

CITYCON OYJ

Tilinpäätös

2014

KISTA
GALLERIA



Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus.....	2	16. Tytäryritys, jossa on ollut olennainen määräysvallattomien omistajien osuus ja niiden hankinta.....	43	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	65
EPRA:n tunnusluvut.....	16	17. Aineettomat hyödykkeet.....	43	1. Laadintaperiaatteet.....	65
CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2014.....	22	18. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	43	2. Liikevaihto.....	65
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	22	19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	44	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	65
Konsernitase, IFRS.....	23	20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	45	4. Henkilöstökulut.....	65
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	24	21. Johdannaissopimukset.....	46	5. Poistot ja arvonalentumiset.....	65
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	25	22. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	46	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	65
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	26	23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	47	7. Rahoituskulut (netto).....	66
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	26	24. Rahavarat.....	47	8. Tuloverot.....	66
2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet.....	32	25. Oma pääoma.....	47	9. Aineettomat hyödykkeet.....	66
3. Bruttovuokratuotto.....	34	26. Lainat.....	48	10. Aineelliset hyödykkeet.....	66
4. Segmentti-informaatio.....	34	27. Ostovelat ja muut velat.....	52	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	66
5. Hoitokulut.....	37	28. Työsuhde-etuudet.....	52	12. Muut sijoitukset.....	66
6. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	37	29. Liiketoiminnan rahavirta.....	54	13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset.....	66
7. Hallinnon kulut.....	37	30. Vastuusitoumukset.....	54	14. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset.....	66
8. Henkilöstökulut.....	38	31. Lähipiiritapahtumat.....	55	15. Oma pääoma.....	67
9. Poistot.....	38	32. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2014.....	58	16. Vieras pääoma.....	67
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	38	33. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	58	17. Vastuusitoumukset.....	67
11. Rahoituskulut (netto).....	38	Tunnusluvut.....	59	Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	68
12. Tuloverot.....	39	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	59	Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	70
13. Osakekohtainen tulos.....	39	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio.....	60	Tilintarkastuskertomus.....	71
14. Sijoituskiinteistöt.....	40	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	61	Kiinteistölista.....	72
15. Osuudet yhteisyrityksissä.....	42	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	62	Arviointilausunto.....	76
		Emoyhtiön tase, FAS.....	63		
		Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	64		

Toiminta- kertomus

Cityconin operatiivinen tulos kehittyi positiivisesti vuoden 2014 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %:ia ja vuokrausaste nousi 0,6 prosenttiyksikköä 96,3 %:iin. Yhtiö myi vuoden aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita, investoi tuottaviin kehityshankkeisiin sekä hankki Ison Omenan täyden omistuksen kierrättäen pääomaa onnistuneesti. Merkittävät pääoma- ja lainarahoitustransaktiot vahvistivat yhtiön rahoitusasemaa. Operatiivinen tulos kasvoi 14,9 %:lla näiden toimenpiteiden seurauksena.

Yhteenveto vuoden 2014 viimeisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto laski 60,8 miljoonaan euroon (61,4 milj. euroa) johtuen pääasiassa heikentyneestä Ruotsin kruunun kurssista sekä matalammista liikevaihtosidonnaisista vuokrasta.
- Nettovuokratuotot laskivat 2,7 miljoonaa euroa eli 6,1 % 41,3 miljoonaan euroon (44,0 milj. euroa) johtuen pääasiassa normaalista kausivaihtelusta kiinteistöjen hoitokuluissa.
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) laski 5,4 miljoonaa euroa eli 13,4 % 34,8 miljoonaan euroon (40,2 milj. euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista ja korkeammista operatiivisista hallinnon kuluista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) pienentyi 24,1 miljoonaan euroon (29,4 milj. euroa) johtuen lähinnä alhaisemmasta operatiivisesta liikevoitosta ja korkeammista rahoituskuluista, jotka sisälsivät kertaluonteisia rahoituskuluja ennen aikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien

järjestelypalkkioiden alaskirjauksista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,041 euroon (0,050 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmasta operatiivisesta tuloksesta sekä korkeammasta osakemäärästä kesä-heinäkuussa toteutettujen osakeantien jälkeen.

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (2 759,0 milj. euroa) ja sijoituskiinteistöjen keskimääräinen painotettu nettotuottovaatimus laski 6,1 %:iin (6,2 %).

Yhteenveto vuodesta 2014 verrattuna vuoteen 2013

Citycon saavutti vuoden 2014 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään koskevaa ohjeistustaan kahdesti vuoden 2014 aikana. Kolmannen osavuosikatsauksensa yhteydessä yhtiö ilmoitti odottavansa vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2013 verrattuna -4–2 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 8–14 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS) olevan 0,18–0,19 euroa. Vuonna 2014 liikevaihto pienentyi vuoteen 2013 verrattuna 3,3 miljoonalla eurolla kun taas operatiivinen liikevoitto kasvoi 0,6 miljoonalla eurolla ja operatiivinen tulos kasvoi 13,0 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,191 ylittäen hieman yhtiön antaman ohjeistuksen.

- Hallitus ehdottaa 0,15 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta ja että osinkoa ei jaeta.

- Liikevaihto laski 245,3 miljoonaan euroon (248,6 milj. euroa) johtuen lähinnä divestoinneista ja heikommasta Ruotsin kruunusta.
- Huolimatta 29,9 miljoonan euron ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä, nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4 miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa), johtuen lähinnä tiukasta hoitokulujen hallinnasta. Lisäksi leuto talvi vähensi hoitokuluja ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 % ilman heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta. Lisäksi valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla.
- Tulos/osake oli 0,16 euroa (0,22 euroa) johtuen pääasiassa käyvän arvon ja laskennallisten verojen muutoksista sekä suuremmasta osakkeiden lukumäärästä.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa eli 14,9 % lähinnä korkeampien nettovuokratuottojen ja matalampien rahoituskulujen ansiosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,191 euroa (0,203 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,13 euroa (0,14 euroa).

Vuoden 2014 tärkeimmät tapahtumat

- Citycon allekirjoitti 18.12. 500 miljoonan euron sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa.
- Citycon hankki 16.10. GIC:n 40 %:in osuuden Ison Omenan kauppakeskuksesta. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % nykyisestä kauppakeskuksesta.
- Citycon laski 22.9. liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelka-

kirjalainan. Euromääräiselle taatulle lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin ja lainaa merkittiin laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia.

- Yhtiö ilmoitti 9.9. sopineensa NCC Property Developmentin kanssa yhteisyrityksestä koskien Mölndals Gallerian kehityshanketta Göteborgissa. Cityconin investoinnin kokonaisarvo tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.
- Cityconin pitkäaikaisia investointitason (investment grade) luottoluokituksia nostettiin heinäkuussa. Luottoluokituslaitos Standard & Poor's nosti 8.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan BBB (aiemmin BBB-) ja Moody's nosti 30.7. Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien luottoluokituksen näkymät ovat vakaat.
- Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetuikeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l.:lle ("CPPIBEH") toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetuikeusanti toteutettiin 8.7.
- Jurn Hoeksema aloitti Cityconin operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.6.

Toimitusjohtajan kommentti

Citycon Oyj:n toimitusjohtaja Marcel Kokkeel kommentoi tilikautta:

Vuosi 2014 oli Cityconille menestyksenkäs, vaikka erityisesti Suomessa vähittäiskaupan toimintaedellytykset olivat haasteelliset. Toimenpiteiden ansiosta tuloskehityksemme

pysyi edelleen vakaana. Pystyimme parantamaan kiinteistökantamme laatua, ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %. Panostamalla vuokraukseen onnistuimme nostamaan vuokrausasteen 96,3 %:iin. Tulos on selkeä osoitus Cityconin liiketoimintamallin kestävydestä ja yhtiön kyvystä todelliseen kasvuun.

Jatkoimme kiinteistökannan laadun parantamista tehostamalla toimintaa entistä järjestelmällisemmin One Citycon hengessä sekä pyrkimällä kierrättämään pääomaa tuottavasti. Heinäkuussa 2011 tehdyn strategiapäivityksen jälkeen Citycon on onnistuneesti myynyt 26 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta noin 111 miljoonan euron arvosta. Pohjoismaissa koettu investointitoiminnan merkittävä kasvu tukee tehokkaasti pyrkimyksiämme jatkaa jäljellä olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien, noin 300 miljoonan euron arvoisten kohteiden myymistä. Vuoden aikana vahvistimme myös kehitystoimintaamme, ja Ruotsissa Göteborgin Mölndals Galleria on meille uusi suuri hanke. Suomessa Ison Omenan laajennushanke edistyi hyvin, ja ostettuamme GLC:n 40 %:n osuuden, omistamme nyt kokonaan yhden Suomen suosituimmista kauppakesuksista.

Vuotta leimasivat merkittävät rahoitustransaktiot sekä kansainvälisesti tunnetun kiinteistösijoittajan CPPIBEH:n tulo strategiseksi osakkeenomistajaksi. Taseemme on nyt olennaisesti vahvistunut ja luototusasteemme on matala. Tämän ansiosta voimme entistä tehokkaammin käyttää hyväksemme tilaisuuksia kasvuun sekä nykyisen kiinteistökantamme että selektiivisten yritysostojen kautta.

AVAINLUVUT

IFRS:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	60,8	62,0	61,4	245,3	248,6	-1,3
Nettovuokratuotto, Me	41,3	41,9	44,0	169,4	168,9	0,3
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille, Me	23,2	42,8	20,1	84,5	94,9	-10,9
Tulos/osake, euroa ²⁾	0,04	0,10	0,03	0,16	0,22	-27,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ³⁾	0,00	0,13	0,06	0,13	0,14	-7,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 769,1	2 733,5	2 759,0	2 769,1	2 733,5	1,3
Omavaraisuusaste, % ⁴⁾	54,6	43,2	54,9	54,6	43,2	-
Luototusaste (LTV), % ⁴⁾⁵⁾	38,6	49,3	36,7	38,6	49,3	-

EPRA:n mukaiset tunnusluvut	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-% ¹⁾
Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), Me	34,8	36,5	40,2	149,8	149,1	0,4
% liikevaihdosta	57,3	58,8	65,5	61,0	60,0	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	24,1	22,1	29,4	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ²⁾	0,041	0,050	0,050	0,191	0,203	-5,9
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	19,6	25,0	15,0	19,4	22,4	-
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), % ⁶⁾	19,0	22,6	13,1	17,7	20,0	-
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	3,01	3,01	3,13	-3,7
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78	2,65	2,63	2,78	-5,4

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

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

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

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

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

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

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö ilmoitti 16.1., että Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jättää tehtävänsä yhtiössä tammikuun 2015 lopussa.

Yhtiö ilmoitti 28.1. allekirjoittaneensa TK Developmentin kanssa sopimuksen, joka koskee suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kaupakeskuksen tulevaa ostoa. Ostohinnan arvioidaan olevan noin 75 miljoonaa euroa ja se maksetaan kohteen valmistuttua vuonna 2017.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2015 Citycon antaa ohjeistuksen kolmesta tunnusluvusta: operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit), operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA Earnings per share). Yhtiö ei tule jatkossa antamaan ohjeistusta liikevaihdosta ennustamiseen liittyvien kasvaneiden epävarmuuksien (mm. valuuttakurssien heilahtelut) johdosta. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa muuttuvan -8-0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa muuttuvan 6-14 miljoonalla eurolla vuonna 2015 edelliseen vuoteen verrattuna. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175-0,195 euroa.

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

Toimintaympäristön kehitys

Taloudellinen epävarmuus jatkui Suomessa vuoden 2014 aikana, kun taas Ruotsin talous näytti vahvoja merkkejä talouden elpymisestä. Euroopan komission (ennusteen) mukaan BKT:n kasvu oli vuonna 2014 euroalueella 0,8 %, Suomessa -0,4 %, Ruotsissa 2,0 %, Virossa 1,9 % ja Tanskassa 0,8 %.

Vuonna 2015 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,1 %. Kasvu ylittää Ruotsissa (2,4 %), Virossa (2,0 %) ja Tanskassa (1,7 %) alueen keskiarvon yläpuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän vaatimattomalla tasolla (0,6 %) neljättä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä Euroopan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on katsauskauden aikana pysynyt suhteellisen vakaana Cityconin toimintamaissa. Pohjoismaissa kuluttajien luottamus on pysytellyt selvästi positiivisena, kun taas Virossa kuluttajien luottamus jäi niukasti negatiiviseksi. Koko euroalueella kuluttajien luottamus on edelleen keskimäärin negatiivisella tasolla. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat jatkaneet hienoista nousuaan Suomessa ja Tanskassa, kun taas Ruotsissa, Virossa ja koko euroalueella inflaatio oli lievästi negatiivinen. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (11,4 %) huomattavasti matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden 2014 aikana vahvaa Virossa (6,0 %) ja Ruotsissa (3,4 %), mutta negatiivista Suomessa (-1,0 %) ja Tanskassa (-2,1 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden/Estonia/Denmark)

Parhaiden kauppakeskusten vuokrat verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen laskivat hieman Suomessa, mutta nousivat Ruotsissa noin 2,0 %. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokratasot nousivat 1,5-3,0 % liittyen vuokrien indeksointiin ja liikevaihtosidonnaisen vuokrien kasvuun. Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrien ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015 sillä suurten tilojen kysyntä on vähäistä ja pienempien tilojen vuokratasot ovat jo lähellä potentiaalista maksimiaan. Ruotsissa parhaiden kohteiden vuokrien ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta vuokrannousupotentiaalia rajoittaa vallitseva kilpailutilanne. Parhaiden kohteiden vuokrien nousun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana. (Lähde: JLL)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on jatkunut positiivisena vuoden aikana ja transaktioita tehtiin erityisen paljon viimeisellä vuosineljänneksellä. Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Kasvaneesta sijoittajakysynnästä ja parhaiden kohteiden tarjonnan vähäisyydestä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet. Suomessa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi ylitti selvästi viime vuoden tason. Ruotsissa kaikkien kiinteistöjen transaktiovolyymi oli ennätyskellisen korkea ja liikekiinteistöjen transaktiovolyymi edellisvuoden tasolla. Suomessa tuottovaateiden ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015 ja Ruotsissa parhaiden kauppakeskusten tuottovaateiden ennustetaan laskevan hieman. Virossa kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkunut aktiivisuus ja parantuneet markkina-

olosuhteet ovat johtaneet hieman laskeneisiin tuottovaateisiin ja pientä laskua ennustetaan myös vuodelle 2015. (Lähde: JLL)

Seuraavissa kappaleissa esitetyt luvut ovat vuoden 2014 tammi-joulukuun lukuja ja suluissa olevat vertailukauden luvut vuoden 2013 vastaavan jakson lukuja ellei toisin mainita.

Muutokset kiinteistöomaisuudessa

Joulukuun lopussa yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2 769,1 miljoonaa euroa (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa), josta 61 % (61 %) tulee Suomen kiinteistöistä, 26 % (26 %) Ruotsista ja 13 % (13 %) Baltiasta ja uusista markkinoista. Koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 92 % (92 %) on kaupakeskuksia ja 8 % (8 %) muita kauppapaikkoja.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 64,9 miljoonaa euroa (61,2 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 49,3 miljoonaa euroa (35,2 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 21,4 miljoonaa euroa ja market- ja myymäläkohteiden käyvän arvon tappio 5,7 miljoonaa euroa.

JLL:n määrittämä Cityconin koko kiinteistöomaisuuden keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2014 oli 6,1 % (31.12.2013: 6,3 %). Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi nettotuottovaatimukseksi määriteltiin 6,1 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,7 % ja Baltiassa

ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,2 %. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo laski 25,2 euroon/neliometri (31.12.2013: 25,3 eurosta/m²) (ks. liitetieto 14: Sijoituskiinteistöt). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/arviolausunto.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 125,5 miljoonaa euroa (226,1 milj. euroa). Vertailukauden bruttoinvestoinnit sisältävät Kista Gallerian hankinnan (Q1/2013).

Hankinnat ja myynnit

Yhtiö hankki katsauskauden aikana GIC:n vähemmistöomistuksen Isossa Omenassa ja kauppakeskus Arabian tontin sekä myi 12 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä. Lisäksi Citycon myi 30.6. Espagalleria Oy:n Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 26 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja kolme asuinportfoliota yhteisarvoltaan noin 111 miljoonaa euroa.

Kehityshankkeet

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

Ison Omenan hankkeen kustannusarvota sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen on nostettu noin

250 miljoonaa euroon (aiemmin raportoitu 175 miljoonaa euroa). Uudistetut suunnitelmat sisältävät lisäosan rakentamisen ja liittämisen kauppakeskukseen sekä uuden kauppakäytävän luomisen nykyiseen kauppakeskukseen. Muutokset parantavat kaupallista konseptia huomattavasti luoden paremman liikkuvuuden kauppakeskuksessa, toimivampia liiketiloja sekä suuremmat tilat elokuvateatterille ja viihtymiselle. Projektin ensimmäinen vaihe, käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhdessä NCC Property Developmentin kanssa. Osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 %:n osuuksin. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 35 % hankkeen laajennusosasta.

IsoKristiinan laajennuksen ja uudistus-hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 miljoonaa euroa. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kauppakeskuksesta 50 % ja on mukana hankkeessa 50 % osuudella. Hankkeen esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 80 % hankkeen laajennusosasta.

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

Oheisessa taulukossa mainittujen käynnissä olevien kehityshankkeiden lisäksi yhtiö on tehnyt investointipäätöksen kahdesta kehityshankkeesta:

- Citycon ilmoitti joulukuussa käynnistävänsä Porissa Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin. Noin 40 miljoonaa euroa maksavan hankkeen myötä kiinteistö saa vahvan, pitkä-

VUONNA 2014 VALMISTUNEET JA 31.12.2014 MENEILLÄÄN OLLEET KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Cityconin osuus (arvioidusta) bruttoinvestoinnista, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2014 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0	36,6	Q4/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	40,3	Q4/2015
Stenungs Torg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	9,7	Q1/2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	5,2	Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 200/94 600	5,0	5,0	Valmis Q3/2014

aikaisen vuokralaisen ja kiinteistön viime vuosien huomattava vajaakäyttö pystytään täyttämään. Rakennustyöt alkoivat tammi-kuussa 2015.

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

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

Konsernirakenteessa vuoden 2014 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tilinpäätöksen sivulla 58.

Vuokraus- ja myyntitoiminta

Koko kiinteistökokonnan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,3 %:iin (95,7 %). Vuokrausasteen parantuminen johtui pääosin vajaakäytön laskusta Suomen market- ja myymäläkohteissa ja Ruotsin kauppakeskuskohteissa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 % (96,3 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 96,6 % (91,6 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala laski 3,0 % 933 040 neliometriin. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtui divestoinneista. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 158 (3 287)

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	59	71	66	59	71	-16,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	933 040	961 790	949 230	933 040	961 790	-3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	243,1	246,1	246,2	243,1	246,1	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	21,6	21,5	21,7	21,6	21,5	0,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	184	163	139	595	611	-2,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	34 168	52 697	27 999	122 568	150 013	-18,3
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	22,1	17,5	18,1	19,9	18,8	5,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	222	458	166	724	1 117	-35,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	47 826	66 260	28 711	144 880	186 567	-22,3
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	20,1	18,3	21,6	21,0	18,6	12,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,3	95,7	95,7	96,3	95,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,5	3,3	3,2	3,5	-8,6
Nettotuotto-% ³⁾	6,3	6,4	6,3	6,3	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	-

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

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

3) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto-aika, 3,2 vuotta, laski vertailukaudteen verrattuna (3,5 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,5 eurosta 21,6 euroon pääasiassa indeksikorotusten ja divestointien vuoksi.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 8,6 % edellisten 12 kuukauden aikana.

Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät Cityconin kauppakeskuksissa

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

Rahoitus

Citycon on katsauskauden aikana toteuttanut useita toimenpiteitä, joilla on vahvistettu yhtiön rahoitusasemaa ja tasetta, alennettu rahoituskustannuksia sekä pidennetty lainamaturiteetteja.

Joulukuussa Citycon allekirjoitti 500 miljoonan euron suuruisen monivaluuttaehtoisen sitovan luottolimiittisopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Laina-aika on viisi vuotta ja lainaehdot sisältävät kaksi yhden vuoden jatko-optiota, jotka voivat pidentää laina-aikaa yhteensä seitsemään vuoteen ja joiden käyttö edellyttää pankkien hyväksyntää. Lainanottaja on Citycon Treasury B.V. ja luottolimiittisopimuksella

on Citycon Oyj:n takaus. Luottolimiitti käytettiin noin 100 miljoonan euron suuruisen lainojen jälleenrahoitukseen sekä lisäksi korvaamaan aikaisempia yhteensä noin 380 miljoonan euron käyttämättömiä luottolimiittejä. Tämän tuloksena Cityconin keskimääräistä lainamaturiteettia on pidennetty 5,9 vuoteen, lainarahoituksen keskimääräistä kustannusta on laskettu 3,3 %:iin, ja käyttämättömien luottolimiittien määrää nostettu 397,5 miljoonan euroon.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen 10 vuoden joukkovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseenlaskijana toimi Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Euromääräisen taatun lainan maturiteetti on 10 vuotta ja eräpäivä 1.10.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 % vuotuista korkoa vuosittain 1.10. Lainaa merkitsi laaja joukko kansainvälisiä sijoittajia ja laina yllimerkittiin muutamassa tunnissa, mikä on osoitus yhtiön luottoaseman vahvuudesta. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta: BBB Standard & Poor's:lta ja Baa2 Moody's:lta. Luokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Lainasta saadut tuotot käytettiin lähinnä olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun, joka pidensi keskimääräisiä lainamaturiteetteja sekä alensi velan keskikorkoa. Lokakuussa takaisin maksettuja lainoja suojaavat korkojohdannaiset purettiin ja niiden negatiiviset käyvät arvot kirjattiin toteutuneina epäsuorina rahoituskuluina.

Yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa suunnatun osakeannin ja sitä seuranneen merkintäetu-oikeusannin, joilla yhtiö keräsi yhteensä noin 400 miljoonaa euroa uutta

pääomaa. 206,4 miljoonan euron suunnattu osakeanti CPIPEH:lle toteutettiin 9.6. ja 196,5 miljoonan euron merkintäetu-oikeusanti toteutettiin 8.7. Lisätietoja anneista on saatavilla kohdassa ”Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat”.

Osakeanneista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa käytettiin lainojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun kesä- ja heinäkuussa, ja loput 100 miljoonaa euroa on käytetty kiinteistöhankintoihin ja kehityshankkeisiin. Pääomajärjestely vahvisti yhtiön tasetta selvästi ja sillä oli positiivinen vaikutus luottoprofiiliin. Tästä johtuen Cityconin molemmat investointitason luottoluokitukset nostettiin heinäkuussa. Standard & Poor’s nosti 8.7. luottoluokitusta tasolle BBB (aiemmin BBB-) ja Moody’s nosti 30.7. luottoluokitusta tasolle Baa2 (aiemmin Baa3). Molempien näkymät ovat vakaat.

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

Katsauskauden rahoituskulut sisältävät 26,5 miljoonaa euroa kertaluonteisia epäsuoria realisoituneita rahoituskuluja puretuista koronvaihtosopimuksista liittyen kesäkuussa, heinäkuussa ja lokakuussa takaisin maksettuihin lainoihin, sekä 2,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia suoraa rahoituskuluja, jotka johtuivat ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksista.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkorisikiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus. Käypään arvoon arvostuksen takia koronvaihtosopimusten purkamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan tai laajaan tulokseen, koska kertaluontoisten rahoituskustannusten kasvua kompensoi vastaava tuotto laajan tuloksen erissä. Toteutuneet tappiot kirjattiin muista laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin huomioiden verovaikutus. Lainojen takaisinmaksut ja koronvaihtosopimusten purku tulevat tulevaisuudessa laskemaan Cityconin korkokuluja ja kasvattamaan korkokatekovenantin liikkumavaraa.

Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon. Cityconin kassavarat laskivat 3,6 miljoonaa euroa 34,4 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapäömilla painotettu laina-aika nousi, kun lainoja jälleenrahoitettiin uudella pidemmällä velalla, ja oli 5,9 vuotta.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko katsauskauden lopussa koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 3,28 % joka on selvästi alhaisempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja verrattuna viime vuoteen. Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskikorko koronvaihtosopimukset huomioon ottaen on laskenut hieman ja oli 3,91 %.

NETTOVUOKRATUOTTO JA LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot						Liikevaihto	
Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Yhteensä	Yhteensä	
2012	98,2	39,2	24,6	-	162,0	239,2	
Hankinnat	0,5	-	0,7	-	1,2	2,9	
Kehityshankkeet	0,8	-0,3	0,2	-	0,6	1,8	
Divestoinnit	-0,1	-1,0	-	-	-1,1	-2,3	
Vertailukelpoiset kohteet	4,1	1,2	0,2	-	5,5	6,6	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	0,6	0,0	0,0	0,6	0,4	
2013	103,5	39,7	25,6	0,0	168,9	248,6	
Hankinnat	-	-	-0,4	-	-0,4	-0,1	
Kehityshankkeet	-1,0	0,8	2,1	-	1,9	1,8	
Divestoinnit	-2,1	-0,5	0,0	-	-2,6	-4,8	
Vertailukelpoiset kohteet	2,5	1,2	0,1	-	3,8	3,1	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-	-2,3	-	-	-2,3	-3,1	
2014	103,0	38,9	27,5	0,0	169,4	245,3	

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto

Cityconin liikevaihto oli 245,3 miljoonaa euroa (248,6 milj. euroa). Liikevaihto laski 3,3 miljoonaa euroa eli 1,3 %. Divestoinnit vähensivät liikevaihtoa 4,8 miljoonalla eurolla ja heikompi Ruotsin kruunu 3,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 2,4 miljoonaa euroa eli 1,3 %.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 4,0 miljoonaa euroa eli 5,1 % 78,4 miljoonasta eurosta 74,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,9 miljoonaa

euroa johtuen lähinnä alhaisemmista lämmitys- ja sähkökuluista ensimmäisen vuosipuoliskon suotuisien sääolosuhteiden johdosta. (Ks. liitetieto 5: Hoitokulut)

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista ja olivat 1,6 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa). Kulujen nousu johtui pääasiassa korkeammista luottotappioista ja luottotappiovarauksista.

Nettovuokratuotto

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % ja olivat 169,4

TOIMINTAKERTOMUS

miljoonaa euroa (168,9 milj. euroa). Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto nousi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 %. Kauppakeskusten vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,2 %, market- ja myymäläkiinteistöjen tuodessa kasvua 0,1 %. Suuremmat kauppakeskuskohteet, kuten Iso Omena ja Liljeholmstorget vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla, divestointien vähentäessä nettovuokratuottoja 2,6 miljoonalla eurolla.

Edellisellä sivulla olevassa taulukossa on esitetty vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,3 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna.

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ja olivat 20,7 miljoonaa euroa (20,6 milj. euroa).

Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa yhteensä 151 (127) henkilöä, joista 92 oli Suomessa, 47 Ruotsissa, 9 Virossa ja 3 Hollannissa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 12,2 miljoonaa euroa (11,5 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 6,9 miljoonaa

euroa (5,8 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ja arvostuksesta käypään arvoon
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon olivat 15,7 miljoonaa euroa (26,1 milj. euroa). Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä olivat 0,3 miljoonaa euroa (nettovoitto 0,8 milj. euroa).

Liikevoitto

Liikevoitto oli 165,0 miljoonaa euroa (176,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna johtui lähinnä pienemmistä nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Rahoituskulut (netto)

Katsauskauden rahoituskulut (netto) laskivat 12,6 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen 77,5 miljoonaan euroon (90,1 milj. euroa). Rahoituskulut laskivat lähinnä johtuen pienemmästä velan määrästä, heikentyneestä Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keski-korosta.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 14,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa kauppakeskus Kista Gallerian positiivisesta käyvän arvon muutoksesta, josta Cityconin osuus oli 18,6 miljoonaa euroa.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa).

YHTIÖN HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT KOLMelta vuodelta

	2014	2013	2012
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	145	123	132
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	12,2	11,5	11,6

Laskennallisten verojen muutos oli -12,4 miljoonaa euroa (15,1 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella.

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

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 89,7 miljoonaa euroa (102,0 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos pienensi katsauskauden voittoa verrattuna edelliseen vuoteen.

Tase

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 35,6 miljoonalla eurolla 2 769,1 miljoonaan euroon vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2 733,5 milj. euroa) 95,9 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 27,7 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 7,2 miljoonalla eurolla johtuen Ruotsissa ja

Suomessa sijaitsevien asuntojen siirrosta "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 15,7 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 40,9 miljoonalla eurolla.

Oma pääoma

Katsauskauden lopussa Citycon -konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 650,7 miljoonaa euroa. Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 414,5 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 1 236,2 milj. euroa) pääasiassa suunnatun ja merkintäetuikeusantien johdosta, joiden nettotuotot olivat yhteensä 401,1 miljoonaa euroa, sekä emoyhtiön omistajille kuuluvan 84,5 miljoonan suuruisen katsauskauden voiton johdosta. Toisaalta omaa pääomaa pienensivät osingot ja oman pääoman palautukset, jotka olivat 66,2 miljoonaa euroa ja määräysvallattoman osuuden hankinta, joka oli 11,3 miljoonaa euroa. Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jolloin niiden korkojohdannaissopimusten,

joihin suojauslaskentaa sovelletaan, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin, jolloin ne vaikuttavat omaan pääomaan. Korkejohtannaissopimuksista on kauden aikana kirjattu 19,0 miljoonaa euroa käyvän arvon voittoa muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna (voittoa 36,7 milj. euroa) (ks. liitetieto 21: Johdannaissopimukset).

Edellä mainituista seikoista ja osakeantien seurauksena kasvaneesta osakemäärästä johtuen osakekohtainen oma pääoma laski 2,78 euroon (31.12.2013: 2,80 euroa). Omavaraisuusaste nousi 54,6 %:iin (31.12.2013: 43,2 %). Yhtiön lainasopimusten kovenanttien mukainen omavaraisuusaste nousi 54,8 %:iin (31.12.2013: 45,2 %).

Tiedot yhtiön osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niihin liittyvästä seikoista löytyvät tämän tilinpäätöksen kohdasta Osakkeet ja osakkeenomistajat.

Velat

Taseen velat olivat yhteensä 1 384,8 miljoonaa euroa (1 694,2 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 154,1 miljoonaa euroa (231,6 milj. euroa). Korolliset velat laskivat edellisvuodesta 284,7 miljoonaa euroa 1 177,7 miljoonaan euroon. Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 282,9 miljoonaa euroa 1 188,4 miljoonaan euroon.

Rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa (58,1 milj. euroa) raportointijakson aikana. Investointien nettorahavirta oli -101,5 miljoonaa euroa (-168,4 milj. euroa). Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin

hyödykkeisiin olivat 131,0 miljoonaa euroa (226,6 milj. euroa). Negatiivista investointien rahavirtaa pienensivät 29,5 miljoonan euron (60,2 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 33,0 miljoonaa euroa (97,9 milj. euroa).

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

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

Liiketoimintayksiköiden taloudellinen kehitys

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

Suomi

Yhtiön Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot olivat katsauskaudella 103,0 miljoonaa euroa (103,5 milj. euroa). Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat

AVAINLUVUT, SUOMI

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	44	55	50	44	55	-20,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	546 140	571 890	558 830	546 140	571 890	-4,5
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	148,7	150,5	150,3	148,7	150,5	-1,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	22,6	22,4	22,5	22,6	22,4	0,9
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	126	109	95	408	390	4,6
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	22 453	40 954	20 366	87 433	110 292	-20,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ² ²⁾	21,7	17,5	16,6	19,0	18,8	1,1
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	103	163	124	472	498	-5,2
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	31 623	53 036	22 956	109 133	133 770	-18,4
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ² ²⁾	20,2	18,6	20,5	20,9	19,0	10,0
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	95,1	94,7	95,6	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,4	3,9	3,5	3,4	3,9	-12,8
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	34,7	35,7	35,4	141,3	144,4	-2,2
Liikevaihto, Me	36,3	37,4	37,0	147,7	150,4	-1,8
Nettovuokratuotot, Me	25,8	26,3	26,7	103,0	103,5	-0,5
Nettotuotto-% ⁴⁾	6,2	6,4	6,3	6,2	6,4	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	6,3	6,4	6,4	6,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 710,0	1 671,2	1 690,3	1 710,0	1 671,2	2,3

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

AVAINLUVUT, RUOTSI

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	11	11	11	11	11	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	259 300	254 500	254 900	259 300	254 500	1,9
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	62,4	63,5	61,6	62,4	63,5	-1,7
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	20,0	20,8	20,1	20,0	20,8	-3,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	46	39	35	142	133	6,8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	9 362	5 416	6 569	28 809	16 780	71,7
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	23,1	19,8	17,7	20,5	21,3	-3,8
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	43	285	33	138	529	-73,9
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ^{2,2)}	4 730	9 809	4 814	19 997	34 597	-42,2
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ^{2,2)}	30,3	16,4	23,0	22,4	16,6	34,9
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96,1	95,1	95,9	96,1	95,1	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,8	2,9	3,0	2,8	7,1
Bruttovuokratuotot, Me ³⁾	14,7	14,7	14,3	57,9	60,5	-4,3
Liikevaihto, Me	15,3	15,4	15,0	60,5	63,3	-4,4
Nettovuokratuotot, Me	9,1	9,0	10,2	38,9	39,7	-2,1
Nettotuotto-% ⁴⁾	5,6	5,6	5,5	5,6	5,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,4	5,5	5,4	5,4	5,5	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	709,7	720,1	713,6	709,7	720,1	-1,4

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

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

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

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

nettovuokratuottoja 2,5 miljoonaa euroa eli 2,5 %, mikä johtui pääasiassa kauppakeskusten positiivisesta kehityksestä. Kiinteistöjen myynnit ja kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja 3,1 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 60,8 % (61,3 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 6,2 % (6,4 %).

Joulukuun lopussa Suomen kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 546 140 neliometriä (571 890 m²). Vuokrattava pinta-ala laski divestointien johdosta. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 148,7 miljoonaa euroon yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen ja 10 market- ja myymäläkiinteistön divestoinnin vuoksi.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 87 433 neliometriä (110 292 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 109 133 neliometriä (133 770 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen pääasiassa uusista varastovuokrasopimuksista ja suurissa liiketiloissa alkaneista uusista vuokrasopimuksista, kun taas päättyneet vuokrasopimukset koostuivat lähinnä pienemmistä liiketilavuokrasopimuksista. Vuokrasopimuksia myös uusittiin matalammalla vuokratasolla. Keskimääräinen vuokra nousi 22,4 eurosta/neliometri 22,6 euroon/neliometri lähinnä indeksikorotusten ja divestointien vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,6 %:iin (95,1 %) market- ja myymäläkohteissa laskeneen vajaakäytön myötä.

Ruotsi

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 0,8 miljoonaa euroa eli 2,1 % 38,9 miljoonaan euroon (39,7 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymistä Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,1 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, eli 3,8 %. Toisaalta divestoinnit pienensivät nettovuokratuottoa 0,5 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 23,0 % (23,5 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 5,6 % (5,6 %).

Joulukuun lopussa Ruotsin kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 259 300 neliometriä (254 500 m²). Vuokrattava pinta-ala nousi kauppakeskus Stenungs Torgin laajennuksen myötä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 62,4 miljoonaa euroon kruunun kurssin heikentymisen johdosta.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 28 809 neliometriä (16 780 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 19 997 neliometriä (34 597 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen vuoden kolmannella neljänneksellä alkaneista lyhytaikaisista liiketilavuokrasopimuksista ja yhdestä suuressa liiketilassa alkaneesta vuokrasopimuksesta vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.

Keskimääräinen vuokra laski 20,0 euroon/neliometri kruunun kurssin heikentymisen myötä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (95,1 %) johtuen muun muassa kauppakeskus Liljeholmstorget Gallerian ja Högdalen Centrumin parantuneista vuokrausasteista.

Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla eli 7,3 % lähinnä Rocca al Mare ja Kristiine -kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta ja olivat 27,5 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa). Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 16,2 % (15,2 %) Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Nettotuottoaste oli 8,2 % (8,2 %).

Joulukuun lopussa Baltian kohteiden vuokrattava pinta-ala oli 127 600 neliometriä (135 400 m²). Vuokrattava pinta-ala laski yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen divestoinnin vuoksi. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 32,0 miljoonaa euroon Liettuan kauppakeskus Mandarinaksen myynnin vuoksi. Muutosta tasoittivat muissa kauppakeskuksissa tehdyt vuokrien indeksikorotukset. Keskimääräinen vuokra nousi 21,0 euroon/neliometri johtuen pääosin indeksoinneista, uusista vuokrasopimuksista ja divestoinneista.

Katsauskauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 6 326 neliometriä (22 941 m²) ja päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala oli 15 750 neliometriä (18 200 m²). Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokratasoa korkeampi johtuen pääasiassa Mandarinaksen divestoinnista ja vuoden kolmannella vuosineljänneksellä alkaneista uusista liiketilöiden vuokrasopimuksista. Taloudellinen vuokrausaste laski 99,3 %:iin (99,7%).

AVAINLUVUT, BALTIA JA UUDET MARKKINAT

	Q4/2014	Q4/2013	Q3/2014	2014	2013	Muutos-%
Kiinteistöjen lukumäärä kauden lopussa, kpl	4	5	5	4	5	-
Vuokrattava pinta-ala, m ²	127 600	135 400	135 500	127 600	135 400	-5,8
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, Me ¹⁾	32,0	32,1	34,3	32,0	32,1	-0,3
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ²	21,0	19,8	21,3	21,0	19,8	6,1
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	12	15	9	45	88	-48,9
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	2 354	6 327	1 064	6 326	22 941	-72,4
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ² ²⁾	22,1	15,6	49,6	29,3	16,7	75,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	76	10	9	114	90	26,7
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	11 473	3 415	942	15 750	18 200	-13,5
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, euroa/m ² ²⁾	15,7	19,2	39,4	19,9	19,0	4,7
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,3	99,7	99,1	99,3	99,7	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,3	3,4	3,0	3,3	-9,1
Bruttovuokratuotot, Me	8,0	7,9	8,4	32,8	30,4	7,9
Liikevaihto, Me	9,3	9,2	9,4	37,2	34,9	6,5
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,6	7,1	27,5	25,6	7,3
Nettotuotto-%	8,2	8,2	8,3	8,2	8,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,7	8,7	9,0	8,7	8,7	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	349,4	342,2	355,0	349,4	342,2	2,1

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.

TOIMINTAKERTOMUS

Ympäristövastuu

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

Cityconin vastuullisuusstrategiaa päivitettiin vuonna 2014 vastaamaan paremmin yhtiön prioriteetteja ja vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Strategia ja tavoitteet esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

European Public Real Estate Association (EPRA) valitsi vuosikonferenssissaan syyskuussa 2014 Cityconin vuoden 2013 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai EPRA Gold Award -palkinnon vastuullisuusraportoinnin kilpailusarjassa nyt kolmantena vuotena peräjälkeen. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille kolmatta kertaa Green Star -tunnustuksen yhtiön erinomaisesta työstä tärkeimpien vastuullisuuden teemojen johtamisessa sekä toteutuksessa.

Ympäristövastuun tulokset 2014

- Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistö-sähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 247 gigawattituntia (251 GWh). Vertailukelpoisten kauppakeskusten kokonaisenergian kulutus laski 6 % (tavoite 2–3 %).
- Vuoden 2014 hiilijalanjälki oli 80 tuhatta hiilidioksidiekvivalenttonnia (73 1000tCO_{2e}). Vertailukelpoisten kauppakeskusten hiilijalanjälki pieneni 2 % (tavoite 2-3 %).

- Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2014 oli 723 423 kuutiometriä (603 014 m³). Vuonna 2014 kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,3 litraa (tavoite 3,7 l/kävijä).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani yli 3 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 89 % (tavoite 80 %).

Cityconin raportoimat ympäristöluvut 2014 kattavat Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Kista Gallerian ympäristöluvut raportoidaan kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 ympäristölukuihin Kista Galleriaa ei ole sisällytetty.

Citycon tekee jatkuvaa työtä kauppakeskustensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Citycon toteuttaa 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 kustannussäästövoittojen toteuttamiseksi. Energiakustannukset pienenevät verrattuna vuoteen 2013, ollen 23,2 miljoonaa euroa (25,1 milj. euroa).

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemaa ohjeistusta. Ympäristövastuun

tavoitteet, tulokset ja tunnusluvut esitetään tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja periaatteet on käsitelty laajemmin vuoden 2014 tilinpäätöksen sivuilla 49–51 sekä tulevassa vuoden 2014 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

Cityconin hallitus arvioi, että yhtiön riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina vuoden 2014 aikana. Keskeiset riskit liittyvät kiinteistökehitysprojekteihin, heikentyneeseen liiketilojen kysyntään, hoitokulujen nousuun, ympäristöön ja ihmisiin, sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

Hallinnointi

Varsinainen yhtiökokous 2014

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2014 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen varapuheenjohtaja Bernd Knobloch ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 325 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 76,1 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2013. Tilikauden 2013 osingoksi yhtiökokous päätti 0,03 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,12 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 24.3.2014 ja osinko ja pääoman palautus, yhteensä 66,2 miljoonaa euroa, maksettiin 31.3.2014.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/ yhtiökokous2014. Myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2014

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

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät tarkemmin ilmi yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/ ylimääräinenyhtiökokous2014. Myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Vuonna 2014 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de

Haan (10.6.2014 alkaen), Kirsi Komi, Karine Ohana, Andrea Orlandi (10.6.2014 alkaen), Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky. Hallituksesta jäi pois 10.6.2014 Jorma Sonninen ja Yuval Yanai.

Vuonna 2014 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Ronen Ashkenazi ja Bernd Knobloch.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2014 KHT Eija Niemi-Nikkola (19.3.2014 asti) ja (19.3.2014 alkaen) KHT Mikko Ryttilähti.

Toimitusjohtaja

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel (LL.M., Alankomaiden kansalainen, s. 1958). Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä mahdolliset luottamustoimet on esitetty yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 56–57.

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Cityconin osake on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuului vuonna 2014 pörssin keskisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies (yhtiö kuuluu 2.1.2015 lähtien pörssin suuriin yhtiöihin). Yhti-

ön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

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

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2014 aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 10.6.2014 suunnatun osakeannin johdosta 77 874 355 osakkeella ja 9.7.2014 merkintäetuoikeusannin johdosta 74 166 052 osakkeella. Joulukuun 2014 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 593 328 419.

Cityconilla oli joulukuun 2014 lopussa 7 657 (8 820) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat 408,5 miljoonaa (343,4 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,9 % (77,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät tilinpäätöksen sivulta 69.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön hallituksella oli vuoden 2014 lopussa kaksi yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 10 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, joka vastasi noin 1,69 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

	2014	2013
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa		
Alin kurssi	2,29	2,12
Ylin kurssi	2,92	2,67
Keskikurssi	2,65	2,44
Päätöskurssi	2,58	2,56
Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa, Me	1 530,8	1 129,7
Osakkeiden vaihdon kehitys		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	88,8	104,5
Vaihdettuja osakkeita, Me	234,9	255,0
Osakepääoma ja osakkeet		
Osakepääoma vuoden alussa, Me	259,6	259,6
Osakepääoma vuoden lopussa, Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä vuoden alussa, milj. kpl	441,3	326,9
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	593,3	441,3

- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,37 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Hallituksella oli vuoden 2014 aikana myös kaksi 6.6.2014 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta päättää

enintään 77 874 355 uuden osakkeen antamisesta suunnatulla osakeannilla CPPIBEH:lle sekä enintään 74 166 052 uuden osakkeen antamisesta merkintäetuoikeusannilla. Hallitus käytti näitä valtuutuksia päättäessään suunnatusta osakeannista ja merkintäetuoikeusannista kesäkuussa 2014.

Omat osakkeet

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2014 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

TOIMINTAKERTOMUS

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Suunnattu osakeanti

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

Merkintäetuokeusanti

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

Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti vuoden 2014 aikana kaksi liputusilmoitusta CPPIBEH:ltä ja Canada Pension Plan Investment Boardilta. Lisätietoa liputusilmoituksista löytyy tilinpäätöksen sivulta 69.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolten ovat sopineet parhaansa mukaan pyrkivänsä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimityskomitean perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2014

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	412 500	452 500	452 500	452 500	1 770 000

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista, eikä siitä siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkisen ostotarjous Cityconin osakkeista.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy 10 vuoden kuluttua sopimuksen päiväyksestä, tai kun CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 % Cityconin osakkeista, tai kun Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 20 % Cityconin osakkeista.

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on

saatavilla yhtiön 13.5.2014 julkistamasta pörssitiedotteesta ja yhtiön internetsivulta www.citycon.fi/sijoittajille/osake/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

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

2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III). Hallitus päättää optio-oikeuksia jakaessaan, miten optio-oikeuksien kokonaismäärä jakautuu optio-oikeuksien alalajien kesken. Optio-oikeuksien 2011 perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 15 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2014 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 8 316 351 osaketta vuosina 2012–2018.

Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi edellisellä sivulla olevasta taulukosta.

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusveloite, jonka perusteella konsernin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamasta bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Optio-ohjelmaa 2011 ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin yhtiön tilinpäätöksen sivuilla 52–54. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/optiot.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2014 yhteensä 1 023 580 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,17 %.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden 2014 lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 3 724 542 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Helsinki, 10. helmikuuta 2015
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. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Citycon on vuodesta 2006 lähtien noudattanut raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Vuonna 2011 Citycon otti EPRA:n raportointikäytäntöjä koskevat suositukset käyttöön myös vastuullisuusraportoinnissaan. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA pyrkii edistämään eurooppalaisten kiinteistöalan yritysten toimintaa ja julkaisee parhaita raportointikäytäntöjä koskevia suosituksia. Lisäksi se julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2014	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	99,7	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,191	0,203
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), % ²⁾	19,4	22,4
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuville kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), % ²⁾	17,7	20,0
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,1	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	3,7	4,3

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

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösijoitusyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua. Citycon maksoi 0,15 euroa osakekohtaista osinkoa ja oman pääoman palautusta vuoden 2013 tilinpäätöksen perusteella. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa.

	2014			2013		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	84,5	521 526,0	0,163	94,9	426 788,4	0,222
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,7	521 526,0	-0,030	-26,1	426 788,4	-0,061
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	521 526,0	0,001	-0,8	426 788,4	-0,002
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,1	521 526,0	-	-	426 788,4	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut						
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	26,5	521 526,0	0,051	27,0	426 788,4	0,063
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-12,8	521 526,0	-0,025	1,4	426 788,4	0,003
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	13,2	521 526,0	0,025	-15,0	426 788,4	-0,035
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,5	521 526,0	0,007	5,3	426 788,4	0,012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	99,7	521 526,0	0,191	86,7	426 788,4	0,203

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuoikeusannin 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).

	2014			2013		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	169,4	521 526,0	0,325	168,9	426 788,4	0,396
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	521 526,0	-0,040	-20,6	426 788,4	-0,048
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	521 526,0	0,002	0,9	426 788,4	0,002
Operatiivinen liikevoitto	149,8	521 526,0	0,287	149,1	426 788,4	0,349
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,0	521 526,0	-0,098	-63,0	426 788,4	-0,148
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	2,1	521 526,0	0,004	3,1	426 788,4	0,007
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	521 526,0	-0,001	-0,7	426 788,4	-0,002
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	521 526,0	0,002	0,1	426 788,4	0,000
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,6	521 526,0	-0,003	-1,9	426 788,4	-0,004
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	99,7	521 526,0	0,191	86,7	426 788,4	0,203

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

Talousjohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

Vuonna 2014, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa 99,7 miljoonaan euroon 86,7 miljoonasta eurosta vuonna 2013. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta kehityshankkeiden ja positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvusta, korkeammasta muusta operatiivisesta tulosta sekä etenkin osakeantien ja jälleenrahoituksen ansiosta alentuneista operatiivisista rahoituskuluista. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,191 euroon vuonna 2014 verrattuna 0,203 euroon vuonna 2013 johtuen huomattavasti korkeammasta osakemäärästä ja vahvistuneesta taseesta. Osakemäärä nousi kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien seurauksena.

**OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON
(EPRA COST RATIOS)**

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS –tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyrityksen hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon pois lukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokra-kustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

**Talusojohtaja kommentoi operatiivisten kustannusten suhdetta bruttovuokra-
tuottoihin (EPRA Cost Ratios):**

Citycon alkoi raportoida operatiivisia kustannuksia suhteessa vuokratuottoon (EPRA Cost Ratios) vuoden 2013 lopussa. Nämä EPRA:n ohjeistuksen mukaiset suhdeluvut helpottavat kiinteistösijoitusyhtiöiden operatiivisten kustannustasojen vertailua. Cityconin EPRA Cost Ratiot paranivat edellisvuoteen verrattuna. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 19,4 % vuonna 2014 verrattuna 22,4 %:n vuonna 2013. Suhdeluvun parannus johtui pääasiassa matalammista hoitokuluista sekä palvelukustannuksista (netto). EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 17,7 % verrattuna 20,0 %:n vuotta aiemmin. Parannus johtui edellä mainittujen lisäksi korkeammasta vuokrausasteesta.

Me	2014	2013
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹⁾	20,7	20,6
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	51,2	53,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla ²⁾	16,3	18,2
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-2,0	-0,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-4,9	-4,7
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	6,4	10,2
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-1,8	-1,8
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-42,6	-42,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-3,5	-4,6
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	39,9	47,3
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-3,6	-5,0
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	36,3	42,3
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	230,2	233,6
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon	-42,6	-42,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	17,5	20,3
Bruttovuokratuotto (C)²⁾	205,1	211,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	19,4	22,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	17,7	20,0

1) Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 1,5 milj. euroa vuonna 2014 ja 1,0 milj. euroa vuonna 2013. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

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

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla oli 2,58 euroa 31.12.2014.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Tulevista myynneistä aiheutuvat erät ovat laskennallisia veroja, jotka syntyisivät ainoastaan kiinteistöjen myynneistä. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti, jonka takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV -tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNNAV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNNAV ei myös kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Talousjohtaja kommentoi osakekohtaisen nettovarallisuuden (EPRA NAV per share) ja osakekohtaisen oikaistun nettovarallisuuden (EPRA NNNAV per share) kehitystä:

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,11 euroa 3,01 euroon (3,13 euroa 31.12.2013) johtuen pääasiassa korkeammasta osakkeiden lukumäärästä kesä-heinäkuussa 2014 toteutettujen osakeantien seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,15 euroa 2,63 euroon (2,78 euroa 31.12.2013) johtuen edellä mainittujen syiden lisäksi suuremmasta joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotuksesta alhaisemman korkotason vuoksi.

	2014			2013		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 650,7	593 328,4	2,78	1 236,2	441 288,0	2,80
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	128,7	593 328,4	0,22	120,1	441 288,0	0,27
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,1	593 328,4	0,01	22,8	441 288,0	0,05
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 786,5	593 328,4	3,01	1 379,1	441 288,0	3,13
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	-128,7	593 328,4	-0,22	-120,1	441 288,0	-0,27
Joukkolainojen ja pääomaloainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ²⁾	-91,2	593 328,4	-0,15	-9,6	441 288,0	-0,02
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,1	593 328,4	-0,01	-22,8	441 288,0	-0,05
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 559,5	593 328,4	2,63	1 226,6	441 288,0	2,78

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

2) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013 ja joukkolaina 1/2014 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 107,38 % (104,68 %), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 111,66 % (100,33 %) ja joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 102,75 % per 31.12.2014. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2014 oli 91,2 miljoonaa euroa (9,6 miljoonaa euroa).

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

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

EPRA:n alkuunettotuotto-% lasketaan jakamalla voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuoton perusteella laskettu annualisoitu vuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiiden sijoituskiinteistöjen (sisältää arvioidut transaktiokulut, mutta ei kehityksen kohteena olevia kiinteistöjä, tontteja, käyttämätöntä rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden kautta arvioituja kohteita) bruttomarkkina-arvolla. Citycon julkaisee myös nettotuotto-%:n. Nettotuotto-% lasketaan kuluneen 12 kuukauden ajalta muodostamalla indeksi kuukausittaisen nettovuokratuoton ja laskennallisten kuukausittaisen markkina-arvojen perusteella. Nettotuotto-%:n laskentaan otetaan mukaan koko kiinteistöomaisuus, mutta ei arvioituja transaktiokuluja.

EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkuunettotuotto) kuvaa yhtiön saamaa tuottoa täydestä tilinpäätöshetkellä voimassa olevasta vuokrasta. Oikaistussa alkuunettotuotossa vuokrasummaa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2014	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 763,0	2 729,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-160,7	-136,4
Valmis kiinteistökanta	2 602,3	2 593,2
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	59,0	58,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	2 661,3	2 651,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	221,9	226,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-60,0	-60,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	161,9	165,4
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,6	2,4
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	163,5	167,8
EPRA:n alkuunettotuotto-% (B/A)	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alkuunettotuotto-% (C/A)	6,1	6,3

Talousjohtaja kommentoi EPRA:n alkuunettotuoton ja EPRA:n "TOPPED-UP" alkuunettotuoton kehitystä:

EPRA:n alkuunettotuotto laskivat nettovuokratuoton laskettua ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien myötä samalla kun tuottovaateiden lasku kasvatti valmiin kiinteistökannan käypää arvoa. On huomioitava, että EPRA:n alkuunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alkuunettotuotto vuoden 2014 ja 2013 päätteeksi eivät ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta. Tekninen vuokrausaste, jonka Citycon myös raportoi, kertoo vuokrattujen neliömetrien osuuden vuokrattavissa olevasta pinta-alasta.

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.

Me	31.12.2014	31.12.2013
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	8,6	10,2
/.Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko portfoliolle	230,1	237,6
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,7	4,3

Talousjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2014 päätteeksi laski pääasiassa Suomen market- ja myymäläkohteiden ja Ruotsin kauppakeskuskohteiden laskeneen vajaakäytön vuoksi.

KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

	31.12.2014	31.12.2013
Hankinnat	0,3	3,1
Kehityshankkeet	33,6	28,6
Vertailukelpoiset kohteet	58,5	43,1
Investoinnit myytyihin kohteisiin	0,2	0,1
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	3,2	2,6
Investoinnit yhteensä	95,9	77,6

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 14. 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

	2014	2013	2012	2011	2010
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	99,7	86,7	63,9	53,3	47,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa ¹⁾	0,191	0,203	0,199	0,183	0,185
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	19,4	22,4	26,2	30,3	30,9
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	17,7	20,0	23,3	26,9	27,4
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), euroa	3,01	3,13	3,31	3,47	3,63
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share), euroa	2,63	2,78	2,91	3,14	3,33
EPRA:n alkunettotuotto-%	6,1	6,2	6,0	6,2	6,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%	6,1	6,3	6,1	6,3	6,4
EPRA:n vajaakäyttöaste (%)	3,7	4,3	4,3	4,5	4,9

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

OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2014	2013	2012	2011	2010
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	84,5	94,9	63,4	11,5	79,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,7	-26,1	-23,6	35,3	-50,8
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁾	0,3	-0,8	-4,2	-0,3	-1,9
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ¹⁾	0,1	-	-	0,7	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	26,5	27,0	-	-	-0,2
-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-12,8	1,4	-0,3	-0,3	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-	-	0,5	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	13,2	-15,0	23,0	1,6	12,1
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	3,5	5,3	5,6	4,4	8,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	99,7	86,7	63,9	53,2	47,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ²⁾	521,5	426,8	322,2	291,5	256,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa²⁾	0,191	0,203	0,198	0,183	0,185

1) Citycon on tarkentanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut toteutuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa 2014 toteutetun merkintätuetoikeusannin 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	2014	2013	2012	2011	2010
Nettovuokratuotto	169,4	168,9	162,0	144,3	127,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-20,6	-20,6	-26,5	-27,1	-22,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9	0,2	0,2	0,3
Operatiivinen liikevoitto	149,8	149,1	135,7	117,4	105,0
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,0	-63,0	-68,1	-62,4	-55,1
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	2,1	3,1	0,0	-	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,7	-1,4	-0,4	-0,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	0,1	0,0	0,3	-0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,6	-1,9	-2,2	-1,7	-1,8
Operatiivinen tulos	99,7	86,7	63,9	53,2	47,3
Keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	521,5	426,8	322,2	291,5	256,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa¹⁾	0,191	0,203	0,198	0,183	0,185

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

Citycon Oyj:n konserni- tilinpäätös

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto ¹⁾	3	232,0	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot ¹⁾		13,3	13,2
Liikevaihto	4	245,3	248,6
Hoitokulut	5	74,4	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	6	1,6	1,3
Nettovuokratuotto		169,4	168,9
Hallinnon kulut	7, 8, 9	20,7	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10	1,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	14	15,7	26,1
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	14, 22	-0,3	0,8
Liikevoitto		165,0	176,0
Rahoitustuotot		55,3	33,0
Rahoituskulut		-132,8	-123,1
Rahoituskulut (netto)	11	-77,5	-90,1
Osuus yhteisyritysten voitoista ²⁾	15	14,9	1,7
Voitto ennen veroja		102,4	87,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,3	-0,7
Laskennalliset verot ²⁾		-12,4	15,1
Tuloverot	12, 19	-12,7	14,4
Tilikauden voitto		89,7	102,0
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		84,5	94,9
Määräysvallattomille omistajille		5,2	7,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro) ³⁾	13	0,16	0,22
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro) ³⁾	13	0,16	0,22
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	11	23,7	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	12, 19	-4,7	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-3,3	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot		-9,7	-3,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		6,0	33,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		6,0	33,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio		95,7	136,0
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		90,7	129,0
Määräysvallattomille omistajille		5,0	7,0

1) Citycon tarkensi periaatteitaan liittyen pysäköinti-
tuottojen raportointiin. Aikaisemmin pysäköintituotot
on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelu-
tuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana brutto-
vuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013
vertailulukuihin.

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

3) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osake-
antioikaistulla osakkeiden määrällä kesäkuussa 2014
toteutetun suunnatun osakeannin sekä heinäkuussa
2014 toteutetun merkintätuokeusannin seurauksena.

KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	14	2 769,1	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksistä	15	182,8	150,7	0,9
Aineettomat hyödykkeet	17	5,3	2,1	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	0,7	0,8	1,4
Laskennalliset verosaamiset	19	5,7	9,1	19,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	22, 23	1,7	-	-
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 965,2	2 896,2	2 737,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	22	7,2	2,3	5,4
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	20, 21	0,2	2,4	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	12	0,4	0,2	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20, 23	29,8	33,8	24,5
Rahavarat	24	34,4	38,0	51,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		64,8	74,5	75,5
Varat yhteensä		3 037,2	2 973,0	2 818,5

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	25			
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,1	-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		841,2	493,0	333,0
Muuntoerot		-19,7	-10,3	-6,1
Kertyneet voittovarot		445,7	385,6	302,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 650,7	1 236,2	959,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	42,6	35,6
Oma pääoma yhteensä		1 652,5	1 278,8	995,4
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	20, 26	1 094,5	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset	20, 21	6,0	27,1	75,6
Laskennalliset verovelat ¹⁾	19	129,6	117,1	130,5
Muut velat	20	0,6	0,8	1,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 230,7	1 462,5	1 613,4
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	20, 26	83,1	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	20, 21	2,2	5,2	0,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	12	0,8	1,0	0,8
Ostovelat ja muut velat	20, 27	67,9	80,5	81,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		154,1	231,6	209,7
Velat yhteensä		1 384,8	1 694,2	1 823,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 037,2	2 973,0	2 818,5

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		102,4	87,6
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	9,29	0,8	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	22,29	-15,7	-26,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	22,29	0,3	-0,8
Rahoitustuotot	11,29	-55,3	-33,0
Rahoituskulut	11,29	132,8	123,1
Osuus yhteisyritysten voitoista ja muut oikaisut	29	-14,7	-1,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		150,7	150,2
Käyttö pääoman muutos	29	-5,3	-4,5
Liiketoiminnan rahavirta¹⁾		145,4	145,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-78,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,0	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta¹⁾		66,0	58,1
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14	-97,8	-75,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	14	-33,3	-151,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	15,17,18	29,5	60,2
Investointien nettorahavirta	14,22	-101,5	-168,4
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	25	401,1	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26	271,3	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-203,2	-228,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26	446,9	612,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-801,1	-527,7
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	25	-57,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-66,3	-49,0
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		41,4	-1,5
Rahoituksen nettorahavirta¹⁾		33,0	97,9
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	24	38,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,0	-0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	24	34,4	38,0

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

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssirahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 31.12.2012	259,6	-	131,1	-59,8	333,0	-5,5	357,4	1 015,8	44,2	1 060,0
IAS 12 muutoksen vaikutus	-	-	-	-	-	-1,7	-54,2	-55,9	-8,6	-64,6
Oma pääoma 31.12.2012 oikaistu¹⁾	259,6	-	131,1	-59,8	333,0	-7,3	303,2	959,9	35,6	995,4
Tilikauden voitto							94,9	94,9	7,1	102,0
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)				36,7				36,7		36,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				0,3				0,3		0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot						-3,0		-3,0	-0,1	-3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä				37,0		-3,0		34,0	-0,1	33,8
Katsauskauden laaja tappio/voitto				37,0		-3,0	94,9	128,8	7,0	135,8
Merkintäetu oikeusanti (liite 25)					200,2			200,2		200,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista					-4,2			-4,2		-4,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)					-36,0		-13,1	-49,0		-49,0
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)							0,6	0,6		0,6
Oma pääoma 31.12.2013¹⁾	259,6	-	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Tilikauden voitto							84,5	84,5	5,2	89,7
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 11, 12 ja 19)				19,0				19,0		19,0
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				-3,3				-3,3		-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot						-9,7		-9,7	-0,1	-9,8
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä				15,7		-9,7		6,0	-0,1	5,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto				15,7		-9,7	84,5	90,5	5,0	95,5
Suunnattu osakeanti ja merkintäetu oikeusanti (liite 25)					402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio suunnatusta osakeannista merkintäoikeusannista					-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 25)					-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut (liitteet 25 ja 28)							0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat							-11,3	-11,3	-45,7	-57,0
Oma pääoma 31.12.2014	259,6	-	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5

1) Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

1.1 Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomessa pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin, Baltian maihin ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki. Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 10.2.2015. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

1.2 Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2014 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön mukaiset.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot

esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumukset voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille. Arvioiden ja oletusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet".

1.3 Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

1.3.1 Vuonna 2014 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2014.

- **IAS 32** Rahoitusvarat ja -velat (muutos)
- **IAS 36** Omaisuuserien arvon alentuminen – Kerrytettävissä olevan rahamäärän esittäminen liittyen muihin kuin rahoitusvaroihin (muutos)

- **IAS 39** Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen (muutos)
- **IFRS 10** Konsernitilinpäätös (muutos)
- **IFRS 12** Tilinpäätöksessä esittävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä (muutos)
- **IAS 27** Erillistilinpäätös (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2010–2012: IFRS 13** Lyhytaikaiset saamiset ja velat (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2011–2013: IFRS 1** Voimassaolevien IFRS-standardien merkitys

IAS 32 Rahoitusvarat ja -velat. Selventää ilmauksen "on nykyisin laillisesti toimeenpantavissa oleva kuittausoikeus" merkitystä ja perusteita selvitysyrityksien ei-samanaikaisille selvitysmekanismeille, joilla ne saavat kuittausoikeuden. Sovelletaan takautuvasti. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

IAS 36 Omaisuuserien arvon alentuminen. Edellyttää yhteisön esittävän tilinpäätöksensä sellaisesta yksittäisestä omaisuuserästä (mukaan lukien liikearvosta) tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä kerrytettävissä olevan rahamäärän, josta yhteisö on kirjannut tai purkanut arvonalentumisen raportointijakson aikana, ja edellyttää esitettävän lisätietoja sellaisen yksittäisen omaisuuserän, mukaan lukien liikearvon, tai rahavirtaa tuottavan yksikön myyntikuluilla vähennetyistä käyvästä arvosta, josta on kirjattu tai purettu arvonalentuminen raportointijakson aikana. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IAS 39 Johdannaisten uudistaminen ja suojauslaskennan jatkaminen. Antaa lievennyksiä suojauslaskennan jatkamiseen, kun suojausinstrumentiksi määritellyn johdannaisen uudistaminen täyttää tietyt kriteerit.

Edellytetään takautuvaa soveltamista. Muutos ei vaikuttanut Cityconin tilinpäätökseen.

IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 Sijoitusyhteisöt. Poikkeus yhdistelyvaatimuksesta sellaisten yhteisöjen osalta, jotka täyttävät sijoitusyhteisön määritelmän IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti. Sovelletaan takautuvasti tietyin siirtymäkautta koskevin helpotuksin. Poikkeus yhdistelystä edellyttää sijoitusyhteisöiltä, että ne kirjaavat tytäryhtiöt tulosvaikutteisesti käypään arvoon. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset 2010–2012 IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin. Määrittelee, että sellaisten lyhytaikaisten saatavien ja velkojen arvo, joilla ei ole ilmoitettua korkokantaa, voidaan määrittää laskutetun määrän mukaisesti, kun käyvän arvon ja laskun summan erotus on epäolennainen. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset 2011–2013 IFRS 1 -standardiin. Selventävät, että yhteisö voi päättää soveltaa joko nykyistä standardia tai uutta standardia, joka ei ole vielä pakollinen, mutta mahdollistaa aikaistetun soveltamisen. Muutos ei vaikuttanut konsernin tilinpäätökseen.

Citycon muutti laskentaperiaatteitaan laskennallisten verojen osalta IFRS Interpretations Committee'n 15.-16.7.2014 tekemän päätöksen mukaisesti vuoden 2014 kolmannen vuosineljänneksen aikana. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella.

1.3.2 Sellaiset standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2015 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Citycon arvioi, että ne saattavat vaikuttaa tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa. Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit (2014)
- **IFRIC 21** -tulkintaa sovelletaan 1.1.2015
- **IFRS 2** Osakeperusteiset maksut
- **IFRS 3** Liiketoimintojen yhdistäminen
- **IFRS 8** Toimintasegmentit
- **IFRS 15** Myyntituotot asiakassopimuksista
- **IFRS 11** Yhteisjärjestelyt: Osuuksien hankinnat (muutos)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2011–2013 IFRS 3** Liiketoimintojen yhdistäminen
- **IFRS 13** Käyvän arvon määrittäminen (muutos)
- **IAS 40** Sijoituskiinteistöt

Konserni arvioi parhaillaan edellä mainittujen uusien standardien, muutosten ja tulkintojen vaikutusta.

IFRIC 21 Viranomaismaksut selventää, että yhteisön on kirjattava viranomaismaksusta velka, kun suoritetaan toimenpide, joka sovellettavan lainsäädännön mukaisesti edellyttää maksun maksamista. Kyseinen viranomaismaksu on maksettava, kun saavutetaan vähimmäiskynnys, ja tulkinta määrittää, että velkaa ei pidä ennakoida ennen kuin kyseinen vähimmäiskynnys on saavutettu. IFRIC 21 edellyttää takautuvaa soveltamista. Citycon soveltaa tulkintaa 1.1.2015 alkaen. Tulkinta voi vaikuttaa siihen, miten yhtiö raportoi kiinteistöveron osavuosikatsauksissaan.

Myös seuraavat standardit ja standardien muutokset ja tulkinnat on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2015 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa. Nämä eivät ole merkityksellisiä Cityconille, koska yhtiön nykyisen näkemyksen mukaan ne eivät aiheuta merkittäviä muutoksia sen laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- **IFRS 14** Regulatory Deferral Account
- **IAS 16** Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja **IAS 38** Aineettomat hyödykkeet
- **IAS 24** Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä

1.4 Yhteenvedo konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista

1.4.1 Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

1.4.1.1 Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on

- olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja
- riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusuudelleen yhteisössä ja
- kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni

uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuusvai liiketoimintahankintana (ks. kohta 2.2.2 – Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat). Omaisuushankinnat eivät tuota liikearvoa vaan hankintameno kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueisiin, rakennuksiin ja muihin varoihin ja velkoihin.

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

1.4.1.2 Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä

mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt, myös sellaiset joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

1.4.1.3 Yhteisyritykset

Yhteisyrityksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisyrityksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvalan. Citycon kirjaa osuutensa yhteisyrityksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa yhteisyrityksien voitoista/tappioista tuloslaskelmansa rivillä "Osuus yhteisyritysten voitoista". Tilinpäätöksen liitteessä 15 "Osudet yhteisyrityksistä" esitetään yhteisyritysten varat ja velat.

1.4.2 Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keski-

kurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

1.4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenuon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohdasta seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoiminnassa.

Käypää arvoa määritettäessä oletetaan, että sijoituskiinteistöjen myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko sijoituskiinteistöjen pääasiallisilla markkinoilla tai, jos pääasiallisia markkinoita ei ole, sijoituskiinteistön suotuisimmilla markkinoilla joille yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät sijoituskiinteistön hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti.

Käypää arvoa määritettäessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky kerryttää taloudellista hyötyä käyttämällä sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Cityconin omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämänhetkisestä käyttötavasta.

Yhtiö käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi, siten että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle alla olevan mukaisesti. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta.

- Tason 1 syöttötiedot – Täysin samalaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla
- Tason 2 syöttötiedot – Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti
- Tason 3 syöttötiedot – Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Siirrot käypien arvojen hierarkian tasojen välillä raportointikausien lopussa esitetään toistuvasti käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään 10-vuoden nettokassavirta-analyysin perusteella. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot ja suorittamatta kokonaisarvon korjausta.

Myös kehityshankkeet eli rakenteilla olevat tai peruskorjattavat kiinteistöt luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon. Arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Kehityshanke huomioidaan kiinteistöarvioinneissa siinä vaiheessa, kun

hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. 31.12.2014 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä kaksi kiinteistöä (2 kiinteistöä 31.12.2013) arvioitiin kehityshankkeina.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa, ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, siirrosta myytävissä oleviin kiinteistöihin, suunnitelluista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä, sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään laajassa tuloslaskelmassa.

1.4.4 Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Pääsääntöisesti sijoituskiinteistöt, joita ei rakenneta tai kunnosteta myyntiä varten, arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti ja esitetään taseessa "Sijoituskiinteistöt"-erässä.

Kuitenkin jos operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävissä olevat

sijoituskiinteistöt". Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti. Liitteessä 14. Sijoituskiinteistöt on esitetty lisätietoja.

1.4.5 Vaihto-omaisuuskiinteistöt

IAS 40 -standardin mukaan kiinteistö on siirrettävä vaihto-omaisuudeksi silloin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos. Jos sijoituskiinteistöä rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, käsitellään sitä IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti: kiinteistö arvostetaan joko hankintamenoonsa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Jos kiinteistö on hankittu myyntitarkoituksessa, käsitellään se myös IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti. Kun kiinteistö käsitellään IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaisesti, esitetään kiinteistön arvo "Vaihto-omaisuuskiinteistöt"-erässä taseessa. Cityconilla ei ollut vaihto-omaisuuskiinteistöjä 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

1.4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pää-

asiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain, ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi.

Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.
- Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokraajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

1.4.7 Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa atk-ohjelmia. Ne poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.

1.4.8 Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuusarvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

1.4.9 Rahoitusvarat ja -velat

1.4.9.1 Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa,
2. myytävissä olevat rahoitusvarat sekä
3. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoonsa, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2014 ja 31.12.2013 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitkäaikaisten varojen myyntiä varten, ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2014 ja 31.12.2013 jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2014 valuuttajohdannaista, jotka

luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

1.4.9.2 Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät

arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2014.

Citycon käyttää valuuttajohdannaista kuten termiinejä ja koron- ja valuuttavaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Koron- ja valuuttavaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

1.4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimukseen sisällytetyn johdannaisten tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole kytkeytyjä johdannaista.

1.4.9.4 Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenuun kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

1.4.10 Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

1.4.11 Oma pääoma

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseläskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuina omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseläskeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseläskeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

1.4.12 Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

1.4.13 Tulouttaminen

1.4.13.1 Vuokratuotot

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotokaudelle.

Cityconilla on myös sellaisia vuokrasopimuksia, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Tällaiset vuokrakannustimet käsitellään SIC 15 Muut vuokrasopimukset – kannustimet -tulkinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotokaudelle, vaikka vuokramaksuja ei suoritetaakaan saman perusteen mukaisesti. Cityconilla on myös sellaisia vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen. Tällaiset tilapäiset ja määräaikaiset vuokranalennukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran korotus jaksotetaan vuokratuotoksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

1.4.13.2 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

Käyttökorvaukset kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Käyttökorvaukset kirjataan liikevaihtoon bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa päämiehenä.

Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

Palvelutuotot kuten markkinointituotot kirjataan sille kaudelle, jolla palvelut suoritetaan.

1.4.13.3 Olemassa olevan kiinteistön myynti

Kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle.

1.4.13.4 Rakenteilla olevan kiinteistön myynti

Sellaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö on rakenteilla ja sen valmistumisen jälkeisestä myynnistä on sovittu, Citycon määrittelee, koskiko sopimus kiinteistön rakentamista tai valmistuneen kiinteistön myyntiä. Jos sopimus koski valmiin kiinteistön myyntiä, kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Jos sopimus koski kiinteistön rakentamista, pitkäaikaishanke tuloutetaan valmistumiseen asteen mukaan rakentamisen edistyessä, jos keskeneräisen työn riskit ja hyödyt siirretään ostajalle rakentamisen edetessä.

1.4.13.5 Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

1.4.13.6 Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

1.4.14 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerros on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

1.4.15 Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista.

IFRS Interpretations Committeeen agenda-päätöksen vuoksi Citycon on muuttanut laskentaperiaatteitaan laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä. Citycon on muuttanut laskentaperiaatteitaan tämän esityslistapäätöksen mukaisesti. Muutos on ollut voimassa vuoden 2014 kolmannelta vuosineljännekseltä alkaen.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet eikä perustana olevaa kiinteistöä. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta kiinteistöomaisuuden luovutus ei omistusrakenteen vuoksi aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

1.4.16 Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleottajana, luokitellaan rahoitus-leasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli hyödykkeeseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettavat vuokrat jaetaan laajaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt

luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella.

Etuuspohjaisiin eläkejärjestelyihin kuuluvat varat arvostetaan käypään arvoon ja järjestelyihin kuuluvat veloitteet diskontattuun nykyarvoon. Järjestelyjen yli- tai alijäämien nettomäärät kirjataan taseeseen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Työsuoritukseen perustuvat menot jaksotetaan järjestelmällisesti koko työssäoloajalle. Asiantuntevat vakuutusmatemaatikot tekevät tähän liittyvät laskelmat käyttäen ennakoitua etuus oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää.

1.4.18 Osakeperusteiset maksut

Citycon soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia optiojärjestelyihin sekä pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

1.4.19 Osingonjako

Osingonjako yhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

2. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa, kun tiettyjä laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

2.1 Keskeiset arviot ja oletukset

Seuraavassa käsitellään arvioita ja oletuksia, joihin liittyy merkittävä riski varojen ja velkojen kirjanpitoarvon olennaisesta muuttumisesta seuraavan tilikauden aikana.

2.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Liitetiedossa 14. Sijoituskiinteistöjen on esitetty lisätietoja ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyy starkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvalla kassavirta-analyysillä. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset.

Nettotuotto on bruttovuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksesta ja inflaatio-oletuksesta koostuvalla diskonttokorolla diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin tilakohtaisesti.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta, johon on lisätty inflaatio-oletus, käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.
- Vajaakäyttöasteella tarkoitetaan vajaakäytöstä johtuvaa menetettyä vuokratuottoa. Vuokrasopimuksen päättyessä vajaakäyttö määritetään päättyneen sopimuksen ja oletetun uuden sopimuksen välisen ajan perusteella. Jäljellä olevan kassavirtakauden ja jäännösarvon osalta vajaakäyttöasteella tarkoitetaan prosenttiosuutta vuokratuotosta, joka menetetään vajaakäytön vuoksi. Vajaakäyttöasteen määrittäminen sisältää Cityconin johdon harkintaa.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistöjen hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat toteutuneisiin tai budjetoituihin hoitokuluihin.

Muita arvioita ja oletuksia edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänäoloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita kehityshankkeen tulevasta investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

2.1.2 Verot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin. Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Lisätietoja on esitetty liitteessä 12. Tuloverot ja liitteessä 19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.

2.2 Harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa seuraavien laskentaperiaatteiden noudattamisessa.

2.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuus kiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoituksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai joita rakennetaan/kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luokitellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden

arvonnousun takia, mutta joiden myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

2.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IAS 40 -standardissa esitetyn lisäpalveluiden (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Cityconilla ei ollut liiketoimintahankintoja 2014 eikä 2013.

2.2.3 Sijoituskiinteistöjen ja liiketoimintojen myynti

Kun sijoituskiinteistöjä myydään, Citycon käyttää harkintaansa arvioidessaan, luokitellaanko myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tuntomerkkejä ovat mm. keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin

mukaista kirjanpito-käsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt" ja 1.4.5 "Vaihto-omaisuuskiinteistöt".

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kappaleessa 1.4.4 "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt" esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillään laajassa tuloslaskelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä olevaksi luokiteltuihin liiketoimintoihin sisältyvät velat on esitettävä taseessa erillään muista veloista. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja 31.12.2014 eikä 31.12.2013.

3. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2014	2013
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,6	0,0
Määräaikaiset vuokran alennukset	-1,9	-2,4
Lisävuokra liikevaihtosidonnaisista vuokrasopimuksista	4,6	3,1
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	228,7	234,6
Yhteensä	232,0	235,4

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2014 3 158 vuokrasopimusta (3 287 sopimusta 31.12.2013). Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui 12 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä joista 11 sijaitsi Suomessa ja yksi Liettuassa. Pääosassa, eli 89 %:ssa (89 % 31.12.2013) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksista on myös liikevaihtosidonnainen osuus vuokrantarkistuksen lisäksi. Vuoden 2014 lopussa liikevaihtosidonnaisten sopimusten osuus oli noin 53 % (52 % 31.12.2013) Cityconin vuokrasopimuskannasta. Kohdassa 3. A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen on esitetty liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatu lisävuokra.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran

vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä kauden lopussa	2014	2013
Suomi	1 631	1 695
Ruotsi	1 082	1 078
Baltia ja uudet markkinat	445	514
Yhteensä	3 158	3 287

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2014 oli 3,2 vuotta (3,5 vuotta 31.12.2013). Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin vuokrasopimuskannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 81 % 31.12.2014 (80 % 31.12.2013), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 11 % 31.12.2014 (11 % 31.12.2013), ja loput vuokrasopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia (noin 8 % kaikista sopimuksista 31.12.2014 ja 9 % 31.12.2013).

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta

vuotta	2014	2013
Suomi	3,4	3,9
Ruotsi	3,0	2,8
Baltia ja uudet markkinat	3,0	3,3
Keskimäärin	3,2	3,5

C) Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat kauden lopussa

Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Me	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	60,9	54,0
1–5 vuoden kuluessa	113,2	118,8
Yli viiden vuoden kuluttua	47,7	53,9
Yhteensä	221,8	226,7

4. 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. Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käyppiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrity-

tyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Cityconin johto ja hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatiossa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Cityconin johto ja hallitus arvioivat liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) perusteella. Cityconin johdolle ja hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin. Maantieteellisten liiketoimintayksiköiden lisäksi Cityconin johto ja hallitus seuraavat klusteri- ja kiinteistökohtaisia nettovuokratuottoja.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista. Vuokratuottoja saadaan liiketiloista kauppakeskuksissa sekä marketeissa ja myymälöissä. Citycon esittää bruttovuokratuottoonsa jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista, joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista on enemmän kuin 10 %. Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2014 ja 31.12.2013.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konserni-toiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Cityconilla on Suomessa 21 kauppakeskusta ja 23 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 20 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 24 muualla Suomessa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa yhdeksän kauppakeskusta ja kaksi muuta kauppapaikkaa. Cityconin Ruotsin kohteista kahdeksan sijaitsee Suur-Tukholman, yksi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltia ja uudet markkinat

Citycon omistaa Virossa kolme kauppakeskusta. Lisäksi Citycon omistaa yhden kauppakeskuksen Tanskassa.

1.1.-31.12.2014 Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto	141,3	96,4	32,8	-	270,5	-38,5	232,0	57,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,4	6,5	4,3	-	17,2	-3,9	13,3	2,5
Liikevaihto	147,7	102,9	37,2	-	287,8	-42,4	245,3	60,5
Hoitokulut	44,0	33,2	9,3	-	86,5	-12,1	74,4	21,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,7	0,6	0,4	-	1,6	-0,1	1,6	0,5
Nettovuokratuotto	103,0	69,2	27,5	-	199,6	-30,3	169,4	38,9
Operatiiviset hallinnon kulut	3,2	4,7	0,9	12,8	21,6	-0,9	20,7	3,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	-0,1	-0,6	-	-0,3	-	1,0	1,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	100,1	64,3	26,1	-12,8	177,7	-29,4	149,7	36,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut								
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,8	50,5	18,1	-	52,8	-37,1	15,7	13,3
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,9	0,0	0,4	0,2	-0,3	-	-0,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	83,5	114,7	44,2	-12,8	230,0	-66,5	165,0	49,6
Rahoituskulut (netto)							-77,5	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							14,9	
Tuloverot							-12,7	
Tilikauden voitto							89,7	
Kohdistetut varat								
Sijoituskiinteistöt	1710,0	1277,6	349,4	-	3337,0	-567,9	2769,1	709,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,8	5,4	-	-	7,2	-	7,2	5,4
Muut kohdistetut varat	9,0	16,6	1,6	81,8	109,0	146,0	255,0	15,8
Kohdistamattomat varat								
Laskennalliset verosaamiset					5,7	.	5,7	
Johdannaissopimukset					0,2	.	0,2	
Varat yhteensä	1720,7	1299,7	351,0	81,8	3459,2	-422,0	3037,2	731,0
Kohdistetut velat								
Ostovelat ja muut velat	20,5	46,6	4,6	-3,7	67,9	-17,9	50,0	28,7
Kohdistamattomat velat								
Korolliset velat					1177,7	-	1177,7	
Laskennalliset verovelat					129,6	-	129,6	
Johdannaissopimukset					8,2	-	8,2	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
Velat yhteensä	20,5	46,6	4,6	-3,7	1402,7	-17,9	1384,8	28,7
Bruttoinvestoinnit	95,9	50,1	0,7	2,9	149,6	-24,1	125,5	26,0

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.-31.12.2013			Baltia ja uudet markkinat		Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Me	Suomi	Ruotsi		Muut				
Bruttovuokratuotto	144,4	102,6	30,4	-	277,5	-42,1	235,4	60,5
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	6,0	5,2	4,5	-	15,6	-2,4	13,2	2,7
Liikevaihto	150,4	107,8	34,9	-	293,1	-44,5	248,6	63,3
Hoitokulut	46,5	35,2	9,1	-	90,8	-12,4	78,4	22,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,9	0,1	-	1,5	-0,2	1,3	0,8
Nettovuokratuotto	103,5	71,7	25,6	-	200,9	-32,0	168,9	39,7
Operatiiviset hallinnon kulut	4,0	6,3	0,8	12,0	23,0	-2,4	20,6	3,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,1	0,0	-	0,9	-	0,9	0,1
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)	100,3	65,6	24,8	-12,0	178,7	-29,6	149,1	36,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,3	10,9	15,8	-	28,9	-2,8	26,1	8,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	1,1	-	-	1,0	-0,1	0,8	1,1
Liikevoitto/-tappio	102,4	77,5	40,6	-12,0	208,4	-32,4	176,0	45,1
Rahoituskulut (netto)							-90,1	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista							1,7	
Tuloverot							14,4	
Tilikauden voitto							102,0	
Kohdistetut varat								
Sijoituskiinteistöt	1 671,2	1 255,3	342,2	-	3 268,7	-535,2	2 733,5	720,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	-	-	-	2,3	-	2,3	-
Muut kohdistetut varat	12,8	15,9	1,1	59,0	88,8	143,0	225,7	15,9
Kohdistamattomat varat								
Laskennalliset verosaamiset					9,1	-	9,1	
Johdannaissopimukset					2,4	-	2,4	
Varat yhteensä	1 686,3	1 271,2	343,2	59,0	3 371,3	-392,2	2 973,0	736,0
Kohdistetut velat								
Ostovelat ja muut velat	15,5	49,3	21,0	-5,3	80,5	-17,5	63,0	31,8
Kohdistamattomat velat								
Korolliset velat					1 462,4	-	1 462,4	
Laskennalliset verovelat					117,1	-	117,1	
Johdannaissopimukset					32,3	-	32,3	
Muut kohdistamattomat velat					19,4		19,4	
Velat yhteensä	15,5	49,3	21,0	-5,3	1 711,7	-17,5	1 694,2	31,8
Bruttoinvestoinnit	65,1	547,9	10,4	0,4	623,8	-397,7	226,1	150,2

B) Liikevaihto kiinteistötyypeittäin

Me	2014	2013
Kauppakeskukset	219,5	221,3
Marketit ja myymälät	25,8	27,3
Yhteensä	245,3	248,6

C) Pääasialliset vuokralaiset

31.12.2014	Osuus bruttovuokratuotoista, % ¹⁾	Segmentti
Kesko	15,4	Suomi
S-ryhmä	6,0	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA Gruppen AB	4,1	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	2,8	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
H&M	2,1	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Yhteensä	30,3	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2014.

31.12.2013	Osuus bruttovuokratuotoista, % ¹⁾	Segmentti
Kesko	16,1	Suomi
S-ryhmä	5,7	Suomi ja Baltia ja uudet markkinat
ICA Gruppen AB	4,2	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Stockmann	2,7	Suomi, Ruotsi ja Baltia ja uudet markkinat
Tokmanni	2,0	Suomi
Yhteensä	30,6	

1) Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2013.

5. HOITOKULUT

Me	2014	2013
Lämmitys ja sähkö	23,2	25,1
Ylläpito	23,9	25,4
Maavuokrat ja muut vuokrat	1,8	1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	2,5	2,7
Kiinteistön hallinnon kulut	2,5	3,1
Markkinointikulut	5,6	5,6
Kiinteistövakuutukset	0,5	0,5
Kiinteistöverot	7,4	7,1
Korjauskulut	6,1	6,7
Muut kiinteistön hoitokulut	0,9	0,5
Yhteensä	74,4	78,4

Kaksi kiinteistöä ei tuottanut tuloa vuonna 2014 (vuonna 2013 kaksi kiinteistöä), mutta hoitokulua niistä syntyi 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

6. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2014	2013
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,3	0,4
Luottotappiot	1,2	0,9
Yhteensä	1,6	1,3

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina. Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,3 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen kasvua (0,3 milj. euroa luottotappiovarauksen pienentymistä). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 23. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

7. HALLINNON KULUT

Me	2014	2013
Henkilöstökulut	14,9	14,5
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	0,3	0,1
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	2,9	3,1
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	1,7	2,1
Poistot	0,8	0,9
Yhteensä	20,7	20,6

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 4 henkilön (3 henkilön vuonna 2013) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokulujen kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:lta.

Me	2014	2013
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,4
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,2
Yhteensä	0,5	0,5

8. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2014	2013
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,8	0,9
Johtoryhmä	1,4	1,4
Hallitus	0,8	0,8
Muut palkat ja palkkiot	9,2	8,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,8	1,7
Sosiaalikulut	1,5	1,3
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,3	0,6
Yhteensä	15,8	15,0

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 2,5 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 13,3 miljoonaa euroa (12,3 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 28. "Työsuhde-etuudet" kohdassa.

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista on esitetty liitetiedossa 31. "Lähipiiritapahtumat".

Konsernin keskimääräinen henkilömäärä liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2014	2013
Suomi	44	48
Ruotsi	37	30
Baltia ja uudet markkinat	10	10
Konsernitoiminnot	54	35
Yhteensä	145	123

9. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa).

10. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2014	2013
Liiketoiminnan muut tuotot	2,0	0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	0,0
Yhteensä	1,0	0,9

11. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2014	2013
Korkotuotot	7,2	6,5
Valuuttakurssivoitot	48,2	26,5
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	55,3	33,0
Korkokulut	55,5	66,8
Valuuttakurssitappiot	48,1	26,5
Käyvän arvon tappio johdannaisista	26,5	23,0
Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut	-4,5	-2,5
Muut rahoituskulut	7,3	9,2
Rahoituskulut yhteensä	132,8	123,1
Rahoituskulut (netto)	77,5	90,1

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	38,1	54,6
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	39,4	35,4
Muut saamiset ja velat	0,0	0,0
Rahoituskulut (netto)	77,5	90,1

Vuonna 2014 valuuttajohdannaisista on kirjattu 1,6 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (7,2 miljoonaa euroa voittoa) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2014 oli 4,33 % (31.12.2013 4,39 %).

Cityconin laajan tuloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta "21. Johdannaissopimukset".

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2014	2013
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	14,7	31,2
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	9,0	18,2
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	23,7	49,4

12. TULOVEROT

Me	2014	2013
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,4	0,7
Edellisten tilikausien verot	-0,1	0,0
Laskennalliset verokulut/-tuotot ¹⁾	12,4	-15,1
Tuloverokulut/-tuotot	12,7	-14,4

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

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2014 ja 2013.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2014	2013
Voitto/tappio ennen veroja	102,4	87,6
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	20,5	21,5
Verokannan muutos	-	-12,6
Käyvän arvon muutos ¹⁾	14,5	-12,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-3,6	-3,9
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	-1,4	6,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-3,4	-2,6
Verotuksessa vähennetyt poistot	-10,1	-3,4
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla	-3,9	-6,9
Muut	0,1	-0,3
Tuloverot	12,7	-14,4
Efekttiivinen verokanta, %	12,4	-16,4

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

13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos	2014	2013
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	94,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	521 526,0	426 788,4
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,16	0,22
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	94,9
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella, Me	-	1,3
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto/tappio (Me)	84,5	96,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	521 526,0	426 788,4
VVK:n laimennusvaikutus, (1 000) kpl	-	6 029,6
Optioiden laimennusvaikutus (1 000)	1 069,9	-
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	522 595,9	432 818,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,16	0,22

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

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on ollut kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osakeoptioita.

- Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 erääntyi ja maksettiin takaisin elokuussa 2013. Vertailuvuoden aikana vaihtovelkakirjalainan haltijalla oli oikeus 12.9.2006–27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin.
- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen

osakemäärä	päiviä	osakemäärä
1.1.2014	160	442 713 372
10.6.2014	29	520 587 727
9.7.2014	176	593 328 419
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	521 525 987

14. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa että Stenungs Torg Ruotsissa. 31.12.2013 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungs Torg Ruotsissa.

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

Sopimukseen perustuvat veloitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 30. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

31.12.2014 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	96,6	2 636,9	2 733,5
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	32,8	59,8	92,7
Myynnit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
Valuuttakurssierot	-3,8	-37,1	-40,9
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-5,4	-1,8	-7,2
Tilikauden lopussa	124,2	2 644,9	2 769,1

31.12.2013 Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	195,7	2 518,5	2 714,2
Hankinnat	1,5	0,5	2,0
Investoinnit	8,3	64,6	72,9
Myynnit	-18,3	-18,7	-37,0
Aktivoidut korot	0,2	2,5	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,3	61,0	61,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,4	-34,8	-35,2
Valuuttakurssierot	-0,6	-22,5	-23,1
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-92,2	68,0	-24,2
Tilikauden lopussa	94,4	2 639,0	2 733,5

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vajaakäyttöaste, hoitokulut ja tuottovaatimus.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2014 ja 2013 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistö-asiantuntija Jones Lang LaSalle. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2014 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2013).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, suunnitteilla olevien kehityshankkeiden investoinneista joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä, myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirretyistä kiinteistöistä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	31.12.2014	31.12.2013
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 763,0	2 729,6
Kehitysprojekti-investoinnit	7,9	6,1
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-1,8	-2,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 769,1	2 733,5

IFRS 13 standardi esittelee käypien arvojen kolmitasoisien hierarkian, jossa jako eri tasoille tapahtuu arvostusmenetelmien syöttötietojen perusteella. Kiinteistöt ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä täysin samanlaisista kiinteistöistä ole havainnottavissa olevia syöttötietoja. Lisäksi kaupankäyntiä ei tapahdu säännöllisesti. Tästä johtuen kiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon luokitellaan yleisesti ottaen hierarkiataason 2 tai 3 arvostukseksi. Joissakin tapauksissa käyvän arvon määrittämisessä käytettävät syöttötiedot voivat olla käypien arvojen hierarkian eri tasoilla. Näissä tapauksissa käypään arvoon arvostettava erä luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärittämisessä kannalta. Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärittämisessä kannalta. Kiinteistön tuottovaade määritetään kohdekohtaisen riskin sekä markkinariskin perusteella ja johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostukseksi, sillä täysin samanlaisista kiinteistöistä ei ole havainnottavissa olevia kiinteistökauppoja. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia, Me

	31.12.2014	31.12.2013
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	2 763,0	2 729,6
Yhteensä	2 763,0	2 729,6

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2014 ja 31.12.2013 on esitetty segmenteittäin seuraavissa taulukossa. Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääosin divestointien sekä prime-kohteiden vahvistuneen sijoituskysynnän vuoksi. Ruotsissa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski parantuneen markkinatilanteen ja prime-kauppakeskusten vahvan sijoituskysynnän myötä. Prime-kauppakeskusten rajoitetun tarjonnan vuoksi kysyntä on laajentunut myös kakkosluokan kauppakeskuskohteisiin. Baltiassa ja uusilla markkinoilla painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääosin Virossa parantuneen markkinatilanteen vuoksi. Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,2 euroa/m² (25,3 euroa/m² 31.12.2013) ja se laski muun muassa heikentyneen kruunun kurssin vuoksi. Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus laski 0,4 prosenttiyksikköä tasolle 4,3 % (4,7 % 31.12.2013) pääasiassa Suomessa laskeneen vajaakäytön vuoksi.

Syöttötiedot

31.12.2014 Me	Baltia ja uudet markkinat			Keskimäärin
	Suomi	Ruotsi		
Tuottovaatimus, %	6,1	5,7	7,2	6,1
Markkinavuokrat, euroa/m ²	26,5	24,3	20,6	25,2
Hoitokulut, euroa/m ²	6,5	6,7	3,3	6,2
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,5	5,4	1,6	4,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	2,0	1,4	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	1,9	2,3	-

31.12.2013 Me	Baltia ja uudet markkinat			Keskimäärin
	Suomi	Ruotsi		
Tuottovaatimus, %	6,2	5,9	7,3	6,3
Markkinavuokrat, euroa/m ²	26,4	25,3	20,4	25,3
Hoitokulut, euroa/m ²	6,1	7,0	3,5	6,0
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,9	5,5	2,1	4,7
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,8	1,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	1,8	2,7	-

Herkkyysanalyysi

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta. Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirta-analyysissä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2014 eli 2 763,0 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti 10 %:n nousu markkinavuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 13 %. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyystarkastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	3 070,0	2 908,5	2 763,0	2 631,5	2 511,8
Markkinavuokrat	2 390,4	2 576,7	2 763,0	2 949,3	3 135,6
Hoitokulut	2 864,6	2 813,8	2 763,0	2 712,3	2 661,5
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaakäyttö	2 845,8	2 804,4	2 763,0	2 721,7	2 680,3

15. OSUUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

Kista Galleria -kauppakeskus

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Kista Galleria kauppakeskuksesta. Loput 50 % kauppakeskuksesta omistaa kanadalainen yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

Iso Omena -kauppakeskuksen laajennus

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. Lisäksi konserni hankki 50 % osuuden Holding Big Apple Housing Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennuksen yhteyteen rakennettavia asuinrakennuksia. Loput 50 % yhtiöistä omistaa sama yhteistyökumppani. Molemmilla yhteistyökumppaneilla on sama määrä hallituksen jäseniä ja hallituksen päätösten täytyy olla yksimielisiä. Näistä syistä yhtiöt ovat kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöistä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on sitoutunut investoimaan 93,9 miljoonaa euroa Iso Omena -ostoskeskuksen laajennushankkeeseen 31.12.2014. Lisäksi konserni on sitoutunut hankkimaan yhteistyökumppanin osuuden Holding Metrokeskus Oy:ssä kauppakeskuksen laajennuksen valmistuttua.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Holding Metrokeskus Oy:n omistajat ovat tasaosuuksin vastuussa yhtiöiden rahoittamisesta kehityshankkeen ajan. Holding Metrokeskus Oy:n ja Holding Big Apple Housing Oy:n molemmat omistajat ovat antaneet lainat yhtiöille. Lainasopimusten ehtojen mukaisesti lainoja tai osaa niistä ei voida maksaa ennakkoisesti takaisin ilman molempien omistajien kirjallista suostumusta.

Espagalleria Oy

Citycon myi 30.6. 2014 50 % omistusosuutensa Espagalleria Oy:stä Keskinäinen Eläkevakuutus-yhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Alla on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

Me	2014			2013		
	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	567,9	-	567,9	535,2	0,0	535,2
Muut pitkäaikaiset varat	1,9	70,0	71,9	1,1	27,3	28,5
Rahavarat	9,3	-	9,3	18,6	0,6	19,2
Muut lyhytaikaiset varat	6,9	0,0	6,9	6,1	0,2	6,4
Pitkäaikaiset lainat	450,5	70,0	520,6	463,4	26,9	490,3
Laskennalliset verovelat	15,6	-	15,6	4,8	-	4,8
Muut pitkäaikaiset velat	7,7	-	7,7	0,2	-	0,2
Muut lyhytaikaiset velat	30,2	0,1	30,3	29,7	0,4	30,1
Oma pääoma	82,5	0,0	82,6	63,0	0,9	63,9
Konsernin omistusosuus, %	50	50		50	50	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	41,3	0,0	41,3	31,5	0,4	31,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	105,5	36,1	141,6	105,4	13,4	118,8
Osuudet yhteisyrityksissä	146,7	36,1	182,9	136,9	13,8	150,7
Liikevaihto	42,5	3,6	46,1	44,5	8,2	52,8
Nettovuokratuotto	30,3	-0,2	30,0	32,0	-0,1	31,9
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-1,3	0,1	-1,2	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistön arvostuksesta käypään arvoon	37,1	-0,2	37,0	2,8	-0,9	1,9
Liikevoitto	65,1	-0,5	64,6	32,4	-0,8	31,6
Rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Rahoituskulut	-23,7	0,0	-23,7	23,4	0,0	23,4
Laskennalliset verot ¹⁾	-11,5	0,0	-11,5	4,9	0,0	0,0
Tilikauden voitto/tappio	30,0	-0,2	29,8	4,2	-0,8	3,4
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen ¹⁾	-6,6	-	-6,6	0,6	-	0,6
Katsauskauden laaja voitto/tappio	23,4	-0,2	23,2	4,8	-0,8	4,0
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	15,0	-0,1	14,9	2,1	-0,4	1,7

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

16. TYTÄRYRITYS, JOSSA ON OLLUT OLENNAINEN MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUS JA NIIDEN HANKINTA

Iso Omena -kauppakeskus

Konsernilla oli 16.10.2014 asti 60 % omistusosuus Espoossa sijaitsevasta Iso Omena kauppakeskuksesta. Loput 40 % kauppakeskuksesta omisti sijoittajakumppani GIC. Citycon hankki 16.10.2014 GIC:n 40 prosentin osuuden Iso Omena kauppakeskuksesta. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 prosenttia nykyisestä kauppakeskuksesta.

Määräysvallattoman omistajan osuuden hankinnan vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan oli -11,3 miljoonaa euroa.

Me	2014	2013
Sijoituskiinteistöt	-	388,1
Muut pitkäaikaiset varat	-	0,1
Rahavarat	-	3,3
Muut lyhytaikaiset varat	-	3,8
Pitkäaikaiset lainat	-	266,1
Muut lyhytaikaiset velat	-	9,9
Oma pääoma	-	98,7
Oman pääoman jakautuminen emoyhtiön omistajille	-	59,1
Oman pääoman jakautuminen määräysvallattomille omistajille	-	39,6
Liikevaihto	-	26,3
Nettovuokratuotto	-	20,2
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-	-1,5
Voitot sijoituskiinteistön arvotuksesta käypään arvoon	-	14,5
Liikevoitto	-	33,1
Rahoituskulut	-	-14,6
Tuloverot ¹⁾	-	-0,6
Tilikauden voitto/tappio	-	19,1
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille	-	11,4
Tilikauden voiton jakautuminen määräysvallattomille omistajille	-	7,6

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

17. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
Hankintameno 1.1.	5,1	4,3
Lisäykset	3,7	0,8
Hankintameno 31.12.	8,8	5,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,0	2,6
Poistot	0,5	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,5	3,0
Kirjanpitoarvo 1.1.	2,1	1,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	5,3	2,1

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista ja lisensseistä.

18. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2014	2013
Hankintameno 1.1.	4,4	4,5
Lisäykset	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.	4,3	4,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,6	3,0
Poistot	0,1	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,7	3,6
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,8	1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,8

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsopimuksilla, olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa).

19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2014 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2014	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2014
Verotuksessa vahvistetut tappiot	3,3	-1,4	-	4,7
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	5,8	-	-4,8	1,0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	9,1	-1,4	-4,8	5,7
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	115,4	13,3	-	128,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,8	-0,9	-	0,9
Laskennalliset verovelat yhteensä	117,1	12,4	-	129,6

Sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisen verovelan muutos sisältää 1,1 milj. euroa kurssista aiheutuvaa muuntoeroa.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Laskennalliset verosaamiset, Me	1.1.2013	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2013
Verotuksessa vahvistetut tappiot	1,0	2,3	-	3,3
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	18,5	-	-12,8	5,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	19,5	2,3	-12,8	9,1
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	128,4	-13,1	-	115,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	2,1	-0,3	-	1,8
Laskennalliset verovelat yhteensä	130,5	-13,4	-	117,1

Sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisen verovelan muutos sisältää 0,6 milj. euroa kurssista aiheutuvaa muuntoeroa.

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutok-
sista. Vuonna 2014 Citycon kirjasi laskennallista verokulua 12,2 miljoonaa euroa (12,5 milj. euroa
tuottoa) tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön
käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennal-
linen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa
veroa.

Citycon muutti vuoden kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaa-
tetta IFRS Interpretations Comitteen 15-16.7.2014 tehdyn päätöksen mukaiseksi. Laskennallinen
vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuk-
sesta (aiempi käytäntö perustui oletukseen todennäköisimmästä tavasta realisoida omistus,
eli myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet ja kirjaamalla laskennalliset verot
tämän mukaan). Päätös koskee myös tilannetta, jossa kiinteistömyynti toteutetaan myymällä
osakkeet eikä huomioi mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä. Muutos on tehty
myös vertailukausien tietoihin. Muutoksen vaikutus 31.12.2013 sijoituskiinteistöjen laskennalli-
seen verovelkaan oli 59,4 miljoonaa euroa, omaan pääomaan (yhteensä) -64,0 miljoonaa euroa
ja katsauskauden voittoon 4,6 miljoonaa euroa. Muutoksen vaikutus 1.1.2013 laskennalliseen
verovelkaan oli 64,4 miljoonaa euroa ja omaan pääomaan (yhteensä) -64,4 miljoonaa euroa.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan
kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2014 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 15,0
miljoonaa euroa (22,7 milj. euroa vuonna 2013) verosaamista, koska näille konserniyrityksille
ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota
vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

20. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2014	Käypä arvo 2014	Tasearvo 2013	Käypä arvo 2013
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	29,8	29,8	34,0	34,0
Rahavarat	24	34,4	34,4	38,0	38,0
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	21	1,9	1,9	-	-
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	21	-	-	2,4	2,4
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	26	199,9	199,9	806,1	809,6
Joukkolaina 1/2009	26	-	-	23,0	23,1
Joukkolaina 1/2012	26	138,1	138,4	138,0	138,4
Joukkolaina 1/2013	26	495,7	500,0	495,0	500,0
Joukkolaina 1/2014	26	343,9	350,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	26	0,1	0,1	0,2	0,2
I.II Muut velat					
Muut velat	27	0,6	0,6	0,8	0,8
Ostovelat ja muut velat	27	67,9	67,9	81,5	81,5
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	21	3,0	3,0	3,4	3,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	21	5,2	5,2	28,9	28,9

B) 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.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimääräisen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin. Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia ja niiden käypä arvo ja tasearvo ovat samat kuin lainojen nimellisarvo. Lainojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja joukkolaina 1/2014

Joukkolainat 1/2012, 1/2013 ja 1/2014 ovat kiinteäkorkoisia joukkovelkakirjalainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin lainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013 sekä 1/2014 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2014 oli 91,2 miljoonaa euroa (9,6 miljoonaa euroa).

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsovimusten vastaavaa korkoa. Rahoitusleasingvelkojen IFRS13.72-90 pykälän mukainen käyvän arvon määrittämisluokka on 2.

21. JOHDANNAISSOPIMUKSET

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2014	Käypä arvo 2014	Nimellisarvo 2013	Käypä arvo 2013
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	108,0	-1,8
1-2 vuotta	-	-	65,0	-2,6
2-3 vuotta	58,6	-5,2	162,1	-9,4
3-4 vuotta	-	-	140,3	-9,1
4-5 vuotta	-	-	100,7	-6,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	58,6	-5,2	576,1	-28,9
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
yli 5 vuotta	150,0	0,8	-	-
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	312,6	-2,0	421,9	-0,9
Kaikki yhteensä	521,2	-6,3	997,9	-29,8

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kolmen tai kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojauksen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2014 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaista ja koron- ja valuuttavaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssitappio 0,7 miljoonaa euroa (tappio 0,6 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 58,6 miljoonaa euroa (576,1 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 3,35 % (2,88 %).

B) Rahavirran suojaaminen johdannaissopimuksilla

Rahavirran suojaaminen

Korkojohdannaiset Me	Varat 2014	Velat 2014	Varat 2013	Velat 2013
Käypä arvo	-	-5,2	-	-28,9

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat koronvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan oikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi muihin laajan tuloksen eriin ja tuloutetaan laajaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2014 sekä 31.12.2013. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli -4,1 miljoonaa euroa (-23,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 19,0 miljoonaa euroa (36,7 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Galleriassa on koronvaihtosopimuksia joista -3,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

22. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungs Torgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Näiden kauppojen arvioidaan toteutuvan Q1 2015 aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2013 Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kauppa toteutui helmikuussa 2014.

Me	2014	2013
Hankintameno 1.1.	2,3	5,4
Myyntit	-0,3	-15,2
Valuuttakurssierot	0,0	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	5,2	12,1
Hankintameno 31.12.	7,2	2,3

23. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2014	2013
Myyntisaamiset	6,5	8,9
Luottotappiovaraukset	-2,3	-2,0
Myyntisaamiset (netto)	4,1	6,9
Siirtosaamiset	17,0	16,9
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	5,2	7,6
Muut saamiset	3,4	2,7
Yhteensä	29,8	34,0

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2014	2013
Ei erääntyneet	1,0	1,3
alle kuukausi	1,4	3,3
1–3 kuukautta	1,0	0,6
3–6 kuukautta	0,6	0,8
6–12 kuukautta	1,0	0,7
1–5 vuotta	1,4	2,1
Yhteensä	6,5	8,9

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2014	2013
Alkusaldo	-2,0	-1,8
Valuuttakurssiero	-	-
Lisäys	-0,5	-0,7
Käytetty	0,1	0,4
Peruttu tarpeettomana	0,0	0,1
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-2,3	-2,0

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2–20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2–6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

24. RAHAVARAT

Me	2014	2013
Käteinen raha ja pankkitilit	34,4	38,0
Muut rahavarat	0,0	0,0
Yhteensä	34,4	38,0

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Muut rahavarat sisältää pantattuja pankkitalletuksia liittyen vuokratarkuisiin.

25. OMA PÄÄOMA**A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa**

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
1.1.2013	326 880 012	-	259,6	131,1	333,0	723,7
Merkintäetuoikeusanti	114 408 000	-	-	-	196,0	196,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-36,0	-36,0
31.12.2013	441 288 012	-	259,6	131,1	493,0	883,7
Suunnattu osakeanti ja merkintäetuoikeusanti	152 040 407	-	-	-	401,1	401,1
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-53,0	-53,0
31.01.2014	593 328 419	-	259,6	131,1	841,2	1 231,9

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2014 ja 31.12.2013.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista**Osakepääoma**

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

Ylikurssirahasto

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2014 ja 2013 karttunut suunnatun osakeannin sekä merkintäetuoikeusantien kautta.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

C) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Cityconin hallitus ehdottaa 19.3.2015 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa ja osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa. Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2014.

26. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2014 ja 31.12.2013. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiiivinen korko (%)	Tasearvot 2014	Tasearvot 2013
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2012	4,344	138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013	3,934	495,7	495,0
Joukkolaina 1/2014	2,638	343,9	-
Syndikoidut lainat			
220 Me syndikoitu laina	Viitekorko + 1,300	0,0	211,4
190 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 2,100/STIBOR + 2,450	0,0	184,4
Syndikoidut luottolimiitit			
500 Me luottolimiitti	Viitekorko + 0.9	103,9	-
Kahdenväliset pankkilainat			
75 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,450	0,0	64,0
50 Me pankkilaina	EURIBOR + 1,500	0,0	50,0
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	12,5	17,5
25 Me pankkilaina	EURIBOR + 2,55	0,0	21,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,1
Muut korolliset velat	-	0,5	135,1
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 094,5	1 317,5
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Joukkolaina 1/2009	5,474	-	23,0
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	9,7	99,9
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	5,0	21,0
Yritystodistukset	-	68,4	-
Konsernitililimiitit		0,0	0,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,1
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		83,1	144,9

Syndikoitujen lainojen, joukkolainan 1/2012, joukkolainan 1/2013 ja joukkolainan 1/2014 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa "20. Rahoitusinstrumenttien luokittelu".

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2014	2013
1-2 vuotta	5,5	62,5
2-3 vuotta	143,1	229,5
3-4 vuotta	2,5	261,0
4-5 vuotta	103,9	269,6
yli 5 vuotta	839,6	494,9
Yhteensä	1 094,5	1 317,5

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2014	2013
EUR	841,4	1 029,3
SEK	253,1	279,6
LTL	-	8,6
Yhteensä	1 094,5	1 317,5

Valuuttajakauma koron- ja valuuttavaihtosopimukset huomioon ottaen.

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2014	2013
EUR	73,5	134,3
SEK	9,7	10,4
LTL	-	0,2
Yhteensä	83,1	144,9

B) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2014	2013
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisajat:		
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,1
Yhteensä	0,1	0,2
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,1
Yhteensä	0,1	0,2
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,1	0,2

Cityconin rahoitusleasingsovimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

C) Riskienhallinta

Tavoitteet

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset.

Osana riskienhallinta prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli

nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi.

Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan prosessi jakautuu

Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat

- 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta
- 2) riskiraportointi ja
- 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa liiketoiminta- ja tukitoiminnot määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden toimintojen välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, ja sen toteutumisen todennäköisyys. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan toimintotason raportti hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä.

Organisaatio

Kussakin liiketoiminta- ja tukitoiminnossa on riskienhallinta prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida

riskit ja riskienhallinnan toimenpiteet sekä seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuosikatsausten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahvirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 % ja enintään 90 % korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia.

Korkorisin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2014 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaava se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2014 korkokustannuksia noin 1,2 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2014.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2014	2013
EUR	0,7	0,6
SEK	0,5	0,5
Muut valuutat	0,0	0,1
Yhteensä	1,2	1,1

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2014	2013
EUR	0,0	7,3
SEK	1,3	4,4
Yhteensä	1,3	11,8

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määrätty yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymiä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima

varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2014 oli 397,5 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 17,9 miljoonaa euroa ja kassavaroja 34,4 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaisinstrumenttien tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2014					
Lainat rahoituslaitoksilta	28,5	56,7	124,8	-	210,0
Joukkolaina 1/2012	-	5,9	150,2	-	156,0
Joukkolaina 1/2013	-	18,8	593,8	-	612,5
Joukkolaina 1/2014	-	8,8	43,8	385,0	437,5
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	-	-	0,1
Johdannaissopimukset	0,3	3,9	7,5	0,9	12,6
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	22,8	28,0	0,9	0,0	51,7

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2013					
Lainat rahoituslaitoksilta	2,4	139,9	738,4	-	880,7
Joukkolaina 1/2009	-	24,3	-	-	24,3
Joukkolaina 1/2012	-	5,9	156,0	-	161,9
Joukkolaina 1/2013	-	18,8	75,0	537,5	631,3
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,1	-	0,2
Johdannaissopimukset	1,2	11,3	17,6	-	30,0
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	44,6	1,3	8,2	9,9	64,1

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketoimien käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen uusiminen tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2014					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	397,5	-	397,5
31.12.2013					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	330,0	50,0	380,0

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Luottoriski

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon "23. Myyntisaamiset ja muut saamiset" mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääoma turvaavasti ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdystä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää laajan tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2014	2013
SEK	0,1	0,4
LTL	-	0,0
Yhteensä	0,1	0,4

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

D) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja LTV:n (luototusasteen) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Yhtiön nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 %.

Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2014 oli 54,6 % ja lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste noin 54,8 %.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 61.

Omavaraisuusaste:

Me	2014	2013
Oma pääoma yhteensä (A)	1 652,5	1 340,6
Taseen loppusumma	3 037,2	2 975,4
Vähennetään saadut ennakot	12,4	13,3
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	3 024,8	2 962,1
Omavaraisuusaste, % (A/B)	54,6	45,3

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2014	2013
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 26)	1 177,7	1 462,4
Vähennetään rahavarat (liitetieto 24)	34,4	38,0
Korolliset nettovelat (A)	1 143,3	1 424,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 14) ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 15) (B)	2 959,1	2 886,5
LTV, % (A/B)	38,6	49,3

Omavaraisuusaste parani merkittävästi vuonna 2014 johtuen osakeanneista, kauden tuloksesta ja suojauslaskennan alla olevien korkojohdannaisten negatiivisen käyvän arvon pienentymisestä, minkä seurauksena oman pääoman suhde taseen loppusummaan nousi. LTV parani vuoden 2014 aikana johtuen sekä sijoituskiinteistöjen korkeammasta käyvästä arvosta että toteutetuista osakeanneista ja kauden tuloksesta, joiden seurauksena korollinen nettovelka laski.

27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2014	2013
Ostovelat	12,4	11,6
Lyhytaikaiset saadut ennakot	11,8	12,4
Korkovelat	16,7	17,5
Muut velat	21,6	19,1
Siirtovelat yhteensä	38,3	36,6
ALV-velat	5,4	7,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,0	13,8
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	5,4	20,8
Yhteensä	67,9	81,5

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

	2014	2013
alle 30 päivää	22,8	45,8
30–90 päivää	29,3	7,8
3–6 kuukautta	1,1	9,1
6–12 kuukautta	13,8	0,6
1–2 vuotta	0,6	1,0
2–5 vuotta	0,3	7,2
yli 5 vuotta	0,0	9,9
Yhteensä	67,9	81,5

28. TYÖSUHDE-ETUJEDET

A) Optiojärjestelyt

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksilla pyritään myös sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voidaan jakaa enintään 7 250 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 9 748 350 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimeisuhteen päättymispäivänä ole

alkanut. Hallitus saattaa kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Hallitus päättää myös yhtiölle palautuneiden optio-oikeuksien uudelleen jakamisesta.

Vuoden 2014 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 15 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2014 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 8 316 351 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optiohinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jakotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2014 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,3 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2013). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Citycon Oyj:n hallitus päätti 8.6.2014 ja 8.7.2014 yhtiön kesä-heinäkuussa 2014 järjestämän merkintäetuoikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2013 päättänyt tarkistaa optio-oikeuksien merkintähintaa helmi-maaliskuussa 2013 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-oikeusohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa	Merkintäsuhde
2011A-D(I)	2,7820 (2,8009)	1,3446 (1,1765)
2011A-D(II)	2,8862 (2,9199)	1,3446 (1,1765)
2011A-D(III)	2,3804 (2,3419)	1,3446 (1,1765)

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	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-ohjelma 2011	Optiot 2011A-D(I)	Optiot 2011A-D(II)	Optiot 2011A-D(III)
Järjestelyn luonne	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille	Osakeperusteiset optiot, myönnetty konsernin avainhenkilöille
Myöntämispäivä	3.5.2011	3.5.2011	11.10.2011
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	2 250 000	1 910 000	2 025 000
Toteutushinta myöntämispäivänä, euroa	3,17	3,31	2,63
Osakkeen tarkistettu merkintähinta, euroa (9.7.2014 alkaen)	2,7820 (2,8009)	2,8862 (2,9199)	2,3804 (2,3419)
Tarkistettu merkintäsuhde (9.7.2014 alkaen)	1,3446 (1,1765)	1,3446 (1,1765)	1,3446 (1,1765)
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika (päivien lkm) ¹⁾	332-1427	332-1427	172-1267
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhte loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatilitteetti, %	35,00	35,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm) ¹⁾	1095-2190	1095-2190	1095-2190
Riskitön korko, %	3,18	2,85	1,73
Odotettu osinko/osake, euroa	0,14	0,14	0,14
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, euroa	0,78	0,73	0,46
Arvonmäärittämissalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2014		2013	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,69	6 305 000	2,87	6 505 000
Myönnettyt uudet optiot	-	-	2,34	120 000
Menetettyt optiot	2,72	120 000	2,78	320 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,68	6 185 000	2,69	6 305 000

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli 4 727 500 toteutettavissa olevaa 2011A-C(I-III) optiota. Vuonna 2014 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ovat 2,7820 (2011A-D(I)), 2,8862 (2011A-D(II)) ja 2,3804 (2011A-D(III)) ja merkintäsuhde 1,3446 raportointikauden päättyessä.

Ulkona olevien osakeoptioiden raukeamisvuosi on 2018.

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Cityconilla ei ole voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Edellisen konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot luovutettiin avainhenkilöille vuosina 2008–2012.

29. LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	2014	2013
Voitto ennen veroja	102,4	87,6
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 9)	0,8	0,9
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 14)	-15,7	-26,1
Tappiot(+)/Voitot(-) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 14 ja 22)	0,3	-0,8
Osakeperusteiset maksut (liite 28)	0,3	0,5
Osuus yhteisyritysten voitosta ja muut tuotot, joihin ei liity maksua	-15,0	-2,1
Valuuttakurssivoitot(-)/tappiot(+) rahoituskuluissa (liite 11)	-0,1	0,0
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 11)	-7,2	-6,5
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 11)	84,8	96,6
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 23)	2,9	0,3
Ostovelat ja muut velat (liite 27)	-8,1	-4,8
Liiketoiminnan rahavirta	145,4	145,6

30. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2014	2013
Yhden vuoden kuluessa	2,4	2,4
1–5 vuoden kuluessa	6,5	9,4
Yli viiden vuoden kuluttua	3,2	19,5
Yhteensä¹⁾	12,2	31,3

1) Citycon sisällytti maanvuokrat osaksi vastuusitoumuksia 31.12.2014 alkaen. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin.

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja, autoja sekä maanvuokria. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat pääasiassa toistaiseksi voimassaolevia ja niissä on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Pääosassa sopimuksia vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Autojen vuokrasopimukset ovat voimassa neljä vuotta. Sopimuksissa ei ole uudistamiseksiä, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuoteen. Raportointikauden aikana Citycon osti yhden aiemmin vuokralle olleen tontin, mikä laskee maanvuokrista aiheutuvia vastuusitoumuksia verrattuna edelliseen vuoteen.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Tuloslaskelmaan kirjatut vuokratulot sisältyvät hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut (liitetieto 7. Hallinnon kulut).

B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2014	2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	-	2,5
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	-	10,3
Pankkitakaukset	66,2	79,5
Ostositoumukset	244,7	213,8
Alv-palautusvastuut	94,9	80,0

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt olivat antaneet kiinnityksiä.

Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin tai kolmansille osapuolille avuttuihin pankkitakauksiin.

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirrytään arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit Suomessa ovat poikkeuksia 10 vuoden tarkistusajaksi, niissä tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

C) Riita-asiat ja oikeudenkäynnit

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemysten mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

D) Rahoituskovenantti sitoumukset

Cityconin pankki lainojen ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissovimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä määräysvallattomien omistajien osuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2014 konsernin omavaraisuusaste oli noin 54,8 % ja korkokate oli noin 3,1 (vuonna 2013 omavaraisuusaste oli noin 45,2 % ja korkokate noin 2,4).

Cityconin vuonna 2013 ja 2014 liikkeeseenlaskemien joukkolainojen Trust Deed sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2014 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,38 (2013: 0,48) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,00 (2013: 0,01).

31. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, yhteisessä määräysvallassa olevat yksiköt, omistusyhteisyritykset ja vähemmistöyhtiöt; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2014 oli 42,8 prosenttia (31.12.2013: 49,3 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
1 Albertslund Centrum ApS	Tanska	100,0	-
2 Asematie 3 Koy	Suomi	100,0	-
3 Big Apple Top Oy	Suomi	100,0	-
4 Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
5 Citycon Denmark ApS	Tanska	100,0	100,0
6 Citycon Development AB	Ruotsi	100,0	-
7 Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100,0	-
8 Citycon Finland Oy	Suomi	100,0	100,0

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
9 Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
10 Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100,0	-
11 Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
12 Citycon Services AB	Ruotsi	100,0	-
13 Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100,0	-
14 Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100,0	-
15 Citycon Shopping Centers Vinden AB	Ruotsi	100,0	-
16 Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
17 Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
18 Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	-
19 Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100,0	-
20 Euro Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	-
21 Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100,0	-
22 Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	-
23 Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	-
24 Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	-
25 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	-
26 Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	-
27 Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	-
28 Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	-
29 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	-
30 Kristiina Management Oy	Suomi	100,0	-
31 Kristiine Keskus Oü	Viro	100,0	-
32 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	-
33 Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	-
34 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	-
35 Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	-
36 Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
37 Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	-
38 Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	-
39 Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	-
40 Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100,0	-
41 Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
42 Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	-
43 Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	-
44 Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
45 Myyrmanni Koy	Suomi	100,0	-
46 New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100,0	-
47 Oulu Big Street Top Oy	Suomi	100,0	-
48 Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	-
49 Oulun Isokatu 20 Koy	Suomi	100,0	-
50 Oulun Isokatu 22 Koy	Suomi	100,0	-
51 Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100,0	-
52 Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	-
53 Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
54 Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
55 Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	-
56 Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	-
57 Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
58 Strömpilen AB	Ruotsi	100,0	-
59 Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi	100,0	-
60 Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100,0	-
61 Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100,0	-
62 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	-
63 Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	-
64 Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	-
65 Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	-
66 Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	-
67 Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	-
68 Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	-
69 Ersboda Länken 1 AB	Ruotsi	75,0	-
70 RED City AB	Ruotsi	75,0	-
71 Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
72 Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	-
73 Heikintori Oy	Suomi	68,7	-
74 Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	-
75 Espoontori Koy	Suomi	66,6	-
76 Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	-
77 Vantaan Säästötalo Koy	Suomi	61,2	-
78 Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
79 Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	-
80 Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50,0	-
81 Espoon Big Apple Housing As Oy	Suomi	50,0	-
82 Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50,0	-
83 Holding Metrokeskus Oy	Suomi	50,0	-
84 Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50,0	-
85 Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50,0	-
86 Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50,0	-
87 Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50,0	-
88 Mölndals Galleria AB (Goldcup 10075 AB)	Ruotsi	50,0	-
89 Mölndals Galleria Fastighets AB (PropCo)	Ruotsi	50,0	-
90 New Big Apple Top Koy	Suomi	50,0	-
91 Retail Park Oy	Suomi	50,0	-
92 Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	41,7	-
93 Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	-
94 Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	-
95 Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	-
96 Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	-
97 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	-
98 Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	-

Konserniyhtiöt 31.12.2014	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
99 Hakucenter Koy	Suomi	18,7	-
100 Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	17,2	-
101 Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	8,0	-
102 Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	3,8	-
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64,0	-

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalvelueloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

Johdon työsuhde-etuudet

Citycon-konsernin johtoon kuuluvia avainhenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet. Seuraavissa kappaleissa on esitetty johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet.

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot, euroa	2014	2013
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)	828 626	880 257

Citycon Oyj:n toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan ehdot on määriteltä hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa.

Hallitus nimitti vuonna 2011 Citycon Oyj:n toimitusjohtajaksi hollantilaisen Marcel Kokkeelin (LL.M, s. 1958).

Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2014 oli 615 000,00 euroa. Toimitusjohtajan peruspalkka on sidottu kuluttajahintaindeksiin. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan myöntää bonuspalkkio, jonka määrä vastaa enintään 80 % hänen vuosittaisesta peruspalkasta. Toimitusjohtajan 19.3.2014 muutetun toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajan vuosibonus suuruus määräytyy hallituksen vahvistamien tulos- ja suoritus- ja suoritusvoitteiden toteutumisen perusteella. Toimitusjohtajan tulos- ja suoritusvoitteiden täyttyminen arvioidaan vuosittain. Asetetut tavoitteet tukevat yhtiön strategiaa. Suoritusta mitataan muun muassa operatiivisella tuloksella, vertailukelpoisten kiinteistökohteiden nettovuokratuoton ja käyvän arvon kehityksellä sekä investointien, divestointien ja kehityshankkeiden avulla. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 % maksetaan rahana ja 50 % yhtiön osakkeina.

Toimitusjohtajalla on oikeus auto-, asunto-, puhelin- ja lounasetuun. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan aiemmin määräaikainen toimitusjohtajan sopimus muutettiin 19.3.2014 alkaen toistaiseksi voimassa olevaksi. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan päättymishetken mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena. Kertakorvaukseen ei 19.3.2014 tehdyn sopimusmuutoksen jälkeen enää lisänä sisälly toimitusjohtajalle viimeksi maksetun vuosittaisen bonuspalkkion määrä 1,5-kertaisena.

Toimitusjohtajan 19.3.2014 asti voimassa olleen toimitusjohtajan sopimuksen mukaisesti hallituksen harkintaan perustuvana bonuspalkkiona vuodelta 2013 toimitusjohtajalle maksettiin vuoden 2014 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 185 065,00 euroa sekä 68 948 yhtiön osaketta.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A–D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

Koko johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2014	2013
Palkat ja palkkiot	2,2	2,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	0,4	0,4
Sosiaalikulut	0,2	0,2
Yhteensä	2,8	2,9

Citycon kirjasi 0,2 milj. euroa johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja vuonna 2014 (kuluja ei kirjattu vuonna 2013).

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 2 770 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III).

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2014	2013
Ashkenazi Ronen	85 800	84 300
Katzman Chaim	165 000	170 200
Knobloch Bernd	85 600	87 700
de Haan Arnold (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen)	45 879	-
Kempe Roger (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	-	4 000
Komi Kirsi	66 200	65 800
Ohana Karine	63 800	60 400
Orlandi Andrea (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen) ¹⁾	0	-
Ottosson Claes	65 600	63 700
Ovin Per-Anders	66 200	60 400
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	13 789	62 000
Westin Per-Håkan (hallituksen jäsen 21.3.2013 asti)	-	4 000
Yanai Yuval (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	17 989	62 600
Zochovitzky Ariella	73 600	70 200
Yhteensä	749 457	795 300

1) Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,1 milj. euroa 2013).

Liiketahtumat Gazit-Globe Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

Merkintäetuoikeusanti 2014 ja 2013

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

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 42,8 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 %. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

32. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2014

Perustetut yhtiöt

Ersboda Länken I AB

Euro Montalbas B.V.

Möndals Galleria AB (Goldcup 10075 AB)

Möndals Galleria Fastighets AB (PropCo)

RED City AB

Ostetut yhtiöt

Manhattan Acquisition Oy (omistusosuuden lisäys 40 %:lla 100 %:iin)

Myydyt yhtiöt

Asolan Liikekiinteistö Oy

Espagalleria Oy

Forsan Hämeentie 3 Koy

Kuvernöörintie 8 Koy

Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy

Laajasalon Liikekeskus Oy

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Pihlajamäen Liiketalo Oy

Salpausseläntie 11 Koy

Soukan Itäinentorni As Oy

Säkylän Liiketalo Koy

Tikkurilan Kassatalo As Oy (omistusosuuden vähentäminen 41,7 %:iin)

UAB Citycon

UAB Preskybos Centras Mandarinas

Valkeakosken Liikekeskus Koy

Valkeakosken Torikatu 2 Koy

Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy

Sulautuneet yhtiöt

Citycon Holding S.à r.l.

Puretut yhtiöt

Citycon Hedging C.V.

33. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö ilmoitti 16.1., että Cityconin kaupallinen johtaja ja johtoryhmän jäsen Harri Holmström jättää tehtävänsä yhtiössä tammikuun lopussa.

Lisäksi yhtiö ilmoitti 28.1. allekirjoittaneensa TK Developmentin kanssa sopimuksen, joka koskee suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kauppakeskuksen tulevaa ostoja. Ostohinnan arvioidaan olevan noin 75 miljoonaa euroa ja se maksetaan kohteen valmistuttua vuonna 2017.

Tunnusluvut

1) KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2014	2013	2012	2011	2010
Laajan tuloslaskelman tiedot						
Liikevaihto		245,3	248,6	239,2	217,1	195,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		1,0	0,9	0,2	0,2	0,3
Liikevoitto/-tappio		165,0	176,0	163,4	81,8	157,7
Voitto/tappio ennen veroja ¹⁾		102,4	87,6	95,5	19,7	102,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio ¹⁾		84,5	94,9	63,4	11,5	79,9
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		2 769,1	2 733,5	2 714,2	2 522,1	2 367,7
Lyhytaikaiset varat		64,8	74,5	75,5	125,0	56,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ¹⁾		1 650,7	1 236,2	959,9	861,7	810,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,8	42,6	35,6	52,7	46,5
Korolliset velat		1 177,7	1 462,4	1 533,0	1 547,9	1 397,7
Velat yhteensä		1 384,8	1 694,2	1 823,1	1 763,4	1 579,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 037,2	2 973,0	2 818,5	2 677,7	2 436,5
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	54,6	43,2	35,5	34,3	35,3
Omavaraisuusaste pankille, %		54,8	45,2	40,5	39,0	39,4
Luototusaste -% (LTV)	2	38,6	49,3	54,5	57,5	58,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	6,1	8,2	7,3	1,9	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	8,4	7,8	7,8	3,9	10,8
Quick ratio	5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		125,5	226,1	161,7	216,4	133,7
%-osuus liikevaihdosta		51,2	91,0	67,6	99,7	68,3
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa ²⁾	6	0,16	0,22	0,20	0,04	0,31
Tulos/osake, laimennettu, euroa ²⁾	7	0,16	0,22	0,20	0,04	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	8	0,13	0,14	0,26	0,23	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,78	2,80	2,94	3,10	3,31
P/E -luku (hinta/voitto -suhde) ²⁾	10	16	12	13	59	10
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,15 ²⁾	0,12	0,11	0,11	0,10
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,00 ²⁾	0,03	0,04	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ²⁾		0,15 ²⁾	0,15	0,15	0,14	0,13
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	92,5	67,5	76,3	366,7	43,2
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	5,8	5,9	5,8	6,3	4,4
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto-%	13	6,3	6,4	6,4	6,0	5,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	15	96,3	95,7	95,7	95,5	95,1
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²		933 040	961 790	1 000 270	994 730	942 280
Henkilöstö tilikauden lopussa		151	127	129	136	129

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

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

3) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 61.

2) VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIOTA

Me	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto					
Suomi	147,7	150,4	143,2	132,5	126,5
Ruotsi	60,5	63,3	63,1	60,1	52,8
Baltia ja uudet markkinat	37,2	34,9	32,8	24,5	16,7
Yhteensä	245,3	248,6	239,2	217,1	195,9
Nettovuokratuotto					
Suomi	103,0	103,5	98,2	90,5	86,7
Ruotsi	38,9	39,7	39,2	35,4	28,7
Baltia ja uudet markkinat	27,5	25,6	24,6	18,4	11,8
Yhteensä	169,4	168,9	162,0	144,3	127,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)					
Suomi	100,1	100,3	89,3	83,2	80,9
Ruotsi	36,4	36,0	34,0	30,4	24,1
Baltia ja uudet markkinat	26,1	24,8	23,7	17,1	10,6
Muut	-12,8	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5
Yhteensä	149,8	149,1	135,7	117,4	105,0
Liikevoitto/-tappio					
Suomi	83,5	102,4	87,5	42,3	107,5
Ruotsi	49,6	45,1	48,2	32,4	46,7
Baltia ja uudet markkinat	44,6	40,6	39,1	20,5	14,1
Muut	-12,6	-12,0	-11,4	-13,4	-10,5
Yhteensä	165,0	176,0	163,4	81,8	157,7

Tunnuslukujen laskenta- periaatteet

1) Omavaraisuusaste, % $\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$	
2) Luototusaste -% (LTV) $\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä}} \times 100$	
3) Oman pääöman tuotto-% (ROE) $\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääöma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	
4) Sijoitetun pääöman tuotto-% (ROI) $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}} \times 100$	
5) Quick ratio $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$	
6) Tulos/osake, euroa $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	
8) Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa $\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	
9) Oma pääöma/osake, euroa $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10) P/E luku (hintavoitto -suhde) $\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
11) Osinko ja pääöman palautus tuloksesta, % $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$	
12) Efektiivinen osinko- ja pääömanpalautustuotto, % $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$	
13) Nettotuotto,% $\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100$	
14) Tekninen vuokrausaste, % $\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}} \times 100$	
15) Taloudellinen vuokrausaste, % $\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}} \times 100$	
16) Keskikurssi, euroa $\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$	
17) Osakekannan markkina-arvo $\text{Osakkeiden lukumäärä} \times \text{tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita}$	
18) Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me $\text{Korollisten velkojen käypä arvo - rahat ja pankkisaamiset}$	

Emoyhtiön tilinpäätös

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto		0,1	0,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,9	0,2
Liikevaihto	2	2,0	0,3
Hoitokulut		0,1	0,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	0,0	0,0
Nettovuokratuotto		1,9	0,2
Hallinnon kulut	4,5	12,8	11,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	1,4	-0,1
Liiketappio/-voitto		-9,4	-10,8
Rahoitustuotot		116,6	131,8
Rahoituskulut		-150,9	-151,8
Rahoituskulut(netto)	7	-34,3	-20,0
Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja		-43,7	-30,8
Konserniavustukset		38,7	43,9
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	0,0
Tilikauden voitto/tappio		-5,0	13,1

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	3,9	1,1
Aineelliset hyödykkeet	10	0,5	5,9
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	512,6	1 423,3
Muut sijoitukset	12	1 764,3	810,1
Pitkäaikaiset saamiset	12	1,7	-
Sijoitukset yhteensä		2 278,5	2 233,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 282,9	2 240,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	226,0	93,1
Rahat ja pankkisaamiset		1,6	15,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		227,7	108,8
Vastaavaa yhteensä		2 510,6	2 349,2

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2013
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		851,5	501,6
Edellisten tilikausien voitto/tappio		4,1	4,3
Tilikauden voitto/tappio		-5,0	13,1
Oma pääoma yhteensä		1 243,3	911,6
Vieras pääoma	16		
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013		495,7	495,0
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		12,5	545,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		646,4	1 178,1
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2009		-	23,0
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		621,0	236,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		621,0	259,5
Vieras pääoma yhteensä		1 267,4	1 437,6
Vastattavaa yhteensä		2 510,6	2 349,2

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-43,7	-30,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,2
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	0,0	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	34,3	20,0
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myynti- ja likvidointitappiot/-voitot	0,0	0,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-9,2	-10,6
Käyttöpääoman muutos	43,5	25,0
Liiketoiminnan rahavirta	34,3	14,5
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-80,8	-84,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	35,1	83,3
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	22,6	-36,0
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	11,2	-22,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,6	1,5
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,0	0,0
Myönnetyt lainat	-181,5	-234,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	401,2	291,7
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	0,0	-170,4
Investointien nettorahavirta	218,1	-111,9
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintätuoikeusanti ja osakeanti	402,9	200,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	272,4	95,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-204,8	-192,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	607,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-665,7	-544,9
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-66,3	-49,1
Rahoituksen nettorahavirta	-261,6	117,3
Rahavarojen muutos	-32,2	-16,9
Rahavarat tilikauden alussa	-16,5	0,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-	-
Rahavarat tilikauden lopussa¹⁾	-48,7	-16,5

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2014 ja 31.12.2013 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -50,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 ja -32,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettyinä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusrannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusrannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisillä eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat
Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina. Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIKEVAIHTO

Me	2014	2013
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,6	0,2
Muut maat	0,4	0,1
Yhteensä	2,0	0,3

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy pääosin Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloittettuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2014	2013
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	1,0	0,1

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2014	2013
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	-	-
Luottotappiot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2014	2013
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	49	33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	6,9	5,8
Eläkekulut	1,0	0,9
Muut henkilösivukulut	0,5	0,2
Yhteensä	8,3	6,9

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,2 milj. euroa vuonna 2013). Lisäksi luvut sisältävät työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2014 (0,1 milj.euroa vuonna 2013).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

Me	2014	2013
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,8	0,9
Hallituksen palkkiot	0,8	0,8
Yhteensä	1,6	1,7

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2014	2013
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,1	0,1
Poistot koneista ja kalustosta	0,1	0,1
Yhteensä	0,2	0,2

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2014	2013
Myyntitappiot/-voitot aineellisista oikeuksista	-	-0,1
Muut tuotot	1,4	-
Yhteensä	1,4	-0,1

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2014	2013
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	14,0	46,0
Muilta	0,0	-
Yhteensä	14,0	46,0
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	39,3	38,2
Valuuttakurssivoitot	62,8	47,4
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,5	0,1
Yhteensä	102,6	85,8
Rahoitustuotot yhteensä	116,6	131,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	44,4	33,7
Valuuttakurssitappiot	24,2	25,1
Korkojohdannaisista toteutuneet käyvän arvon tappiot	26,5	23,0
Muut korko- ja rahoituskulut	55,9	70,0
Rahoituskulut yhteensä	150,9	151,8
Rahoituskulut (netto)	-34,3	-20,0

8. TULOVEROT

Me	2014	2013
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Laskennallinen verotulotto	-	-
Tuloverot	-	-

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	2,2	1,7
Lisäykset	2,8	0,5
Hankintameno 31.12.	5,0	2,2
Kertyneet poistot 1.1.	-1,3	-1,3
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,4	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,6	0,8
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,5
Lisäykset	0,1	0,2
Hankintameno 31.12.	1,7	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,4	-1,3
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,5	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,2
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	3,9	1,1

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2014	2013
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	0,8	1,1
Lisäykset	0,1	0,1
Vähennykset	-	-0,3
Hankintameno 31.12.	0,9	0,8
Kertyneet poistot 1.1.	-0,5	-0,6
Vähennysten kertyneet poistot	-	0,2
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,6	-0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,3
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	5,5	7,8
Lisäykset	-5,4	-2,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	5,5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,5	5,9

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2014	2013
Hankintameno 1.1.	1423,3	1226,8
Lisäykset	-	196,5
Vähennykset	-910,8	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	512,6	1423,3

12. MUUT SIIJOITUKSET

Me	2014	2013
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1764,3	810,1
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	1,7	0,0
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1766,0	810,1
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 278,5	2 233,4

13. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 31. Lähipiiritapahtumat.

14. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2014	2013
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,4	0,5
Johdannaisoimukset	0,2	2,4
Muut saamiset	0,6	0,6
Siirtosaamiset	0,9	1,0
Yhteensä	2,2	4,5
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	8,3	2,3
Lainasaamiset	167,7	0,0
Muut saamiset	0,6	13,2
Muut saamiset yhteensä	168,3	13,2
Korkosaamiset	7,6	1,9
Muut siirtosaamiset	1,0	0,2
Siirtosaamiset yhteensä	8,5	2,1
Konserniavustussaamiset	38,7	71,0
Yhteensä	223,9	88,6
Lyhytaikaiset saamiset	226,0	93,1

15. OMA PÄÄOMA

Me	2014	2013
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	501,6	337,3
Suunnattu osakeanti ja merkintätuomioisuusanti	402,9	200,2
Omien osakkeiden myynti	-	-
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-53,0	-36,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	851,5	501,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	17,4	17,3
Osingonjako	-13,2	-13,1
Tilikauden voitto/tappio	-5,0	13,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-0,8	17,4
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 243,3	911,6

16. VIERAS PÄÄOMA**A) Pitkäaikaiset velat**

Me	2014	2013
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	138,1	138,0
Joukkolaina 1/2013	495,7	495,0
Lainat rahoituslaitoksilta, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	-	476,1
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	17,5	78,0
Yhteensä	17,5	554,1
Korollisten velkojen lyhennyserät	-5,0	-9,1
Yhteensä	12,5	545,0
Lainat konserniyhtiöltä	-	-
Pitkäaikaiset velat yhteensä	646,4	1 178,1
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	495,7	495,0

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2014	2013
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2009	-	23,0
Yritystodistukset	68,4	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta sovittu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla	-	99,9
Korollisten velkojen lyhennyserät	5,0	9,1
Konsernitililimiitit	-	0,9
Lainat konserniyhtiöltä	509,8	72,4
Yhteensä	583,2	205,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,1	5,2
Johdannaisopimukset	2,2	3,4
Muut velat	1,2	-0,3
Muut velat yhteensä	3,4	3,1
Korkovelka	14,4	16,1
Muut siirtovelat	3,1	2,8
Siirtovelat yhteensä	17,4	18,8
Yhteensä	21,9	27,1
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,0	0,0
Muut velat	13,6	27,2
Muut velat yhteensä	13,6	27,2
Siirtovelat	2,3	0,0
Yhteensä	16,0	27,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	621,0	259,5
Vieras pääoma yhteensä	1 267,4	1 437,6

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaisopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaisopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 21. Johdannaisopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2014 konsernin

sisäisiä valuuttajohdannaisia, joiden käypä arvo oli 11,9 miljoonaa euroa (9,5 milj. euroa) ja nimellisarvo 699,2 miljoonaa euroa (712,1 milj. euroa).

17. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2014	2013
Leasingopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,6
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,3
Yhteensä	0,7	0,9

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

Me	2014	2013
Pankkitakaukset	66,2	79,5
Joista konserniyhtiöiden puolesta	58,6	71,4

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avuttuihin pankkitakauksiin.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Citycon Oyj:n osake on listattu Helsingin pörssiin (NASDAQ Helsinki) Large Cap -listalla (2.1.2015 asti Mid Cap -listalla) kaupankäyntitunnuksella CTYIS. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2014 lopussa oli 1,5 miljardia euroa (1,1 mrd euroa).

Osakkeet ja osakepääoma

Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2014 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 593 328 419 (441 288 012).

Citycon toteutti kesä-heinäkuussa 2014 kaksi perättäistä osakeantia. Suunnatussa osakeannissa merkittiin 77 874 355 osaketta, ja merkintätuoikeusannissa merkittiin 74 166 052 osaketta.

Cityconin osakkeen päätöskurssi vuoden 2014 lopussa oli 2,58 euroa (2,56 euroa). Vuonna 2014 Cityconin päivittäiset kurssit vaihtelivat 2,29 eurosta 2,92 euroon.

Vuoden 2014 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli 88,8 miljoonaa osaketta (104,5 milj. osaketta) ja 234,9

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2014	2013	2012	2011	2010
Alin kurssi	2,29	2,12	2,12	2,02	2,29
Ylin kurssi	2,92	2,67	2,71	3,41	3,31
Keskikurssi	2,65	2,44	2,43	2,77	2,84
Osakekannan markkina-arvo, Me	1 530,8	1 129,7	840,1	641,7	753,3

Osakkeiden vaihdon kehitys

Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl	88 784	104 548	81 975	97 483	114 974
Osuus, % osakkeista	15,0	23,7	25,1	35,1	47,0
Keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl ¹⁾	521 526	426 788	322 178	291 468	255 979
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl ¹⁾	522 596	432 838	338 511	310 646	275 791
Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	593 328	441 288	326 880	277 811	244 565

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 13. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaista vuonna 2014 toteutetun suunnatun osakeannin sekä merkintätuoikeusannin seurauksena.

miljoonaa euroa (255,0 milj. euroa). Keskimääräinen päivävaihto oli 355 135 osaketta eli keskimäärin 0,9 miljoonaa euroa.

Cityconin osake sisältyy mm. seuraaviin kansainvälisiin indekseihin: FTSE EPRA/NA-REIT Global Real Estate Index, Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index ja iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

Osakkeenomistajat

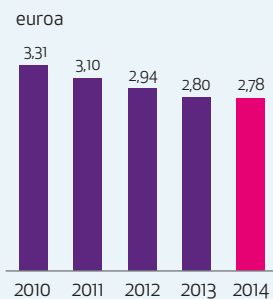
Cityconilla oli vuoden lopussa 7 657 (8 820) osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 68,9 % (77,8 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on Helsingin pörssiin suurimpia.

Gazit-Globe Ltd., CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l (CPPIBEH) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat. Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2014 yhteensä 254 136 974 osaketta, mikä vastasi 42,8 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2014 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity. CPPIBEH omisti vuoden lopussa 15,0 % ja Ilmarinen 7,63 % liikkeeseen lasketuista osakkeista ja äänimäärästä.

Osinkojen jakaminen

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

OMA PÄÄOMA PER OSAKE



OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2014 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-100	659	8,61	31 778	0,01
101-1 000	3 231	42,20	1 573 664	0,27
1 001-5 000	2 700	35,26	6 517 882	1,10
5 001-10 000	539	7,04	3 771 066	0,64
10 001-50 000	413	5,39	8 101 472	1,37
50 001-100 000	55	0,72	3 597 862	0,61
100 001-500 000	36	0,47	8 498 817	1,43
500 001-1 000 000	12	0,16	7 679 038	1,29
1 000 001-	12	0,16	553 556 840	93,30
Kaikki yhteensä	7 657	100,00	593 328 419	100,00
joista hallintarekisteröityjä	9		408 548 817	68,86
Liikkeeseenlaskettu määrä				

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2014

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	31	0,40	67,81
Yritykset	383	5,00	1,15
Kotitaloudet	7 083	92,50	3,62
Julkisyhteisöt	6	0,08	8,52
Ulkomaat	47	0,61	18,47
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	107	1,40	0,43
Kaikki yhteensä	7 657	100,00	100,00
joista hallintarekisteröityjä	9		68,86

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,15 euroa osakkeelta, mikä vastaa 5,8 % osinkotuottoa (5,9 %).

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset Euroclear Finland Oy:lle tai muulle arvo-osuustilioperaattorilleen.

Liputusilmoitukset

Yhtiö vastaanotti vuonna 2014 kaksi liputusilmoitusta. CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat yhtiölle 13.5.2014, että mikäli CPPIBEH merkitsi sitoumuksensa mukaisen enimmäismäärän osakkeita suunnatussa osakeannissa ja merkintäetuoikeusannissa, mukaan lukien sen merkintätakauksen nojalla mahdollisesti merkittäväksi tulevat osakkeet, sen kokonaisomistus edustaisi 16,7 % Cityconin osakkeista ja äänistä olettaen, että osakeannit merkittäisiin

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2014

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l.	88 999 262	15,00
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	45 274 730	7,63
Valtion eläkerahasto	3 800 000	0,64
Folketrygdfondet	2 868 617	0,48
Sijoitusrahasto Aktia Capital	2 328 674	0,39
ODIN Finland	2 305 646	0,39
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	900 000	0,15
OP-Eläkekassa	800 000	0,13
Livränteanstalten hereditas	735 000	0,12
OP-Suomi Arvo	690 748	0,12
10 suurinta yhteensä	148 702 677	25,06
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Danske Bank Oyj	147 217 545	24,81
Nordea Pankki Suomi Oyj	132 553 525	22,34
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori	60 685 659	10,23
Evli Pankki Oyj	52 916 152	8,92
Euroclear Bank SA/NV	11 766 635	1,98
Muut hallintarekisteröidyt	3 409 301	0,57
Hallintarekisteröidyt yhteensä	408 548 817	68,86
Muut	36 076 925	6,08
Osakkeita yhteensä	593 328 419	100,00

täysimääräisesti. 9.6.2014 CPPIBEH ja Canada Pension Plan Investment Board ilmoittivat yhtiölle, että CPPIBEH:n osakeomistus Cityconissa vastaa noin 15,0 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä suunnatun osakeannin jälkeen.

Sijoittajasuhteet

Cityconin päätavoite osakemarkkinaosapuolten kanssa tapahtuvassa viestinnässä on lisätä yhtiön houkuttavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii parantamaan sijoittajille suunnattujen tietojen läpinäkyvyyttä sekä lisäämään

liiketoimintansa tunnettuutta ja tuottamaan siten lisäarvoa osakkeenomistajilleen.

Citycon tapaa sijoittajia aktiivisesti sekä Suomessa että ulkomailla. Lisäksi yhtiön edustajat tapaavat sijoittajia järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa, laajemmissa yleisötapaamisissa sekä yhtiön kauppakeskuksiin järjestettävien tutustumisvierailujen yhteydessä.

Yhtiön tärkein viestintäkanava on sen verkkosivusto, jossa on esillä kaikki taloudellinen raportointi, tiedotteet, esitykset ja muut sijoittajille suunnatut tiedot.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2014 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2015

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Karine Ohana

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2015

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

Tilintarkastus- kertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen

hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 10. helmikuuta 2015

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

Kiinteistölista

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Tekninen vuokrausaste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
SUOMI								
KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU								
1 Arabia						14 500	92,9	94,8
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002/2013	100			
2 Columbus						21 000	97,2	97,7
Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100			
3 Espoontori						16 300	95,9	95,8
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100	6 000		
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54	1 800		
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67	8 500		
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60			
4 Heikintori						6 300	60,1	64,9
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69			
5 Iso Omena						63 300	100,0	100,0
Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	2001/2012	100			
Holding Metrokeskus Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
New Big Apple Top Koy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
Holding Big Apple Housing Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
Espoon Big Apple Housing As Oy	Piispansilta 9	02230	ESPOO	rakenteilla	50			
6 Isomyyri						10 800	94,6	94,2
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	74			
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8			
7 Lippulaiva						19 000	99,4	99,6
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100			
8 Martinlaakson Ostari						7 400	99,1	98,5
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100			
9 Myllypuron Ostari						7 400	83,4	85,7
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011/2012	100			
10 Myyrmanni						39 600	90,8	93,2
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007/2011	100			
Myyrmäen Autopaikot Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63			
11 Tikkuri						13 010	91,2	91,1
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	84	10 700		
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100	1 400		
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	42	910		

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Tekninen vuokrausaste, %, m ²)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾
KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI								
12 Duo						13 600	95,9	97,9
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	83	5 200		
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100	8 400		
13 Forum						16 800	93,7	95,6
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972/1980/1991/2010	100			
14 Galleria						6 400	86,7	90,8
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100	OULU	1987	100	3 400		
Oulun Isokatu 20 Koy	Isokatu 20	90100	OULU	1967/1993/1998	100	1 500		
Oulun Isokatu 22 Koy	Isokatu 22	90100	OULU	1967/1993/1998	100	1 500		
15 IsoKarhu						15 000	89,2	90,8
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001/2004/2014	100			
16 IsoKristiina						11 400	100,0	100,0
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987/1993/2013-	50			
17 Jyväskeskus						5 900	91,7	93,9
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100			
18 Koskikeskus						34 300	96,6	98,6
Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995/2012	100			
19 Linjuri						9 200	96,6	98,4
Linjuriin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89			
20 Sampokeskus						13 800	84,7	91,7
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100	11 700		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100	2 100		
21 Trio						45 500	88,7	87,2
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010	100	10 900		
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	89	34 600		
Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36			
MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU								
1 Aseman Ostari						4 000	90,9	91,4
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400	KIRKKONUMMI	1991/2011	67			
2 Hakunilan Keskus						3 780	94,7	93,6
Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200	VANTAA	1986	19	780		
Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200	VANTAA	1982	41	3 000		
3 Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35	4 500	100,0	100,0
4 Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41	7 900	91,5	93,3
5 Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450	VANTAA	1989	100	2 300	100,0	100,0
6 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tontti	100	50	100,0	100,0
7 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992/2014	100	15 400	90,3	94,8
8 Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300	VANTAA	1989	100	9 700	99,5	99,4
9 Vantaan Säästöitalo Koy	Kielotie 20	01300	VANTAA	1983	61	3 800	96,7	98,3

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi	Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Tekninen vuokrausaste, %, m ² ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾	
MUUT KAUPPAKAT, MUU SUOMI									
10	Kaarinan Liiketaloy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100	9 200	100,0	100,0
11	Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320	KARJAA	1993	100	3 100	100,0	100,0
12	Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100	KOTKA	1976	100	4 300	88,7	92,5
13	Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100	11 200	98,0	99,3
14	Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140	LAHTI	1971	100	8 600	100,0	100,0
15	Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100	11 900	93,6	94,0
16	Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100	7 400	100,0	100,0
17	Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300	ORIMATTILA	1983	77	3 100	86,4	88,1
18	Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100	18 800	100,0	100,0
19	Porin Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100	PORI	1986/2012	100	4 700	87,4	92,1
20	Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200	KUOPIO	1971	31	1 500	100,0	100,0
21	Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100	PORVOO	1988	100	6 300	100,0	100,0
22	Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100	RIIHIMÄKI	1980	96	5 900	88,3	92,5
23	Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200	VARKAUS	1990	100	8 200	100,0	100,0
44 SUOMI YHTEENSÄ						546 140	94,3	95,6	
RUOTSI									
KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA									
1	Fruängen Centrum	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965	100	14 800	99,5	99,8
2	Högdalen Centrum						19 300	93,8	95,0
	Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995	100			
3	Jakobsbergs Centrum						41 600	92,7	93,8
	Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100			
4	Liljeholmstorget Galleria						41 000	99,4	99,3
	Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986/2007/2008/2009	100			
5	Strömpilen						27 000	98,9	99,0
	Strömpilen AB	Strömpilsplatsen	90743	UUMAJA	1927/1997	100			
6	Tumba Centrum						25 500	95,5	97,1
	Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100			
7	Åkermyntan Centrum						10 200	94,3	96,4
		Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100			
8	Åkersberga Centrum						28 200	86,8	88,6
	Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995/1996/2010/2011	75			
KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE									
9	Stenungs Torg						40 700	94,6	96,1
	Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C	44430	STENUNGSUND	1967/1993/2014	100			

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumisvuosi / peruskorjausvuosi		Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Tekninen vuokrausaste, %, m ²)	Taloudellinen vuokrausaste, %, EUR ¹⁾		
MUUT KAUPPAKAT, TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA									
1	Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677	JÄRFALLA	1991	100	3 700	66,1	74,5
2	Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004/2006	75	7 300	100,0	100,0
11 RUOTSI YHTEENSÄ						259 300	94,7	96,1	
BALTIA JA UUDET MARKKINAT									
VIRO, KAUPPAKESKUKSET									
1 Kristiine Keskus						43 700	99,7	99,6	
	Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999-2002/2010/2013	100			
2 Magistral						11 700	100,0	100,0	
	Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100			
3 Rocca al Mare						57 400	99,9	99,8	
	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000/2007-2009/2013	100			
TANSKA, KAUPPAKESKUKSET									
4 Albertslund Centrum						14 800	95,9	93,9	
	Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965	100			
4 BALTIA JA UUDET MARKKINAT, YHTEENSÄ						127 600	99,4	99,3	
59 KAIKKI YHTEENSÄ						933 040	95,1	96,3	
KAUPPAKESKUKSET JOTKA OMISTETAAN YHTEISYRITYSTEN KAUTTA									
1 Kista Galleria						95 200	99,0	99,7	
	Kista Galleria Kommanditbolag	Kista Galleria	16453	TUKHOLMA	1977/2002/2009/2014	50			

1) Laskentakaavat ovat sivulla 61.

Arviointi- lausunto 31.12.2014

1. Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2014. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) ja IFRS 13:n mukaisesti.

Käyvän arvon määritelmä on seuraava:

"Hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa."

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyyppillisesti markkina-arvoon. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistön-arvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu–joulukuu 2011, kun arvioimme kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Kaikki ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt kohteet on katselmoitu lisäämisen yhteydessä. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 57 kohdetta tämän jälkeen. Vuoden 2014 neljänneksen aikana olemme katselmoineet uudelleen seitsemän kohdetta Suomessa (Iso Omena, Myyrmanni, Tikkuri, Minkkikuja 4, Sinikalliontie, IsoKristiina, Koskikeskus),

yhden kohteen Ruotsissa (Stenungs Torg) ja kaikki kolme kohdetta Virossa.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet JLL:n paikalliset toimistot. Virossa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman JLL:n kirjallista lupaa on kielletty. JLL:n vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

2. Markkinakatsaus

Suomi

Tilastokeskuksen mukaan Suomen BKT:n kasvu vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä oli 0,2 % verrattuna edelliseen vuosineljänneeseen ja 0,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti vuodelle 2014 BKT:n kasvuennuste vaihtelee -0,5 % ja -0,1 %:n välillä. Myös ennusteet vuodelle 2015 ovat konservatiivisia vaihdellen -0,3 % ja 0,9 %:n kasvun välillä. Tämä johtuu osin Venäjän heikentyvästä taloudellisesta tilanteesta, joka vaikuttaa yleiseen taloudelliseen ilmapiiriin Suomessa. Investointien ja yksityisen kulutuksen odotetaan pysyvän samalla tasolla tai laskevan viime vuodesta, joten kotimaisesta kysynnästä ei ole vauhdittamaan talouden kasvua.

Vähittäiskaupan myynnit vähenivät Tilastokeskuksen pikaennakon mukaan marraskuussa 4,9 % verrattuna vuodentakaiseen. Myynnin

volyymi supistui samalla aikavälillä 5,0 %.

Vuosina 2014–2016 vähittäiskaupan myynnin ennustetaan kasvavan 1,1 % vuosivauhtia, mikä on hieman aiempia ennusteita vähemmän (Oxford Economics, lokakuu 2014). Maltillinen kasvuennuste johtuu heikosta kuluttajaluottamuksesta, vaisuista työllisyysennusteista sekä veronkiristyksistä ja maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman olemattomasta kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat laskivat hieman verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko ennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja näkyy markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Jotkin ketjut ovat myös supistaneet myymäläverkostoaan, mikä laskee potentiaalisten käyttäjien määrää markkinalla. Heikommissa kohteissa tai keskuksen haastavammilla liikepaikoilla sekä heikommilla paikallismarkkinoilla tilanne heijastuu myös alhaisempina vuokratasoina ja nousevina vajaakäyttöinä. Ennusteiden mukaan prime-vuokrat pysyvät muuttumattomana vuonna 2015.

Investointimarkkinan aktiivisuuden kasvu vuoden 2014 aikana näkyy selvästi myös retail-kiinteistöjen transaktiovolyymeissa. Vuonna 2014 transaktiovolyymi oli noin 700 miljoonaa euroa, kun edellisenä vuonna vastaava luku oli noin 490 miljoonaa euroa. Transaktiomarkkinan aktiivisuus kasvoi vuoden edetessä ja vuoden viimeisellä kvartaalilla tehtiin kaksi vuoden kolmesta suurimmasta kaupasta, kun Citycon osti GIC:ltä 40 % osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta ja AXA Real Estate Managers myi 123 kohteen portfolioon Trevian Asset Managementille ja H.I.G. Capitalille. Core-kohteiden

kysyntä on edelleen vahvaa, kun isolla oman pääoman osuudella operoivat sijoittajat etsivät pääomilleen turvasatamaa. Riskinottohalu on kuitenkin maltillisessa kasvussa sijoittajien laajentaessa sijoitushorisonttiaan sekä riskin että sijainnin osalta ja kysynnän laajentuessa myös kakkosluokan kohteisiin. Toisaalta potentiaaliset sijoittajat ovat edelleen varovaisia johtuen Suomen taloudellisen tilanteen epävarmuudesta. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on vahvasta sijoituskysynnästä johtuen laskenut hieman vuoden 2014 aikana ja sen ennustetaan pysyvän ennallaan vuonna 2015.

Ruotsi

Ruotsin talous jatkaa kasvuaan, vaikkakin BKT:n kasvuennustetta vuodelle 2014 tarkistettiin HUI Researchin mukaan neljännessä vuosineljänneksellä alaspäin 2,0 %:sta 1,9 %:iin. BKT:n kasvun vauhdittumista tukevat yksityinen kulutus sekä yritysten investoinnit. Inflaation ennustetaan pysyvän erittäin alhaisena vuonna 2014. Ruotsin ja muiden maiden talouden heikko kasvu sekä matalan kustannustason maista juontuvat kustannuspaineet teknologian ja tuotannon osalta ovat pitäneet inflaation matalana viime vuosina. Ruotsin keskuspankki alensi ohjaukorkoaan syksyllä 0,25 %:sta 0,0 %:iin, mihin pääsyyinä olivat juuri alhaiset inflaatio-odotukset. Tämänhetkisen ennusteen mukaan ohjaukorkon ennustetaan pysyvän nollassa ainakin vuoden 2015 loppuun asti. Monen muun Euroopan maan tavoin myös Ruotsi kamppailee melko korkean työttömyysasteen kanssa. National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan maan työttömyysaste nousi 8 %:iin vuonna 2013, mutta sen oletettiin laskevan vuoden 2014 loppuun mennessä hieman, 7,9 %:iin. Vuonna 2015 työttömyysas-

teen odotetaan laskevan 7,7 %:iin huolimatta työikäisten määrän lisääntymisestä.

Vähittäiskaupan myynnin positiivista kehitystä Ruotsissa ovat tukeneet muun muassa matala korkotaso ja inflaatio sekä keskimääräistä korkeampi kuluttajien luottamus. HUI on nostanut viimeisellä vuosineljänneksellä edeltävien vuosineljännesten ennustettaan vähittäiskaupan myynnin 3 %:n kasvusta vuonna 2014 3,5 %:iin. Käyttötavaroiden myynnin ennustetaan ylittävän päivittäistavaroiden myynnin vuonna 2014. HUI Researchin ennusteen mukaan käyttötavaroiden myynnin kasvu on 4 % vuonna 2014, kun päivittäistavaroiden myynnin kasvun odotetaan jäävän 2,5 %:iin. Vahvimmin vähittäiskaupan alasektoreista näyttäisivät kasvaneen huonekalujen (+6 %) ja elektroniikan (+4,5 %) myynnit. Pienimmäksi myynnin kasvu jäänee rakennustarvikkeiden sekä urheilun ja vapaa-ajan osalta kasvun ollessa 2 % kaikilla kolmella sektorilla.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousussa, ja vuoden 2014 aikana prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2 %. Vuokrannousu-potentiaalia rajoittaa valitseva kilpailutilanne. Yleisesti ottaen prime-vuokrien nousun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Vuoden 2014 liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli noin 12 miljardia Ruotsin kruunua (pois lukien Tukholmassa Globenin alueella myydyt kohteet, joissa on useita käyttötarkoituksia sisältäen myös liiketiloja), joka on samalla tasolla vuoden 2013 transaktiovolyymin (12,7 miljardia Ruotsin kruunua) kanssa. Suurin transaktio vuonna 2014 oli kauppa, jossa Steen & Ström myi viisi kauppakeskusta käsittävän kiinteistöportfolion Olaf Thonille 3,25 miljardilla Ruotsin kruunulla (26 423 SEK/

m²). Prime-kauppakeskusten tuottovaade laski 25 korkopistettä verrattuna sekä edelliseen kvartaaliin että vuodentakaiseen. Tuottovaateen laskuun vaikutti mm. sijoittajien vahva kiinnostus Etelä-Tukholmassa sijaitsevaa kauppakeskus Skärholmen Centrumia kohtaan sekä julkistamaton kauppahinta, josta liikkuu huhuja markkinalla.

Prime-kauppakeskusten tuottovaateet nousivat huomattavasti pian finanssikriisin jälkeen, mutta lähtivät laskuun vuonna 2009. Vuodesta 2012 tuottovaateet pysyttelivät stabiileina, kunnes viime kuukausien aikana ovat kääntyneet uudelleen laskuun. Kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet eivät ole laskeneet samassa suhteessa prime-kauppakeskusten tuottovaateiden kanssa, mutta myös näiden kohteiden kiinnostavuus on kohonnut viimeisen vuoden aikana rahoituksen saannin helpottumisesta, prime-kohteiden tarjonnan vähäisyydestä sekä sijoittajien kasvaneesta riskinottohalukkuudesta johtuen. Kauppoja tällaisista kohteista on kuitenkin nähty vain muutama.

Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan maan BKT kasvoi vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 2,3 % verrattuna vuodentakaiseen. Tuotannon ja vähittäiskaupan myynnin volyymin indeksien vuosikasvu kiihtyi, mikä indikoi taloudellisen toiminnan vilkastumista. BKT:n kasvuun vaikutti positiivisesti myös arvonlisäverotulojen kasvu. Samanaikaisesti BKT:n kasvua hidasti rakentamisen volyymin ja kuljetusten määrän lasku. Viron pankki arvioi BKT:n kasvavan 1,9 % vuonna 2014 ja 2,1 % vuonna 2015. Pitkällä aikavälillä kasvun kestävä taso on noin 3–4 %. Viron talouskasvua hillitsee ulkoisen kysynnän

heikko elpyminen, minkä lisäksi talous on altis geopolittisille jännitteille. Viron talouden riskinsietokyky on kuitenkin parantunut velkaantumisasteen ja ongelmaluottojen määrän laskusta sekä säästöjen kasvusta johtuen.

Vähittäiskaupan myynnit kasvoivat marraskuussa 5 % verrattuna vuodentakaiseen nimellisillä hinnoilla mitattuna. Eniten kasvoivat tekstiili-, vaate-, jalkine- sekä verkko- ja postimyyntikaupan myynnit. Elokuusta lähtien vähittäiskaupan myynnin kasvu on pysytellyt tasaisena 5–6 %:n tasolla. Kasvua on edistänyt reaalityulojen nousu, mikä johtuu osin korkeammasta keskipalkasta ja osin negatiivisesta inflaatiosta. Viron keskuspankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,9 % vuonna 2015 ja 3,6 % vuonna 2016 kulutuksen kasvua tukevien tekijöiden vaikuttaessa edelleen. Kuluttajien luottamus on suhteellisen korkealla, mikä yhdessä alhaisen inflaation kanssa auttaa ylläpitämään kotitalouksien ostovoimaa. Lisäksi käytettävissä olevien tulojen summa kasvaa tuloverotuksen ja työttömyysvakuutuksen maksujen laskemisen sekä verovapauden rajan nostamisen myötä.

Prime-kauppakeskusten vuokrat pysyivät ennallaan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Suurten tilojen kysyntä on vähäistä ja pienempien tilojen vuokratasot ovat jo lähellä potentiaalista maksimiaan. Suurin osa vuokrasta on joko täysin tai osin sidottu kuluttajahintaindeksiin, minkä vuoksi vuokrien odotetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2015.

Kiinteistösisäjoitusmarkkina pysyi aktiivisena ja transaktiovolyymit nousivat myös vuoden viimeisellä kvartaalilla. Prime-tuottovaatimukset ovat laskeneet hieman johtuen matalista koroista ja vähittäiskaupan myynnin positiivisesta kehityksestä. Vaikka parhaiden kohteiden

tuottovaatimukset liikkuvat tyypillisesti 7,5–8,3 %:n välillä, muutama kauppa tehtiin myös alle 7,0 % tuottovaatimuksella. Vuoden viimeisellä kvartaalilla suurin transaktio oli Metro Plazan myynti Tallinnassa lokakuussa. Metro Plaza on prime-toimistorakennus, jonka East Capital osti 21,8 miljoonan euron kauppahinnalla tuottovaateen ollessa alle 7 %. Suurin liikekiinteistöjen kauppa tehtiin joulukuussa, kun Capital Mill osti kolme Selver-ruokakauppaa, joista kaksi sijaitsee Tartossa ja yksi Jõgevassa. Kauppahinta oli noin 11,54 miljoonaa euroa tuottovaateen ollessa 7,5 %. Tässä kaupassa tuottovaateeseen vaikutti positiivisesti ankkurivuokralaisen esisopimus nykyisen vuokrasopimuksen pidennyksestä. Tuottovaateiden hienoisien laskun voidaan odottaa jatkuvan myös vuonna 2015 prime-kohteiden vähäisestä tarjonnasta sekä investointimarkkinan yleisestä aktiivisuuden kasvusta johtuen.

Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä oli 0,5 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,9 % verrattuna vuodentakaiseen. Vuonna 2013 BKT kasvoi 0,4 %. BKT:n kasvuennusteet vuodelle 2014 ovat positiivisempia, ja ne vaihtelevat 0,5 % ja 1,5 %:n kasvun välillä. Vuonna 2013 kasvun ajureina olivat julkisen sektorin kulutus ja investoinnit, kun taas vuonna 2014 viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukeneen kasvua.

Vaikka vähittäiskaupan myynnit pysyttelivät ennallaan toisella ja kolmannella vuosineljänneksellä, vuoden viimeisellä neljänneksellä myynneissä nähtiin kasvua, ja kokonaisuudessaan vuoden 2014 kasvun arvioidaan olevan

2,2 %. Myynti kasvoi 0,8 % sekä lokakuussa että marraskuussa, mikä vastaa 3,0 % ja 0,8 % kasvua verrattuna vuodentakaiseen. Kokonaisuudessaan vähittäiskaupan myynnin kasvu oli lokakuussa 0,8 % sekä myynnin että myynnin volyymin kasvulla mitattuna. Marraskuussa myynnin kasvu oli 1,5 % myynnin volyymin kasvun ollessa 0,7 %. Kasvun oletetaan johtuneen yksityisten kotitalouksien tulojen kasvusta ja kuluttajien luottamuksen noususta korkeimmilleen vuosiin. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan 1,9 % vuonna 2015 ja 2,0 % vuonna 2016.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousseet hieman vuoden 2014 aikana, kun kuluttajat ja heidän vanavedessään myös vähittäiskauppiat suosivat houkuttelevia ja valikoimaltaan laajoja ykkösluokan kauppakeskuksia. Vanhentuneet ja toimimattomat keskuksat eivät ole yhtä kysytyjä. Mikäli tällaisten keskusten sijainti on hyvä ja vaikutusalue vahva, on niissä kuitenkin usein huomattavaa potentiaalia, joka toisaalta vaatii aktiivista ja asiantuntevaa manageerausta. Yleisesti ottaen ykkös- ja kakkosluokan kauppakeskusvuokrien odotetaan pysyvän vakaina, kun samalla yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyvän maltillisena vaikkakin positiivisena johtuen reaali-palkkojen kasvusta.

Kiinteistösiirtomarkkinoiden aktiivisuus oli huomattavaa myös vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä. Edellisen vuosineljänneksen tavoin kansainvälinen kysyntä ykkösluokan liikekiinteistöjä kohtaan pysytteli korkeana erityisesti high street -sijainneilla. Merkittävin transaktio on saksalaisen Patrizian kymmenen kohteen kauppa Kööpenhaminan keskustassa. Liike- ja toimistohuoneistoja sekä muutamia asuntoja sisältäneen portfolion kauppahinta oli

1,21 miljardia Tanskan kruunua tuottovaateen ollessa 4,25 %. Cordea Savills osti jo useampien aiemmin tänä vuonna Kööpenhaminasta hankkimiensa kohteiden lisäksi Fredriksberg-gate 40:n 500 miljoonalla Tanskan kruunulla tuottovaateen ollessa 4,5 %. Kaupan kohde sijaitsee keskeisen ostoskadun varrella lähellä City Hall Squarea, ja sen pinta-ala on noin 7 400 m² sisältäen sekä toimisto- että liiketilaa. Sinai Group osti kakkosluokan ostoskeskusprojektin läheltä Helsingørin kaupunkia Kööpenhaminasta pohjoiseen. Kohde oli toinen Sinai Groupin viimeisen vuoden sisällä ostama kauppakeskus, minkä lisäksi Sinai Group osti vuonna 2011 kauppakeskuksen, joka sijaitsee Kööpenhaminasta länteen.

3. Arviointimenetelmät

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokratuotto on käytetty arviointisijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen tilojen markkinavuokratuotto laskettu tuottopotentiaali. Efektiviin vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleen- vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu

diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön arvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arviointivaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saadun informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraoletamiin perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avaushetken läheystyössä.

4. Arviointi Kiinteistösalkku

Vuoden 2014 joulukuun lopussa Citycon omisti 60 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 44 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa ja Tanskassa yksi. Salkun runko koostuu 34 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 84 % koko portfolion vuokrattavasta alasta

ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja ja pienempiä liikekiinteistöjä.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2014 on arvioitu noin 2 763 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen vuosineljänneksen salkun käypä arvo on noussut noin 29,2 miljoonaa euroa eli 1,1 %, poislukien myydyt kohteet (Mandarinas, Vantaan Laajavuoreнкуja, Pihlajanmäen Liiketalo, Salpausseläntie 11, Asolantien Liikekiinteistö, Forssan Hämeentie 3 ja Kuusankosken Kauppakatu). Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutokset ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä verrattuna vuodentakaiseen (31.12.2013) ollen nyt 6,1 %.

Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että tunnuslukujen painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 706 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljänneeseen verrattuna 26 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle myydyt kohteet (Vantaan Laajavuoreнкуja, Pihlajanmäen Liiketalo, Salpausseläntie 11, Asolantien Liikekiinteistö, Forssan Hämeentie 3 ja Kuusankosken Kauppakatu). Painotettu tuottovaatimus (6,1 %), painotettu tuottovaatimus markkinavuokri-

(6,5 %) ja painotettu alkutuottovaatimus (6,1 %) ovat pysyneet samana kuin edellisellä vuosineljänneksellä. Arvon nousu johtuu sitoutuneista investoinneista ja tuottovaateiden tarkistuksesta. Kahdessa kohteessa tuottovaadetta on tarkistettu kohteessa tapahtuneiden muutosten johdosta ja yhdessä johtuen markkinatilanteesta. Miltei kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 707 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,4 % verrattuna edelliseen arvioon. Portfolion arvonnousu johtuu puhtaasti Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Kun valuuttakurssin muutoksen vaikutus jätetään huomioimatta Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo nousee 15,9 miljoonaa euroa (2,3 %) johtuen tuottovaateiden tarkistuksesta ja vuokrien kehityksestä. Painotettu tuottovaatimus (5,7 %) ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokri- (6,3 %) ovat laskeneet 10 korkopistettä verrattuna edelliseen vuosineljänneeseen. Painotettu alkutuottovaatimus (5,8 %) on pysynyt samana. Seitsemässä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen kohteen ja markkinatilanteen parantumisesta. Kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Baltiassa ja Tanskassa sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 349 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,7 % verrattuna edelliseen arvioon, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle myyty kohde (Mandarinas). Arvonnousu johtuu

pääasiassa kahden kohteen tuottovaateen tarkistuksesta (Virossa tuottovaateita on tarkistettu johtuen parantuneesta markkinatilanteesta). Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä edellisestä vuosineljänneksestä ollen 7,2 %. Painotettu alkutuottovaatimus (7,6 %) sekä painotettu tuottovaatimus markkinavuokri- (7,3 %) ovat laskeneet 20 korkopistettä. Kaikissa kohteissa markkinavuokria on nostettu hieman ja kahdessa kohteessa kuluja on tarkistettu toteuman mukaisesti.

5. Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokasavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvonnousuun on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä käypää arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laske- malla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa.

Käypä arvo on herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokri- aiheuttaa noin 13 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulu- jen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

6. Käypä arvo 31. joulukuuta 2014

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin 2 763 000 000 euroa (Kaksituhatta seitsemänsataakusikymmentäkolmemiljoonaa euroa).

Helsingissä ja Tukholmassa 23.1.2015

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush
Apulaisjohtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy