20,9	-13,9	50,1 %	-22,2
Ruotsi & Tanska	-7,7	0,8	-	-6,8	13,6	-	8,5
Segmentit yhteensä	-29,2	-25,6	13,8 %	-46,8	-33,5	39,6 %	-72,5
Kista Galleria (50 %)	-5,4	-3,7	45,8 %	-6,4	-4,2	52,2 %	-8,6
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	13,0	5,9	-	25,6	11,2	-	31,4
Norja	7,4	3,4	-	16,8	17,4	-3,3 %	39,8
Ruotsi & Tanska	3,7	11,8	-69,0 %	15,8	35,2	-55,2 %	49,3
Muut	-3,8	-3,0	26,5 %	-8,2	-6,4	27,7 %	-15,8
Segmentit yhteensä	20,3	18,2	11,5 %	50,0	57,5	-13,0 %	104,7
Kista Galleria (50 %)	-3,0	-0,8	-	-1,8	1,7	-	2,4

Me	30.6.2019	30.6.2018	%	2018
Varat				
Suomi & Viro	1 869,4	1 937,3	-3,5 %	1 924,2
Norja	1 595,1	1 596,1	-0,1 %	1 522,2
Ruotsi & Tanska	1 102,0	1 033,8	6,6 %	1 128,6
Muut	45,5	72,9	-37,6 %	47,7
Segmentit yhteensä	4 612,1	4 640,1	-0,6 %	4 622,7
Kista Galleria (50 %)	285,5	294,3	-3,0 %	300,7
Velat				
Suomi & Viro	17,2	12,5	37,0 %	13,3
Norja	60,6	12,7	-	20,7
Ruotsi & Tanska	21,4	11,4	88,0 %	22,2
Muut	2 454,6	2 423,0	1,3 %	2 477,5
Segmentit yhteensä	2 553,8	2 459,5	3,8 %	2 533,7
Kista Galleria (50 %)	237,6	238,1	-0,2 %	246,2

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q2/2019	Q2/2018	%	Q1-Q2/ 2019	Q1-Q2/ 2018	%	2018
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	14,6	14,6	0,2 %	29,9	30,2	-1,0 %	60,9
Käyttökorvaukset ¹⁾	1,9	1,7	15,6 %	3,9	3,5	11,4 %	7,3
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,6	2,7	-3,2 %	4,5	5,1	-11,4 %	10,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	52,1	51,3	1,5 %	106,0	106,3	-0,2 %	215,6
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	1,4	1,4	-5,9 %	2,6	2,9	-10,0 %	5,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	20,4	20,3	0,6 %	41,0	41,7	-1,8 %	84,6

1) Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'

2) Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	%	2018
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	20,8	19,4	7,5 %	16,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakekohtainen tulos¹⁾	EUR	0,12	0,11	7,5 %	0,09
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	20,8	19,4	7,5 %	16,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,5	1,2	-53,2 %	0,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	178,5	179,2	-0,3 %	178,9
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹⁾	EUR	0,12	0,11	7,9 %	0,09

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

6. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.6.2018 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

30.6.2019

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	149,6	3 981,6	4 131,3
Hankinnat	-	0,3	0,3
Investoinnit	10,8	22,1	33,0
Aktivoidut korot	1,2	0,3	1,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	6,8	6,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta (sisältää IFRS 16 vaikutuksen)	-3,9	-49,8	-53,7
Valuuttakurssiero	-	10,2	10,2
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteis- töihin	-	-36,9	-36,9
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	57,4	57,4
Katsauskauden lopussa	157,8	3 992,1	4 149,9

30.6.2018

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	121,0	4 062,4	4 183,4
Hankinnat	-	0,1	0,1
Investoinnit	10,6	24,5	35,0
Myynnit	-	-23,2	-23,2
Aktivoidut korot	0,8	0,1	0,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	33,1	33,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-66,5	-66,7
Valuuttakurssiero	-	1,5	1,5
Siirrot erien välillä	-	-23,4	-23,4
Katsauskauden lopussa	132,2	4 008,6	4 140,8

31.12.2018

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	121,0	4 062,4	4 183,4
Hankinnat	4,3	64,0	68,4
Investoinnit	22,7	58,0	80,7
Myynnit	-	-24,5	-24,5
Aktivoidut korot	1,8	1,2	3,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,2	39,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-111,5	-111,7
Valuuttakurssiero	-	-45,9	-45,9
Siirrot erien välillä	-	-61,3	-61,3
Katsauskauden lopussa	149,6	3 981,6	4 131,3

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoden 2019 ja 2018 puolivuosisikastausta sekä vuoden 2018 tilinpäätöstä varten on arvioinut ulkopuolinen arvioitsija, CBRE.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Kassavirta-analyysissä käytetyt tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Suomi & Viro	5,4	5,5	5,5	30,3	29,6	29,9
Norja	5,4	5,4	5,4	22,9	23,1	22,3
Ruotsi & Tanska	5,2	5,1	5,2	25,1	24,9	25,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,4	5,4	26,5	26,4	26,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,3	5,3	26,9	26,9	26,9

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	0,3	0,1	68,4
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	2,6	10,5	14,4
Kiinteistökehitys	34,5	36,0	83,7
Liikearvo ja muut investoinnit	1,3	0,5	2,4
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	38,7	47,1	168,8

Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

	Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
Suomi & Viro	20,0	25,3	54,9
Norja	9,6	6,4	21,1
Ruotsi & Tanska	8,0	15,0	91,7
Konsernihallinto	1,1	0,3	1,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	38,7	47,1	168,8

Divestoinnit ²⁾	Q1-Q2/2019	Q1-Q2/2018	2018
	77,8	72,1	93,1

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

²⁾ Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.6.2019 yhdestä Ruotsi&Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2018 kahdesta kiinteistöstä Suomessa, joiden kauppa toteutui Q2 2019 aikana. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyvävarvonmuutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

Me	30.6.2019	30.6.2018	2018
Katsauskauden alussa	78,1	25,4	25,4
Myynnit	-77,6	-46,0	-65,4
Valuuttakurssiero	-	0,9	-0,3
Siirto sijoituskiinteistöistä	36,9	23,4	118,4
Katsauskauden lopussa	37,5	3,7	78,1

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitilit	4,2	12,1	4,2
Rajoitetut rahavarat	5,1	5,3	7,2
Yhteensä	9,2	17,4	11,4

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.6.2019		30.6.2018		31.12.2018	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	18,2	18,2	33,8	33,8	16,7	16,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,0	2,0	6,3	6,3	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	238,1	238,4	210,0	210,4	278,7	279,1
Joukkolainat	1 871,8	1 884,9	1 861,5	1 873,2	1 861,3	1 875,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	58,6	58,6	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	0,4	0,4	2,8	2,8	8,2	8,2
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	0,0	0,0	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.6.2019		30.6.2018		31.12.2018	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	232,1	2,0	236,6	1,8	226,2	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	232,1	2,0	236,6	1,8	226,2	1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	457,9	33,9	-	-
yli 5 vuotta	316,8	17,8	-	-	316,8	8,0
Yhteensä	316,8	17,8	457,9	33,9	316,8	8,0
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	99,9	0,0	52,8	1,6	269,6	0,5
Kaikki yhteensä	648,8	19,8	747,3	37,3	812,6	9,9

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 232,1 miljoonaa euroa (236,6).

Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi sekä valuuttatermiinejä. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Lisäksi, Kista Gallerian lainoja suojaavien korkokattojen käyvän arvon muutokset kirjataan erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista".

12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2019 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2018 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maalisi- ja kesäkuussa 2019 yllä mainitun sekä puolivuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,275 euroa osakkeelta eli yhteensä 48,9 miljoonaa euroa. 29.3.2019 ja 28.6.2019 maksettujen osingon ja pääoman palaututusten jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,0325 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.9.2019 ja 30.12.2019. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2018 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2018 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 48,9 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	134,1	136,7	130,7
Pankkitakaukset ja emon takaukset	39,4	31,9	33,2
Ostositoumukset	37,2	262,5	23,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 37,2 miljoonaa euroa (262,5) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2019 oli 48,6 prosenttia (46,4 %).

Katsauskauden aikana Citycon ei ole maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille, mutta veloitti kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 milj. euroa (0,0).

Citycon on solminut konsultointisopimuksen hallituksen jäsenen Ofer Starkin omistaman yrityksen kanssa ja maksanut hänelle konsulttipalkkioita 0,0 milj. euroa (-) katsauskauden aikana.

RAPORTTI CITYCON OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.- 30.6.2019 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2019, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat puolivuosisikatsauksen laatimisesta IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuosisikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen puolivuosisikatsauksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei puolivuosisikatsausta ole laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuosisikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 10. päivänä heinäkuuta 2019

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT