



CITYCON

**POHJOISMAISELLA
SYKKEELLÄ
PAIKALLISEEN
TAPAAN**

VUOSIKERTOMUS &
VASTUULLISUUSRAPORTTI 2015

KEITÄ OLEMME

Cityconilla on vahva asema kaupunkien parhailla paikoilla sijaitsevien päivittäistavaravetoisten kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa sekä Baltiassa. Paikallisyhteisöjen palvelemiseen keskittyneet kauppakeskuksemme ovat urbaaneja kohtaamispaikkoja lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja.



KIINTEISTÖ-
KANNAN ARVO

MRD EUROA, MUKAAN LUKIEN KISTA GALLERIA 100 %

4,7

BRUTTO-
VUOKRATUOTTO

ME

MUKAAN LUKIEN KISTA GALLERIA 100 %:

224

258

KÄVIJÄMÄÄRÄ

MILJ.

MUKAAN LUKIEN KISTA GALLERIA 100 %:

159

178

VUOKRAUS-
ASTE

%

MUKAAN LUKIEN KISTA GALLERIA 100 %:

96,8

97,0

HENKILÖSTÖ

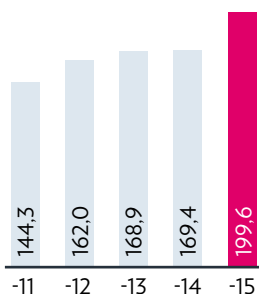
VUODEN LOPUSSA

318

- Sektor Gruppenin osto kasvatti kokoa ja tasapainotti maantieteellisesti
- Kiinteistöjen arvon nousu ja korkea vuokrausaste olivat osoitus vakaasta markkinatilanteesta
- Kiinteistökannan laadun parantaminen kehityshankkeiden avulla jatkui esimerkiksi Isossa Omenassa, IsoKristiinassa ja Mölndal Galleriassa
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita myytiin
- Merkittävät jälleenrahoitustoimenpiteet alensivat rahoituskustannuksia

NETTOVUOKRATUOTTO

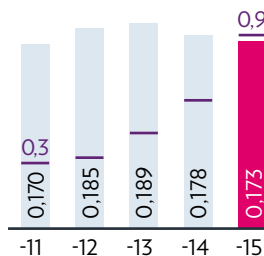
Me



OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

(EPRA EPS)

euroa



— Osakkeiden lukumäärä (mrd)

SISÄLLYS

Vuoden 2015 kohokohdat.....	10
Toimitusjohtajan haastattelu.....	12
Liiketoimintamallimme ja strategiamme.....	14
Viihtyisiä urbaaneja kohtaamispaikkoja.....	18
Vähittäiskaupan trendit.....	26
Miksi sijoittaa Cityconiin.....	29
Vastuullisuus.....	32
Operatiiviset avainluvut.....	62
Tilinpäätös.....	94

AVAINLUVUT

		2015	2014
IFRS Katsauskauden voitto	Me	110,4	89,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	175,4	149,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	130,8	99,7
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake	EUR	2,74	3,01
Luototusaste (LTV)	%	45,7	38,6
Energiankulutus	kWh/m ²	198	211


 Lisää tunnuslukuja tilinpäätöksessä sivulla 2

An aerial night photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban landscape with numerous illuminated buildings and streets. Light trails from traffic are visible, creating a sense of movement and activity. The overall color palette is dominated by blues and oranges from the city lights.

AIDOSTI POHJOISMAINEN, LÄHELLÄ ASIAKASTA

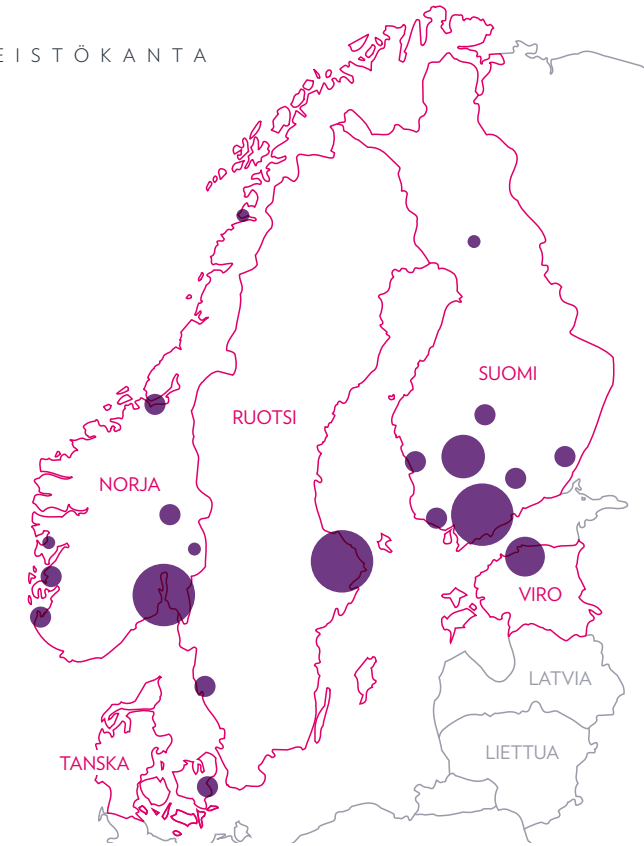


53 kauppakeskusta
+14 hallintoa kauppakeskusta

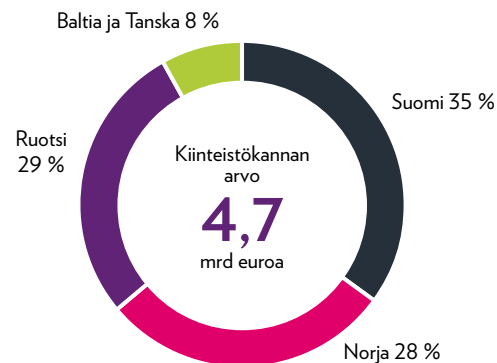
Vuokrattava pinta-ala
1,3 milj. m²

Citycon toimii Pohjoismaiden ja Baltian suurimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Alueella asuu yli 25 miljoonaa ostovoimaista kuluttajaa ja sen väestönkasvu on Euroopan voimakkaimpia.

Citycon on alansa markkinajohtaja Suomessa ja Virossa sekä yksi suurimmista toimijoista Norjassa ja Ruotsissa. Cityconilla on myös jalansija Tanskassa.



Luvut sisältävät Kiisa Gallerian 100 %



	SUOMI		
kauppa-keskuksia	20		71 miljoonaa kävijää
	NORJA		
	20		37
	RUOTSI		
	9		50
	BALTIA JA TANSKA		
	4		21

KIINTEISTÖKANNAN TÄRKEIMMÄT KRITERIT

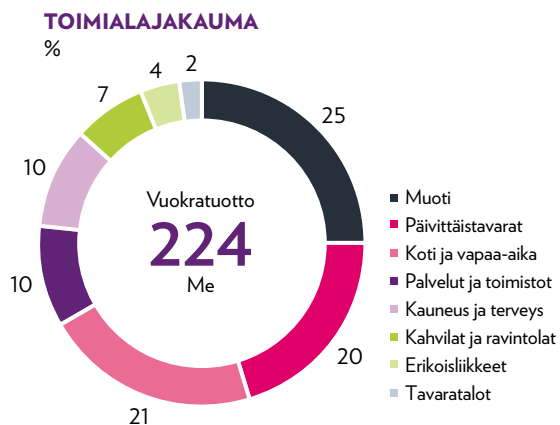
Kaupunkiympäristö,
voimakas väestönkasvu

Päivittäistavaravetoisuus,
arjen asiointi


Hyvät joukkoliikenneyhteydet

Hallitseva asema
vaikutusalueella

Terveystuottoa ja muita
kunnallisia palveluita



Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat urbaaneissa kohtauspaikoissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Ne ovat keskellä paikallisyhteisöjä ja muodostavat luonnollisia ympäristöjä, jotka vastaavat kaikkiin päivittäisen asioinnin tarpeisiin. Päivittäistavarakauppa edustaa 20 prosenttia liiketilöiden toimialajakaumasta.

 **Lisätietoja oikeasta kiinteistökannasta on sivuilla 16–23**

Pääkaupungeissa

65%

kauppakeskuksista

Hyvät joukkoliikenneyhteydet

100%

kauppakeskuksista

Kauppakeskusten keskimääräinen arvo

89

Me



OSA ARKEA, PÄIVITÄISTAVARA- VETOINEN

A photograph of a man and a woman sitting at a table in a restaurant. The man is smiling and looking at the woman, who has her back to the camera. The background shows other diners and a modern interior with plants and hanging lights.

MUKAVA KÄYDÄ VIIHTYISÄ VIIPYÄ

ARVOMME

PASSION

Palava halu tehdä parhaansa

Tahto menestyä ja saavuttaa tuloksia

EXPERIENCE

Hyvä asiakaskokemus

Olemme kokeneita ammattilaisia

ONE

Yhdessä kohti yhteisiä tavoitteita


Tuemme ja kannustamme toisiamme

ENEMMÄN KUIN VAIN OSTOKSIA

Luomme vilkkaita ja elinvoimaisia kauppakeskuksia, jotka ovat miellyttävä osa ihmisten jokapäiväistä elämää.

Koko kauppakeskusliiketoiminnan arvo-
ketjun vankka asiantuntemus, perusteellinen
markkinoiden ja asiakkaiden ymmärrys sekä
digitaaliset innovaatiot auttavat meitä
vastaamaan kuluttajien muuttuviin tarpeisiin.

Luomme urbaaneja ympäristöjä, joissa
vähittäiskauppa menestyy.

 Lisätietoja siitä, miten luomme viihtyisiä urbaaneja kohtauspaikkoja, on sivuilla 18-19

SUURIMMAT VUOKRALAISET

KESKO

S GROUP

VARNER

H&M

ICA
GRUPPEN


NorgesGruppen

coop

STOCKMANN

GRESVIG

TOKMANNI

Vuokralaisten myynnit

3183

Me¹⁾

Uusia vuokrasopimuksia

1070

vuonna 2015¹⁾

Kauppakeskuksista
BREEAM In-Use -sertifioituja

49%

käyvällä arvolla mitattuna

Cityconin vaikutus
paikallisiin talouksiin

790

Me

1) Sisältää Kiita Gallerian 100 %

VUODEN 2015 KOHOKOHDAT

OIKEA KIINTEISTÖKANTA

Straedet-projekti Køgessa
Kööpenhaminan alueella aloitettiin

Citycon allekirjoitti sopimuksen vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä valmistuvan urbaanin, ulkotilaan avautuvan kauppakeskuksen tulevasta ostamisesta.


UUDEN MÖLNDAL GALLERIA -KAUPPAKESKUKSEN RAKENTAMINEN

aloitettiin Göteborgissa. Moderni ja urbaani kauppakeskus sijaitsee Mölndalin uudessa keskustassa, ja se on määrä avata vuoden 2018 toisella neljänneksellä.

Hankintahinta

1,47

mrd euroa

 Lisätietoja yrityskaupasta on sivulla 17



Q1

VÄHITTÄISKAUPAN ASIAANTUNTIJAT

Uusia vuokralaisia
ja vähittäiskaupan
konsepteja

Verkkumuotikaupan menestystarina
Bubbleroom avasi fyysisen myymälän ja verkko-
kaupan noutopisteen Kista Galleriaan. →



Q1

Q2

CITYCONTEST-VOITTAJA YHDISTÄÄ VERKKOKAUPAN JA FYYSISEN MYYMÄLÄN

Opiskelijoille suunnatun Citycontest-yrittäjyyskilpailun voittaja Remarket myy laadukasta second hand -muotia ja yhdistää verkkokaupan sekä fyysisen myymälän. Remarket sai palkinnoksi ilmaisen liiketilan Isosta Omenasta kolmeksi kuukaudeksi ja siemenrahaa yritystoimintaansa varten.

 Lisätietoja Citycontestista on sivulla 50

Q2

VAHVA PÄÄOMAPOHJA

Citycon keskittyy säilyttämään pääomarakenteensa vahvana pitämällä velkaantumisasteen konservatiivisena ja rahoituskustannukset pieninä. Ne tukevat yhdessä investointitason luottoluokitusten kanssa joustavaa velkarahoituksen saantia.

 Lisätietoja rahoituspolitiikasta on sivulla 28





Cityconista tuli Pohjoismaiden suurin listattu kiinteistöyhtiö

← Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppenin ostaminen täydensi Cityconin aseman Pohjoismaissa ja kasvatti yhtiön bruttoarvoa lähes 50 prosentilla.

Q3

318

Suoria työntekijöitä

+109 % edellisestä vuodesta

Q3



CITYCONCEPTILLA TUNNETTUUTA BRÄNDILLE

Lanseerasimme kaikkien kauppakeskusten yhteisen Cityconcept-brändäys- ja viestintäkonseptin. Tavoitteenamme on rakentaa vahva ja houkutteleva brändi, jonka vähittäiskauppiat ja asiakkaat tunnistavat.

← Sektor-kauppakeskusten Citycon-uudelleenbrändäys alkoi.

Q4

Cityconin luomat paikalliset työpaikat

6400

Lisätietoja sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arvioinnista on sivulla 51

Q4



Kesä-heinäkuussa osana Sektor-kaupan rahoitusta järjestetty 600 miljoonan euron merkintätuoikeusanti ylimerkittiin

SEKTORIN JÄLLEENRAHOITUS PÄÄTÖKSEEN

Citycon laski liikkeeseen kaksi Norjan kruunumääräistä joukkovelkakirjalainaa ja yhden euromääräisen joukkovelkakirjalainan sekä jällelenrahoitti pankkilainan, mikä pidensi lainojen keskimääräistä takaisinmaksuaikaa 5,5 vuoteen.

Luototusaste (LTV) vuoden 2015 lopussa

45,7%

MUUTOKSEN VUOSI

Citycon teki historiansa suurimman yrityskaupan heinäkuussa, kun se osti Sektor Gruppenin.

MIKSI NORJASSA TEHTY YRITYSKAUPPA OLI TÄRKEÄ CITYCONILLE?

Sektor Gruppenin hankinta toteuttaa strategiaamme, jonka tavoitteena on tulla Pohjoismaiden johtavaksi kauppakeskusomistajaksi ja -toimijaksi. Sektorin osto täydentää kiinteistökantaamme erinomaisesti. Kohteet ovat sijoituskriteeriemme mukaisia eli kaupunkiympäristöissä sijaitsevia päivittäistavaretoisia kauppakeskuksia.

Kaupan myötä saavutimme välittömästi kriittisen volyymin Norjassa. Saimme hyvin hoidetun ja vahvan yhtiön sekä aseman Norjan toiseksi suurimpana kauppakeskusyhtiönä. Hyödyimme entistä paremmasta näkyvyydestä ja likviditeetistä, koska Cityconista tuli samalla Pohjoismaiden suurin listattu kauppakeskuksiin erikoistunut yhtiö. Tämä antaa meille ainutlaatuisen aseman ja mittakaavaetuja: pystymme tarjoamaan vähittäiskauppiaille laadukkaita kauppapaikkoja kaikissa Pohjoismaissa.

Keskeinen strateginen tavoitteemme on parantaa kiinteistökantaamme ja samalla

tuloksemme sekä kassavirtojemme laatua. Sektorin hankinta auttoi meitä tasapainottamalla liiketoimintaamme maantieteellisesti, sillä Suomen osuus kiinteistökannastamme laski 35 prosenttiin.

Norja on meille houkutteleva markkina, jonka vahvaa taloutta tukee Euroopan korkein asukaskohtainen bruttokansantuote, voimakas väestönkasvu ja alhainen, vain noin neljän prosentin työttömyysaste.

Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 prosentilla.

MITEN KUVAILET CITYCONIN OPERATIIVISTA TULOSTA VUONNA 2015?

Viime vuosina Cityconin vertailukelpoinen operatiivinen tulos on ollut toimialansa vahvimpia Euroopassa. Vuonna 2015 olemme kuitenkin joutuneet Suomessa navakkaan vastatuuleen maan yleisen taloustilanteen vuoksi. Toisaalta Ruotsin kauppakeskuksemme ovat menestyneet hyvin ja osaltaan kompensoineet Suomen markkinoiden negatiivista vaikutusta. Kaiken kaikkiaan voimme olla tyytyväisiä vertailukelpoisiin nettovuokratuottoihimme, joiden

kehitystä on tukenut tiukka kulukuri ja korkeana pysynyt vuokrausaste (96,8 %).

Myös kehitys- ja laajennushankkeemme ovat edenneet hyvin vuoden aikana. Juhlimme esimerkiksi täysin uudistetun ja laajennetun IsoKristiinan avajaisia. Aktiivisen kehitysstrategiamme vuoksi monet ”kasvun moottoreistamme” ovat kuitenkin toimineet vajaateholla. Isossa Omenassa jouduimme sulkemaan vuoden alussa huomattavan osan pysäköintitiloista ja osan liiketiloista 35 000 neliön laajennushankkeen vuoksi. Myyrmannissa aloitimme toisen kerroksen peruskorjauksen. Nämä hankkeet ovat heikentäneet tuottojamme selvästi lyhyellä aikavälillä vuonna 2015.

Vuoden aikana kerättiin 1,3 miljardia euroa pääomaa.

MITEN ARVIOIT CITYCONIN RAHOITUSTILANNETTA?

Vahva tase ja maltillinen velkaantumisaste ovat kiinteistökannan laadun parantamisen ohella strategiamme kulmakiviä.

Sektor-yrityskaupan rahoittamiseksi toteutimme merkintäetuoikeusannin ja laskimme





liikkeeseen kolme joukkovelkakirjalainaa. Anti ja joukkovelkakirjalainat ylimerkittiin, mikä osoitti, että sekä osake- että velkasijoittajat ymmärsivät yrityskaupan strategisen arvon. Kauppa ei olisi onnistunut ilman osakkeenomistajiemme tukea – haluammekin kiittää heitä luottamuksesta.

Sektor-yrityskaupan jälleenrahoituksen jälkeenkin taseemme on edelleen vahva; luototusasteemme on vakaa, hiukan yli 45 %, keskimääräinen laina-aikamme on pidentynyt ja runsas likviditeettimme riittää käynnissä olevien kehityshankkeiden rahoittamiseen. Cityconin parantuneen liiketoimintaprofilin ansiosta Moody's nosti Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa1 heti alkuvuodesta 2016.

Citycon haluaa olla vahva kauppakeskus-brändi Pohjoismaissa ja Baltiassa.

MITEN YHTIÖN BRÄNDIÄ VAHVISTETAAN?

Johtavana kauppakeskustoimijana meillä on ainutlaatuinen mahdollisuus hyödyntää mitta-kaavaetuja kauppakeskustemme positioinnissa ja markkinoinnissa. Uskomme, että kaikkien kauppakeskustemme rakentamisessa ja johtamisessa pitää noudattaa samaa filosofiaa sekä samoja ydinarvoja.

Kauppakeskuksemme sijaitsevat hyvillä paikoilla kaupunkialueiden keskustoissa. Myymälöiden lisäksi tarjoamme julkisia ja

muita palveluja, kuten terveys- ja kirjasto-palveluja, ravintoloita, kuntosaleja ja jopa teattereita. Tavoitteenamme on entisestään vahvistaa kauppakeskustemme asemaa miellyttävänä ja viihtyisinä palvelu- sekä ostospaikkoina ja paikallisyhteisön jäseninä. Sovellamme tässä ONE CITYCON -lähestymistapaa ja kehitämme näin Cityconista vahvaa parhaiden kauppakeskusten brändiä Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Tämän filosofian pohjalta laadimme tänä vuonna yhteiset brändäys- ja viestintäohjeet eli Cityconceptin. Emme pyri luomaan kopioita, mutta kauppakeskuksillamme pitäisi olla yhtenäinen ilme, jonka asiakkaat ja vuokralaiset tunnustavat. Yhtenäistämisestä huolimatta kukin kauppakeskus säilyttää paikallisen identiteettinsä ja nimensä.

MITKÄ OVAT YHTIÖN STRATEGISET PRIORITEETIT VUODELLE 2016?

Kasvuun keskittyneen vuoden 2015 jälkeen nyt on vuorossa integroinnin ja yhteensovittamisen vuosi. Tavoitteenamme on saavuttaa synergia-etuja, jotka syntyvät entistä laajemman toimintamme myötä, erityisesti hallinnon kuluissa, rahoituksessa ja operatiivisessa toiminnassa.

Toiseksi jatkamme kiinteistökannan laadun parantamista kierrättämällä pääomaa. Yksi vuoden 2016 avaintemoista on jatkaa liiketoiminnan tasapainottamista myymällä kiinteistöjä Suomessa. Seuraavan kahden vuoden aikana aiomme myydä pääasiassa Suomessa ja Norjassa sijaitsevia ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita vielä noin 300 miljoonalla eurolla ja pitää luototusasteemme 40–45 prosentin välillä. Lisäksi aiomme sijoittaa lisää niihin kauppakeskuksiin, joissa näemme paljon kasvupotentiaalia.

Tärkeä prioriteetti on myös avata uusi ja laajennettu Iso Omena, josta tulee kiinteistökan- tamme suurin kiinteistö. Uskon, että valmistuttuaan Iso Omena on pääkaupunkiseudun paras kauppakeskus, jossa on vuokralaisina paikallisia, alueellisia ja kansainvälisiä toimijoita.

Työhönsä sitoutuneen ammattitaitoisen henkilöstömme ansiosta voimme kohdata vuoden 2016 luottavaisin mielin.

Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja

LUOMME URBAANEJA KOHTAAMIS- PAIKKOJA

MISSIO

Tarjoamme parhaat liiketilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa ja Baltiassa

VISIO

Citycon haluaa olla vahva kauppakeskusbrändi Pohjoismaissa ja Baltiassa



Oikea kiinteistökanta

Vähittäiskauppaan erikoistunut toimija, joka keskittyy kasvavilla alueilla sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin



Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen

Sitoutuminen kestäväan kehitykseen ja johtamiseen sekä kauppakeskuksiamme ympäröivien yhteisöjen tukemiseen

TOIMINTAMME

LÄHESTYMISTAPAMME



RESURSSIMME



Vahva pääomapohja

Tuottojen maksimointi käyttämällä pääomaa tehokkaasti ja pitämällä velkaantumisaste konservatiivisena

Vähittäiskaupan asiantuntijat

Miellyttävien ostoselämysten luominen hyödyntämällä vankkaa vähittäiskaupan asiantuntemustamme kauppakeskusliiketoiminnan arvoketjun kaikissa vaiheissa

Oikea kiinteistökanta

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Investoimme kauppakeskuksiin Pohjoismaiden ja Baltian suurimmissa kaupungeissa ja urbaaneilla alueilla, joissa on vahva väestöpohja
- Keskitymme hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä oleviin kauppakeskuksiin, joissa on päivittäistavara kauppaa, terveydenhuoltoa ja muita kunnallisia palveluita
- Johdamme ja kehitämme kiinteistöjämme aktiivisesti

Vahva pääomapohja

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Varmistamme pääomamarkkinoilta hankittavan riittävän ja kilpailukykyisesti hinnoitellun rahoituksen, joka mahdollistaa strategiamme joustavan toteuttamisen
- Kierrätämme pääomaa tehokkaasti keskittymällä kohteisiin, joissa meillä on kilpailuetu
- Laajennamme pääomapohjaa, hajautamme riskejä ja hyödynnämme asiantuntemusta pitkän aikavälin yhteisyrityskumppanuuksilla
- Noudatamme liiketoimintasuunnitelmaa, joka tähtää investointitason luottoluokitukseemme säilyttämiseen tai parantamiseen

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Keskitymme parantamaan kiinteistökannan laatua aktiivisella johtamisella ja pääoman kierrättämisellä
- Jatkamme Ison Omenan ja Mölndal Gallerian nykyisiä kehityshankkeita ja kiihdytämme tulevia hankkeita, mukaan lukien Lippulaivan ja Tumban hankkeita
- Myymme lisää ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita eli market- ja myymäläkiinteistöjä sekä pieniä kasvukeskusten ulkopuolisia kauppakeskuksia pääasiassa Suomessa ja Norjassa

 Lisätietoja oikeasta kiinteistökannasta on sivuilla 16–23

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Pidämme taseen vahvana ja varmistamme matalat keskimääräiset rahoituskustannukset ja monipuoliset lainamaturiteetit
- Säilytämme nykyiset luottoluokitukset tai parannamme niitä
- Jatkamme pääoman kierrättämistä ja investoimme ydinliiketoimintaamme kuuluviin kohteisiin

 Lisätietoja vahvasta pääomapohjasta on sivuilla 28–31

Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Noudatamme tiukkoja eettisiä periaatteita ja edistämme niitä koko arvoketjussamme
- Luomme vilkkaita ja elinvoimaisia keskuksia paikallisyhteisöille ja tuemme ympäröivää yhteisöä kaikessa toiminnassamme
- Sitoudumme kestävään kehitykseen ja pyrimme jatkuvasti parantamaan kauppakeskustemme energiatehokkuutta sekä ympäristöystävällisyyttä

TAVOITTEET VUONNA 2016

Vastuullisuustavoitteet on kuvattu vastuullisuusraportin sivulla 39.

 Lisätietoja vastuullisesta kauppakeskusjohtamisesta on sivuilla 38–39

Vähittäiskaupan asiantuntijat

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Luomme positiivisen asiakaspolun hyödyntämällä perusteellista markkinoiden ja asiakkaiden tuntemustamme
- Panostamme digitaalisiin, asiakaskokemusta parantaviin innovaatioihin
- Tarjoamme erinomaisen työympäristön, jossa tuetaan ammatillista kasvua ja palkitaan hyvistä suorituksista

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Lanseeraamme ja otamme käyttöön uuden digitaalisen kanta-asiakasohjelman
- Jatkamme Norjan organisaation integrointia ja parhaiden käytäntöjen yhtenäistämistä

 Lisätietoja vähittäiskaupan asiantuntijoista on sivuilla 24–25

SUUREMPI MITTAKAAVA JA NÄKYVYYS, VAHVEMPI KIINTEISTÖKANTA

Vuokrattava pinta-ala
1,3 milj. m²

sisältäen Kista Gallerian

Keskimääräinen
tuottovaatimus 5,7 %

Käynnissä olevat
hankkeet

200 Me

Tulevat
potentiaaliset hankkeet

500 Me

Cityconin kiinteistökannan laatu ja rakenne parainivat huomattavasti vuonna 2015. Cityconin historian suurin yrityskauppa eli Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppenin hankinta saatiin päätökseen heinäkuussa. Kaupan myötä Cityconista tuli Pohjoismaiden suurin pörssiin listattu kauppakeskusyhtiö, jonka kiinteistökannan arvo on yhteensä liki 5 miljardia euroa.

Kehityshankkeet jatkuivat täyttä vauhtia vuonna 2015. Pääkaupunkiseudulla Ison Omenan laajennus eteni ja esivuokraus sujui erittäin hyvin: vuoden lopussa yli 80 prosenttia hankkeen ensimmäisessä vaiheessa valmistuvista tiloista oli vuokrattu. Göteborgissa alettiin rakentaa elokuussa Mölndal Galleriaa. Kauppakeskuksen esivuokrasaste on hyvä (50 %), ja sinne on löytynyt vetovoimaiset ankkurivuokralaiset. Lappeenrannan keskustassa sijaitsevan IsoKristiinan kehitys- ja laajennushanke saatiin päätökseen, ja kauppakeskuksen avajaisia vietettiin syyskuussa.

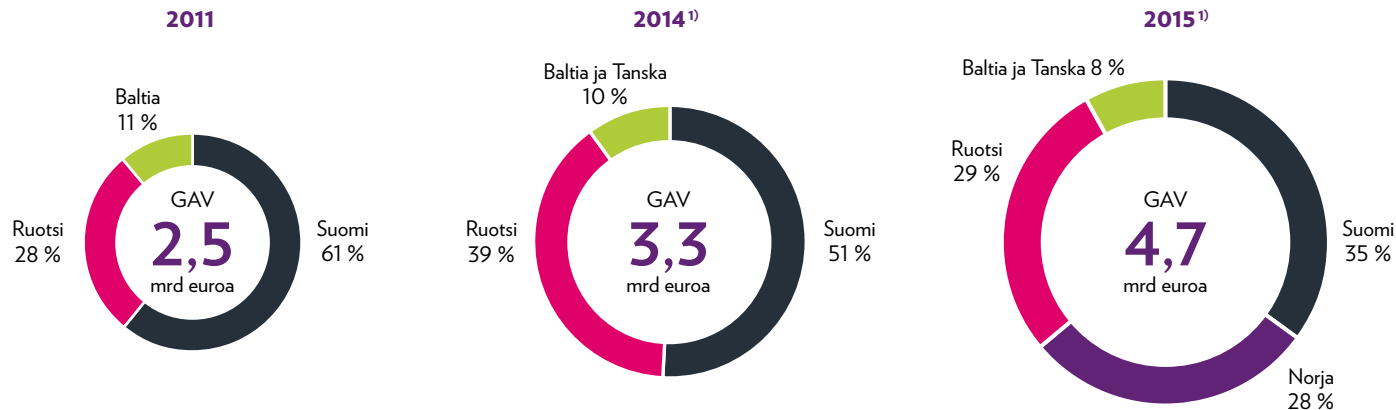
Cityconin kiinteistökannan laatua parannettiin myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi määriteltyjä kohteita. Ydinliiketoimintaan kuulumattomaan kiinteistökantaan sisältyy etupäässä market- ja myymäläkiinteistöjä (vähittäiskaupan kohteet, joissa on yleensä yksi tai kaksi vuokra-



KOLBOTN TORG, JOKA HANKITTIIN OSANA SEKTOR-KAUPPAA, ON AITO KOHTAAMISPAIKKA KESKELLÄ KAUPUNKIALUETTA OSLOIN SEUDULLA.

laista) sekä joitakin pieniä kasvualueiden ulkopuolisia kauppakeskuksia. Vuoden aikana Citycon myi 18 kohdetta, joiden yhteisarvo oli 148 miljoonaa euroa, muun muassa kauppakeskus Gallerian Suomessa ja Strömpilenin Ruotsissa. Heinäkuussa 2011 tehdyn strategiapäivityksen jälkeen Citycon on myynyt 43 kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yli 250 miljoonalla eurolla. Seuraavan kahden vuoden aikana Citycon aikoo myydä kiinteistöjä noin 300 miljoonalla eurolla.

Valikoiduissa Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvissa kohteissa strategiaamme kuuluu yhteisyritysten muodostaminen kotimaisten ja ulkomaisten valikoitujen kumppaneiden kanssa. Vuoden 2015 lopussa Cityconilla oli kaksi yhteisyrityskumppania: CPPIB Kista Galleriassa ja Ilmarinen IsoKristiinassa. Lisäksi NCC toimii Cityconin yhteisyrityskumppanina Ison Omenan ja Mölndal Gallerian kehityshankkeissa.



2011

36

Kauppakeskusten määrä

1,0

Vuokrattava pinta-ala yhteensä, milj. m²

131

Kävijämäärä, milj.

2014¹⁾

35

Kauppakeskusten määrä

1,0

Vuokrattava pinta-ala yhteensä, milj. m²

149

Kävijämäärä, milj.

2015¹⁾

53

Kauppakeskusten määrä

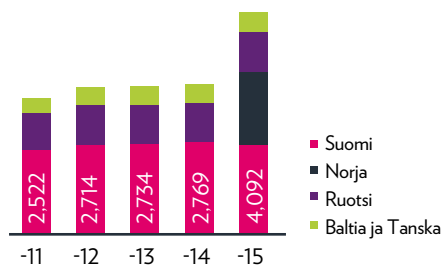
1,3

Vuokrattava pinta-ala yhteensä, milj. m²

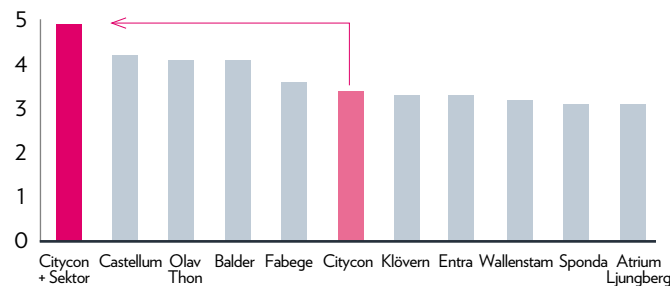
178

Kävijämäärä, milj.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO
Me



BRUTTOARVO (GAV)²⁾
mrd euroa



Lähde: yhtiöiden raportit, toukokuu 2015

SEKTOR-KAUPPA:

CITYCON SIIRTYI UUDELLE TASOLLE

Citycon osti norjalaisen Sektor Gruppenin heinäkuussa 1,47 miljardilla eurolla ja laajensi näin toimintansa kaikkiin Pohjoismaihin. Kaupan myötä saavutimme kriittisen volyymin Norjassa, joka on yksi Euroopan nopeimmin kasvavia ja vauraimpia talousalueita.

Sektor on meille strategisesti täydellisesti yhteensopiva yhtiö: sen kiinteistöt ovat laadukkaita urbaaneja päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia, jotka sijaitsevat vahvan väestöpohjan omaavilla alueilla. Sektorin kiinteistökantha koostuu yhteensä 34 kauppakeskuksesta, joista 20 on kokonaan omistettuja, neljä vähemmistöomisteisia, kaksi vuokrattuja ja kahdeksan muiden omistajien puolesta hallinnoituja. Suurin osa kauppakeskuksista (noin 95 %) sijaitsee Norjan kolmen pääasiallisen taloudellisen keskuksen eli Oslon, Bergenin ja Stavangerin alueilla.

Kauppa tuottaa lisäarvoa ja luo mittakaavaetuja sekä synergioita. Citycon tavoittelee merkittäviä operatiivisia ja taloudellisia synergioita tulevien vuosien aikana yhtiön entistä suuremman koon ja laajemman maantieteellisen kattavuuden myötä.

1) Mukaan lukien Kista Galleria 100 % 2) Listautuneet pohjoismaiset kiinteistöyhtiöt

ELÄMÄÄ URBAANEIHIN KOHTAAMISPAIKKoihin

**PÄIVIT-
TÄISET**
tarpeet



Yli 100
päivittäistavara-
kauppaa

Kauppakeskustemme ankkureina ovat päivittäistavara-kaupat ja muut päivittäiseen asiointiin tarkoitetut liikkeet.

Kauppakeskuksissa on kahiloita, mehubaareja, pikaruokaravintoloita ja erilaisia etnisiä sekä perinteisiä ravintoloita.

Hyvät joukkoliikenneyhteydet. Pysäkit ovat usein kauppakeskusten yhteydessä tai niiden välittömässä läheisyydessä. Kauppakeskuksemme ovat vaikutusalueellaan hallitsevassa asemassa.



HYVÄT
joukkoliikenne-
yhteydet



**RUOKA
& juoma**





**TERVEYS
& kauneus**

Keskuksemme tarjoavat monipuolisia hyvinvointi- ja terveyspalveluja: lääkäripalveluja, optikkoja, äitiysneuvoloita, kuntosaleja, apteekkeja, kunnallisia terveyspalveluja ja kauneudenhoitoa.



Monet Cityconin kauppakeskukset keskittyvät vahvasti muotiin.

**MUOTIA
& mukavuutta**



**KUNNALLISET
PALVELUT**

Kauppakeskuksissamme on yhä enemmän myös kunnallisia palveluja, esimerkiksi kirjastoja ja palvelupisteitä, jotka tarjoavat sosiaali-, työllisyys- ja terveyspalveluja.

**ONLINE
& offline**

Olemme yhteydessä asiakkaisiin sekä kauppakeskuksissa että niiden digitaalisissa kanavissa. Painopiste on voimakkaasti Citycon-yhteisöjen rakentamisessa.



**Viihde &
ELÄMYKSET**

Enemmän kuin vain ostoksia – teatterit, näyttelyt ja elokuvat viihdyttävät ja rentouttavat.



VAHVA PORTFOLIO

PAINOTUS PÄIVITTÄISASIOINNISSA

 Lisätietoja operatiivisista avainluvuista on sivuilla 64–73



KISTA GALLERIA TUKHOLMA

Enemmän kuin kauppakeskus – ainutlaatuinen alueella asuvien ja työskentelevien ihmisten kohtaamispaikka ja julkisen liikenteen solmukohta. Kista Galleria on Ruotsin suurimpia ja vetovoimaisimpia kauppakeskuksia, jossa on vuosittain melkein 20 miljoonaa kävijää.

95 300
Vuokrattava pinta-ala, m²

19,0
Kävijämäärä, milj.

ISO OMENA ESPOO

Sijaitsee pääkaupunki-seudulla nopeasti kasvavalla Matinkylän alueella, jossa asuu yksi parhaiten toimeentulevista asiakaskunnista Suomessa. Parhailaan rakennettavan laajennusosan valmistumisen jälkeen liiketilaa on yli 50 prosenttia enemmän ja kaupakeskuksesta on suora yhteys uuteen metrolinjaan sekä bussiterminaaliin.

62 700
Vuokrattava pinta-ala, m²

8,0
Kävijämäärä, milj.

KOSKIKESKUS TAMPERE

Tampereen suurin ja monipuolisin kauppakeskus. Kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevassa Koskikeskuksessa on laaja valikoima erikoisliikkeitä ja palveluja sekä viihtyisiä kahviloita ja ravintoloita.

33 000
Vuokrattava pinta-ala, m²

5,9
Kävijämäärä, milj.



LILJEHOLMSTORGET GALLERIA TUKHOLMA

Urbaani kauppakeskus kaupunki-elämää sykkivän Liljeholmenin asuin- ja toimistoalueen sydämessä. Yksi Tukholman vilkkaimmista julkisen liikenteen solmukohtista. Liljeholmstorget Galleriassa on Tukholman suurin terveyskeskus.

41 000

**Vuokrattava
pinta-ala, m²**

9,9

Kävijämäärä, milj.



HERKULES SKIEN

Moderni, monipuolinen ja asemansa vakiinnuttanut kauppakeskus kuluttajien suosimalla ostosalueella Skienin keskustassa. Herkules on vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijä, joka käyttää uusinta energiansäästö- ja jätahuoltoteknologiaa.

49 700

**Vuokrattava
pinta-ala, m²**

2,8

Kävijämäärä, milj.



ROCCA AL MARE TALLINNA

Suosittu kauppakeskus sijaitsee vain muutaman kilometrin päässä Tallinnan keskustasta keskellä tiheään asuttua ja jatkuvasti kasvavaa asuinalueita. Rocca al Marella on laaja valikoima muodin, vapaa-ajan ja hyvinvoinnin erikoisliikkeitä sekä monipuolisia päivittäistavarakauppoja.

57 500

**Vuokrattava
pinta-ala, m²**

6,2

Kävijämäärä, milj.

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

 Lisätietoja operatiivisista avainluvuista on sivuilla 72–73



MÖLNDAL GALLERIA GÖTEBORG

Kehityshanke, jossa rakennetaan kokonaan uusi, päivittäiseen asiointiin painottuva moderni ja urbaani kauppakeskus. Mölndal Galleriasta tulee tärkeä alueen asukkaiden ja muiden kävijöiden kohtaamispaikka, jossa on laaja valikoima palveluja, ravintoloita ja kahviloita sekä erinomaiset joukkoliikenneyhteydet.

Kokonaisinvestointi: 60 (120) Me¹⁾

Vuokrattava pinta-ala hankkeen valmistuttua: 24 000

Valmistuu: Q2/2018

Odotettu kävijämäärä: 6 milj.

Myymlöiden lukumäärä: 70

¹⁾ Suluissa esitetty luku on projektin kokonaisinvestointi (mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennalta sovittu hankinta).



STRAEDET KÖÖPENHAMINAN ALUE

TK Development rakentaa uuden, urbaanin ulkotilaan avautuvan kauppakeskuksen Køgen keskusta- Suur-Kööpenhaminan alueella. Straedetin ankkureita ovat kaksi päivittäistavarakauppaa ja elokuvateatteri. Kokonaisuudessaan kauppakeskuksessa on noin 35 kauppaa, kahvilaa ja ravintolaa. Citycon ei investoi kehityshankkeeseen, mutta ostaa kiinteistön ennalta sovitulla tuottovaatimuksella sen valmistuttua 2017.

Kokonaisinvestointi: 75 Me

Vuokrattava pinta-ala hankkeen valmistuttua: 19 000

Valmistuu: Q3/2017

Odotettu kävijämäärä: 5 milj.

Myymlöiden lukumäärä: 34

ISO OMENA ESPOO

Iso Omena, yksi Suomen vetovoimaisimmista kauppakeskuksista, on pian entistä mehukkaampi. Laajennusosasta tulee suora yhteys uuteen Länsimetroon ja Matinkylän bussiterminaaliin. Liikevalikoima painottuu muotiin, kattaviin ravintolapalveluihin sekä vapaa-ajan ja julkisiin palveluihin. Isossa Omenassa on myös erinomainen päivittäistavarakaupan valikoima. Laajennushankkeessa noudatetaan platinatason LEED-sertifikaatin vaatimuksia.

Kokonaisinvestointi: 182 (250) Me¹⁾

Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen:

63 300/99 000

Valmistuu: Q3/2016 ja Q2/2017

Odotettu kävijämäärä: 14 milj.

Myymlöiden lukumäärä: Yli 200





STOVNER SENTER OSLON ALUE

Laajennus- ja uudistushankkeessa kauppakeskukseen rakennetaan uusi pääsisäänkäynti ja aukio, jolla on useita viihtyisiä kahviloita ja ravintoloita. Uudistettu Stovner Senter, alueensa maamerkki ja paikallisyhteisön keskus, avataan uudelleen marraskuussa 2016. Citycon omistaa kauppakeskuksen yhteisyrityksenä Partner Gruppenin kanssa.

Kokonaisinvestointi: 7 (33) Me¹⁾

Vuokrattava pinta-ala ennen/jälkeen: 36 900/40 800

Valmistuu: Q4/2016

Odotettu kävijämäärä: 4,5 milj.

Myymlöiden lukumäärä: 115



SUUNNITTEILLA: LIPPULAIVA ESPOO

Suunnittelemme Lippulaivan laajennusta tai uudelleen rakentamista, koska Länsimetron jatko-osa on päätetty rakentaa. Suunnitelmiin kuuluu myös uuden Espoonlahden bussiterminaalin rakentaminen Lippulaivan yhteyteen. Cityconin suunnitelmassa laajennusosaan rakennettaisiin uusi kirjasto, kulttuuripalveluita ja merkittävästi lisää päivittäistavarakaupan tilaa.

PÄÄKRITERIT

≥150 bps yli
tuottovaatimuksen
50 prosentin tavoite
esivuokrausteelle

Kaikki merkittävät kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

ASIAKASPOLKU JA ASIAKASUSKOLLISUUS KESKIÖSSÄ

Monikanavaisessa maailmassa asiakkaat arvostavat asioinnin helppoutta ja elämyksellisyyttä yhä enemmän. Vastataksemme tähän haasteeseen lanseerasimme yhtenäisen Cityconcept-brändäys- ja viestintäkonseptin, joka varmistaa erinomaisen, yhtenäisen kokemuksen kaikissa asiakaspolun vaiheissa.


Konseptin mukaan positiivinen kokemus rakentuu siitä, että perusasiat ovat kunnossa. Kaikki työntekijät yhdessä tekevät Cityconista ainutlaatuisen yhtiön. Kauppakeskuksen asiakaspolku on monikanavainen elämys, jossa fyysisen ja digitaalisen läsnäolon sekä palvelun muodot vuorottelevat, limittyvät ja kohtaavat. Osana hanketta brändäsimme viestintärajapintamme uudelleen sekä kauppakeskuksen tiloissa että online-kanavissa ja loimme niille yhtenäisen, tunnistettavan ilmeen.

Lisätäksemme vuoropuhelua vuokralaistemme kanssa ja saadaksemme uusia kehitysideoita toteutamme säännöllisesti tyytyväisyystutkimuksia vuokralaisillemme kaikissa kauppakeskuksissamme.

LISÄÄ DIGITAALISIA INNOVAATIOITA JA VUOROVAIKUTUSTA

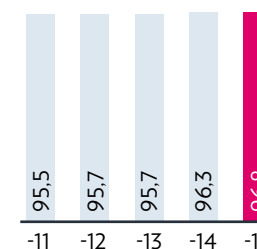
Digitaalisten innovaatioiden ansiosta pystymme parantamaan vuorovaikutusta asiakkaiden kanssa, luomaan entistä parempia, henkilökohtaisesti kohdennettuja elämyksiä ja tekemään asiakaspolusta sujuvamman. Uskomme tämän kohentavan asiakasuskollisuutta. Vuonna 2015 aloitimme yhteistyön Kista Science Cityn kanssa Tukholmassa. Sen tavoitteena on kehittää ja testata yhdessä uusia digitaalisia innovaatioita kauppakeskusympäristössä.

Kokeilemme jatkuvasti uutta teknologiaa kauppakeskuksissamme ja testaamme ideoiden toimivuutta ennen niiden käyttöönottoa koko konsernin tasolla. Vuonna 2015 otimme esimerkiksi Isossa Omenassa käyttöön sijaintitietoja hyödyntävän hakutoiminnon, joka auttaa asiakkaita löytämään myymälät ja tuotetiedot. Lisäksi esittelimme Kista Galleriassa Click & Eat -konseptin: asiakkaat voivat käyttää kauppakeskuksen mobiilisovellusta ravintola-aterioiden etukäteistilauksissa ja maksamisessa.

 Lisätietoja siitä, miten varmistamme asiantuntemuksen, on sivuilla 44–45

VAHVAT OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

VUOKRAUSASTE %



Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta maltillisella tasolla: 9,1 %

vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa

Päivittäistavaravetoisuus ja kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset vakauttavat

Liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus 64 %





1



2



3



4



5



6



Erinomaisten, yhtenäisten asiakaskokemusten luominen kaikissa asiakaspolun vaiheissa

VUONNA 2015 ESITTELIMME USEITA UUSIA BRÄNDEJÄ JA KONSEPTEJÄ:

* Ensimmäinen myymälä kauppakeskuksessa kyseisessä maassa

Dunkin' Donuts
Kista Galleria, Ruotsi

Samsonite Concept Store*
Iso Omena, Suomi

Kitch'n*
Jakobsbergs Centrum, Ruotsi

Rituals-kosmetiikkamyymälä
Storbyen, Norja

Villeroy & Boch*
Rocca al Mare, Viro

Monki
Magasinet Drammen, Norja

Cinnabon-leipomo*
Arabia, Suomi

KAUPUNGISTUMINEN JA MONIKANAVAISUUS OHJAAVAT KAUPPAA

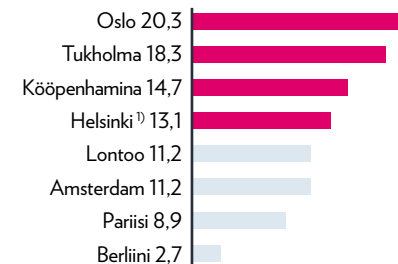
KAUPUNGISTUMISEN KASVU...

Yhteensä
600 000 +
henkeä muuttaa Tukholman alueelle
vuoteen 2030 mennessä

Ikääntyvän väestön ja yhden hengen talouksien määrä kasvaa

Pohjoismaiden pääkaupungit kasvavat Euroopassa nopeimmin kaupungistumisen ja maahanmuuton takia.

VÄESTÖNKASVU (2015–2030, ARVIO), %



1) Pääkaupunkiseutu
Lähde: HLS, Yhdistyneet kansakunnat, Tilastokeskus

...LUO URBAANIA ELÄMÄNTYYLIÄ

VAATI-
MUKSET →

Mukavuus ja vaivattomuus

Kauppakeskuksista on tullut enemmän kuin vain ostospaikkoja, sillä niistä löytyy nykyään muitakin päivittäispalveluja sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Hintatietoisuus

Valistuneet kuluttajat valitsevat parhaan laadun edullisimpaan hintaan

Sosiaaliset elämykset

Kauppakeskukset ovat yhä useammin kohtaamispaikkoja, joissa viihdytään.

47%

ihmisistä viettäisi enemmän aikaa ostoksilla, jos heillä olisi mahdollisuus nauttia ruokaa ja juomaa asioinnin ohessa.

Food & Beverage in a shopping centre, EMEA Research 2015, Retail Science from CBRE

KESTÄVÄ KEHITYS PAINOPISTEALUEENA

Vuokralaiset ja sijoittajat vaativat ympäristöystävällisyyttä. Leed/Breeam tai muut standardit ovat usein vuokralaisten ja sijoittajien vähimmäisvaatimus. Myös kuluttajat suosivat vastuullisia toimijoita.

66%

kuluttajista kautta maailman sanoo olevansa valmiita maksamaan enemmän kestävän kehityksen periaatteita noudattavista tuotteista.

Nielsen N.V:n tutkimus vuodelta 2015



VERKKO SYNNYTTÄÄ MONIKANAVAISUUTTA

Tekninen kehitys vaikuttaa ostamiseen. Vähittäiskauppa on monikanavaista: verkko täydentää perinteistä kauppaa. Henkilökohtaisesti kohdenetut tuotteet ja palvelut edellyttävät syvällisempää asiakastietoa.



50%

pohjoismaisista kuluttajista etsii tuotteita verkosta ennen kun ostaa ne fyysisestä myymälästä.

Lähde: Verkkokauppa Pohjoismaissa, PostNord

CITYCONIN VASTAUS

90 % kiinteistökannasta on suurissa kaupungeissa (65 % pääkaupungeissa).

Toimimme urbaaneissa kohtaamispaikoissa lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja.

Jatkuvasti kasvava verkkoyhteisö



772 000
FACEBOOK-TYKKÄÄJÄÄ



MOBIILISOVELLUKSET KAIKISSA SUURIMMISSA KAUPPAKESKUKSISSA



420 000
REKISTERÖITYNYTTÄ ASIAKASTA



385
DIGITAALINÄYTTÖÄ



28
NOUTOPISTETTÄ

67% **Tukholman 18-24-vuotiaista on ajokortittomia.**

Cityconin monipuolisissa kauppakeskuksissa voi hoitaa päivittäisen asioinnin sekä viettää aikaa.

- Painopisteenä vähittäiskaupan valtavirta
- Muiden palveluiden kuin myymälöiden osuus kasvaa
- Kahviloiden, ravintoloiden, kuntosalien ja muun viihdetarjonnan määrä kasvaa

100%
hyvien joukkoliikenne-yhteyksien äärellä

Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen on toiminnassamme avainasemassa.

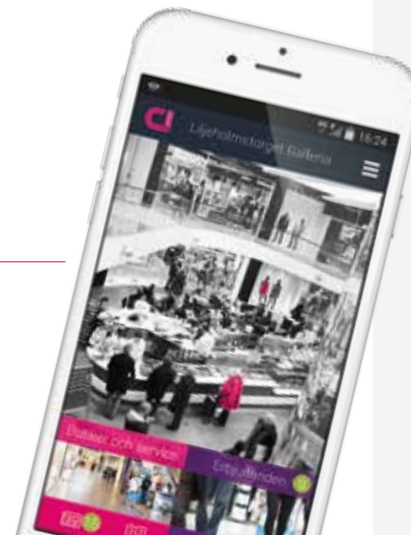
49%

Cityconin kauppakeskuksista BREEAM In-Use -sertifioituja

Internet antaa meille mahdollisuuden kauppakeskusyhteisöjemme laajentamiseen ja asiakasvuorovaikutukseen digitaalisten kanavien avulla. Cityconin verkkoyhteisö kasvaa jatkuvasti.

Lisätietoja asiakaspolusta on sivuilla 24-25

Mobiilisovellukset, lahjakortit ja digitaalinen vuoropuhelu lisäävät asiakasuskollisuutta ja palvelun henkilökohtaisuutta.



AKTIIVINEN VUOSI – JÄLLEENRAHOITUS ONNISTUI

KOROLLISET
VELAT
ME

2037

LUOTOTUSASTE
(LTV)
%

45,7

KESKIMÄÄRÄINEN
KORKOTASO
%

3,04

KESKIMÄÄRÄINEN
LAINA-AIKA
VUOTTA

5,5

MOODY'S
STANDARD & POOR'S

Baa1
BBB

Vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä osakepääoma- ja velkarahoitustransaktiota, jotka liittyivät pääosin Sektorin hankintaan.

 Lisätietoja yrityskaupasta on sivulla 17

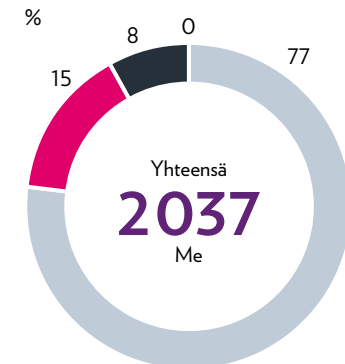
VUONNA 2015

- Järjestimme 600 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin (heinäkuu)
- Laskimme liikkeeseen kaksi vakuudetonta Norjan kruunumääräistä joukkovelkakirjalainaa, jotka ovat 10 vuoden ja 5,5 vuoden pituisia. Niiden arvo on yhteensä 2,65 miljardia Norjan kruunua (elokuu)
- Laskimme liikkeeseen 300 miljoonan euron 7 vuoden vakuudettoman euromääräisen joukkovelkakirjalainan (syyskuu)

PITKÄN TÄHTÄIMEN RAHOITUSASEMATAVOITTEET

- Luototusaste (LTV) 40–45 %
- Velkasalkun suojausaste 70–90 %
- Keskimääräinen lainamaturiteetti yli 5 vuotta

VELKATYYPIT



■ Joukkovelkakirjalainat
■ Pankkilainat
■ Yritystodistukset
■ Muut



”Olemme edelleen sitoutuneita liiketoimintasuunnitelmaan, joka ylläpitää yhtiön vahvan taseen.”

Edellä mainittujen transaktioiden ansiosta Cityconin tase säilyi vahvana ja keskimääräinen laina-aika piteni 5,5 vuoteen. Vuoden lopussa Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti oli 377 miljoonaa euroa. Tämä kattaa lähivuosina erääntyvät lainat.

 Lisätietoa rahoituksesta tilinpäätöksen sivulla 6

MIKSI SIJOITTAAN CITYCONIIN?

TOIMINTA KATTAAN POHJOISMAAT JA BALTIAN

- Pohjoismaiden ja Baltian laajuinen liiketoiminta luo vakautta
- Cityconin johtava asema Pohjoismaiden markkinoilla ja vahva brändi houkuttelevat vuokralaisia
- Citycon tuntee markkinat ja kuluttajat perin pohjin

MEGATRENDIT VAHVISTAVAT CITYCONIN KAUPPAKESKUKSIA

- Voimakas kaupungistumistrendi vahvistaa tiheään asuttuja kaupunkeja ja muita taajamia
- Sosiaalisella vuorovaikutuksella ja yhteisön osallistamisella on kysyntää

VAKAAT TUOTOT JA VAHVA RAHOITUSASEMA

- Päivittäistavara-ankkureihin perustuva vuokralaiskokoontulo
- Kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset
- Konservatiivinen tase
- Vahva osingonmaksaja

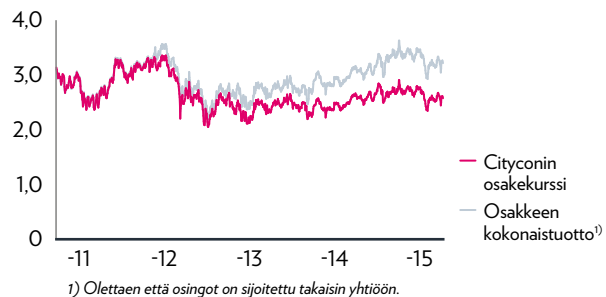
Listattu
Nasdaq Helsingissä

Kaupankäyntitunnus
CTY1S

Osakkeiden lukumäärä
31.12.2015
889 992 628
(593 328 419)

Osakkeenomistajien lukumäärä
9 537
(7 657)

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS euroa



LISÄARVOA OSAKKEENOMISTAJILLE

Pyrimme luomaan vahvaa, ennakoitavaa kassavirtaa pitkäjänteisen liiketoiminnan, tasa-painoisen liiketoimintamallin ja konservatiivisen taseen avulla. Pyrimme edelleen parantamaan kannattavuuttamme ja osakkeen arvoa aktiivisen kiinteistökannan johtamisen, uudistamisen ja vahvistamisen sekä tehokkaan rahoituksen avulla.

Menestyksemme avaimen muodostavat tasa-painoinen, parhaisiin paikkoihin keskittyvä päivittäisasiointiin painottuvien kauppakeskusten portfolio, niiden enakoiva johtaminen ja asiakkaiden tarpeiden perusteellinen ymmärtäminen sekä kyky hyödyntää Pohjoismaiden ja Baltian maiden laajusta liiketoimintaympäristöstämme. Yhtenä markkinoiden johtavana toimijana meillä on vahva kauppakeskusverkosto, tunnemme markkinamme perusteellisesti ja voimme toteuttaa hankintoja sekä kehityshankkeita valikoidusti silloin, kun sopivia tilaisuuksia ilmaantuu.

Vastuullinen toiminta on olennainen osa strategiaamme. Hyvä hallinnointitapa, tavoitteellinen johtaminen, hyvä työympäristö ja yhteisön osallistaminen ovat tärkeitä toimintamme peruspilareita.

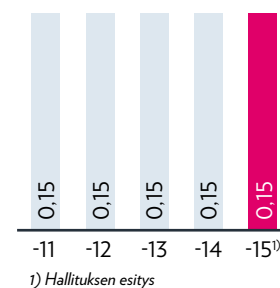
Vuonna 2015 osoitimme kykymme hyödyntää kasvumahdollisuudet ja saavuttaa vakaa tulos haastavissa markkinaolosuhteissa.



OSINKOPOLITIikka

Cityconin nykyinen osinkopolitiikka on jakaa yli 50 prosenttia tilikauden voitosta kiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien. Hallitus ehdottaa, että Citycon siirtyisi kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkona ja pääomanpalautuksena 0,0375 osakkeelta ja lisäksi hallitukselle annettaisiin valtuutus päättää 0,1125 euron osakekohtaisesta pääomanpalautuksesta, jotka yhteensä vastaisivat 0,15 euroa osakkeelta ja 6,3 prosentin osinkotuottoa.

OSAKEKOHTAINEN OSINKO euroa



HYVÄ SUORITUS HAASTEELLISESSA LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

SAAVUTUKSET VUONNA 2015

1 719 miljoonan euron
bruttoinvestoinnit

1,3 miljardia euroa uutta pääomaa
osakeantien ja joukkovelkakirjojen
liikkeeseenlaskun avulla

Kiinteistökanta tasapainottui
ja sen laatu parani

Rahoitusasema säilyi vahvana

PITKÄAIKAISET TALOUDELLISET TAVOITTEET

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen
kasvu 150 bps yli kuluttajahintaindeksiin

Luototusaste (LTV)
40–45 %

Osinko / pääoman palautus
> 50 % tilikauden tuloksesta ilman
kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia

TULOS 2015

1,1 % 135 bps yli
kuluttajahintaindeksiin

45,7 %

87 % tilikauden
tuloksesta (esitys)

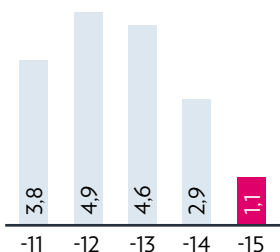
TAVOITTEET VUODESTA 2016 LÄHTIEN

100 bps yli
kuluttajahintaindeksiin

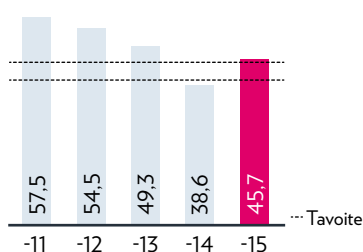
40–45 %

> 50 %

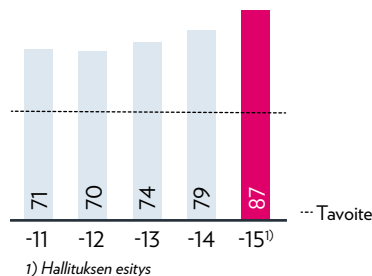
VERTAILUKELPOISTEN NETTO- VUOKRATUOTTOJEN KASVU %



LUOTOTUSASTE (LTV) %



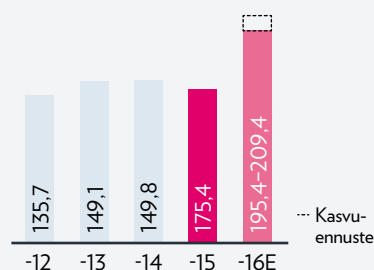
OSINKO / PÄÄOMAN PALAUTUSPROSENTTI %



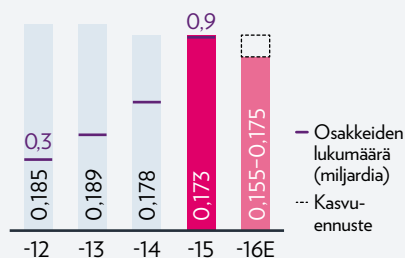
NÄKYMÄT

Tuloksensa ennustettavuuden parantamiseksi Citycon laatii ohjeistukset operatiivisesta liikevoitosta (Direct Operating profit), operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja osakekohtaisesta operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings per share). Vuodelle 2016 ennustamme maltillista kasvua haasteellisilla vähittäiskaupan markkinoilla. Tämä koskee erityisesti Suomea. Keskitymme edelleen kustannusten hallintaan ja vuokrauksen tehostamiseen.

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO Me



OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE euroa





VASTUULLISUUS CITYCONISSA

Luomme lisäarvoa.....	34
Vastuullisuustyötä vuonna 2015.....	36
Vastuullisuusstrategia ja -tavoitteet.....	38
Olellisuusarvio.....	40
Vastuullisuuden johtaminen.....	41
Sidosryhmämme.....	42
Ihmiset.....	44
Ympäristö.....	46
Yhteisö ja kumppanuus.....	50
Toimintaperiaattemme.....	52
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä.....	53
Hallitus.....	54
Johtoryhmä.....	57
Keskeisimmät riskimme ja niiden hallinta.....	60

LUOMME LISÄARVOA



**VUOKRAUS**

4 836 vuokrasopimusta¹⁾
1 070 uutta sopimusta
vuonna 2015¹⁾

VUOKRALAISET

%
96,8 vuokrausaste
28,3 lyhytaikainen vuokraus
kasvussa
mrd euroa
3,2 vuokralaisten myynti¹⁾
vuotta
3,3 keskimääräinen vuokra-aika
Yli 1 700 vuokralaisistamme
vastasi vuokralaisten tyytyväisyys-
tutkimukseen

Tarjoamme vetovoimaisia kauppapaikkoja vuokra-
laisille ja menestymismahdollisuuksia kansallisille
sekä kansainvälisille brändeille.

BRÄNDIN RAKENTAMINEN

Asiakaspolku ja lojaliteetti
keskiössä
Cityconcept, uusi yhtenäinen
brändäys- ja viestintäkonsepti

KÄVIJÄT

15 kauppakeskusta uudelleenbrändätty
milj.
178 kävijämäärä¹⁾
394 kahvilaa ja ravintolaa
7 elokuvateatteria
28 kuntosalia
> 2 000 saatua ja vastattua palautetta

Tarjoamme sosiaalisia elämyksiä ja parannamme
palvelujen sekä tuotteiden saatavuutta.

VAIKUTUS YHTEISKUNTAAN

Ympäristön, yhteiskunnan ja
talouden kannalta vastuullisia sekä
kestäviä vähittäiskaupan liiketiloja
ja ostokokemuksia

Yhteistyö ja ennakoiva vuoropuhelu

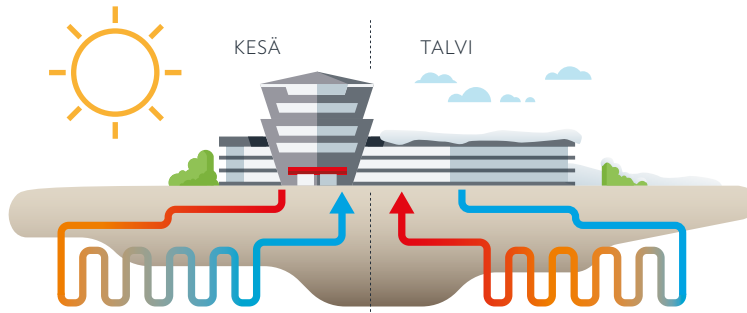
**MUUT SIDOSRYHMÄT
& YHTEISKUNTA**

> 6 400 Cityconin
paikallisesti luomaa
työpaikkaa^{1,2)}
Me
790 vaikutus
paikallistalouksiin^{1,2)}
kWh/m²
198 energiankulutus/
vuokrattava pinta-ala

Vahvistamme paikallisyhteisöjen hyvinvointia
ja vaikutamme kaupunkikuvan sekä -rakenteen
kehittämiseen.

kgCO₂e/m²
56 hiilijalanjälki/
vuokrattava pinta-ala
litraa
4,3 vedenkulutus/kävijä
%
95 kierrätysaste
49 kauppakeskuksista
on BREEAM In-Use
sertifioituja arvolla
mitattuna

VASTUULLISUUSTYÖTÄ VUONNA 2015



Arvioitu energiansäästö -65 %

maalämpöpilottiprojektista. Vuonna 2016 Jakobsbergs Centrumin lämmitys ja jäähdytys perustuvat maalämpöön.

Energiankulutus

-6%

 Lisätietoja on sivuilla 47-49 ja 74-75



Yli 40 liikeideaa

Järjestimme Citycontest-kilpailun opiskelijoille kannustaaksemme heitä yrittäjiksi

 Lisätietoja on sivulla 50

Yhteiskuntavaikutusten mittaaminen

Citycon käynnisti Citycommunity-hankkeen, jossa mitataan yrityksen toiminnan epäsuoria ja välillisiä vaikutuksia yhteiskuntaan



172 uutta cityconlaista

Sektor-yrityskaupan osana

 Lisätietoja on sivuilla 17 ja 44-45



TYÖN JA YKSITYISELÄMÄN YHTEENSOVITTAMISEN TUKEMINEN

Tarjosimme henkilöstölle mahdollisuuden osallistua Firstbeat -hyvinvointianalyysiin

SITOUTTAMINEN JA KEHITTÄMINEN

7 prosenttia henkilöstöstä nimitettiin uusiin tehtäviin vuonna 2015

BREEAM®

Kestäviä toimintatapoja –
49 % kiinteistöistä on
BREEAM In-Use -sertifioituja

BREEAM In-Use on arviointi- ja sertifiointijärjestelmä,
jonka avulla voidaan vähentää olemassa olevien rakennusten ympä-
ristövaikutuksia ja parantaa niiden ympäristöystävällisyyttä.

80 % vähemmän kemikaaleja

Siivousmenetelmiä muuttamalla Kista Galleria
vähensi kemikaalien käyttöä 80 prosentilla.
Kauppakeskuksen siivouksessa käytetään nyt
pääasiassa ionisoitua vettä. Hyötyjä ovat: pienempi
ympäristövaikutus, puhtaampi kauppakeskus ja
paremmat työolot siivoushenkilöstölle.

Kierrätysaste

95 %

Hiilidioksidipäästötöntä
sähköä ostettu

yli 100

GWh

← NUORET VIETTIVÄT YÖN ISSOSA OMENASSA

Yhdentoista nuoren ryhmä sai tilaisuuden
viettää yön Issossa Omenassa. Yön teemana
oli tehdä kaikkea sitä, mitä kauppakes-
kuksissa ei yleensä saa tehdä, esimerkiksi
pelata ultimatea ja leikkiä radio-ohjatta-
villa autoilla. Samalla kauppakeskuksen
kaiuttimissa soi nuorten lempimusiikki.

Tämän tempauksen ja muiden samankal-
taisten tapahtumien tarkoitus on parantaa
kauppakeskushenkilökunnan (etenkin
vartijoiden) ja nuorten vuorovaikutusta.
Tavoitteenamme on tehdä kauppakeskuk-
sistamme entistä viihtyisämpiä paikkoja
kaikille asiakasryhmille.

Järjestyksenvalvoja
koulutettu nuorten
kohtaamiseen

>60

monivuotisessa yhteistyössä
Nuorten Palvelu ry:n kanssa



← Citycon ja Lasten-
klinikoiden Kummit
keräsivät yhdessä varoja
suomalaisille lasten-
sairaaloille

MUITA
KOHOKOHTIA

Läpinäkyvää raportointia
EPRA:n kultatason palkinto
vastuullisuudesta neljättä
kertaa peräkkäin



GRESB palkitsi Cityconin Green Star
-palkinnolla erinomaisesta vastuullisuus-
asioiden hallinnasta ja käsittelystä.

VASTUULLINEN KAUPPAKESKUS- JOHTAMINEN

MISSIO

Tarjoamme ympäristön, yhteiskunnan ja talouden kannalta vastuullisia sekä kestäviä vähittäiskaupan liiketiloja ja ostoskokemuksia

TAVOITE

Cityconin tavoite on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöiden joukkoon



Ihmiset

Erinomainen työpaikka,
josta voi olla ylpeä



Ympäristö

Energiatehokkaat ja
ympäristöystävälliset
kauppakeskukset



Yhteisö ja kumppanuus


Uraanit, monia toimintoja
sisältävät kauppakeskukset, joilla
on vahvat siteet lähiyhteisöihinsä

Vakaat asiakasvirrat
vuokralaisille



Talous

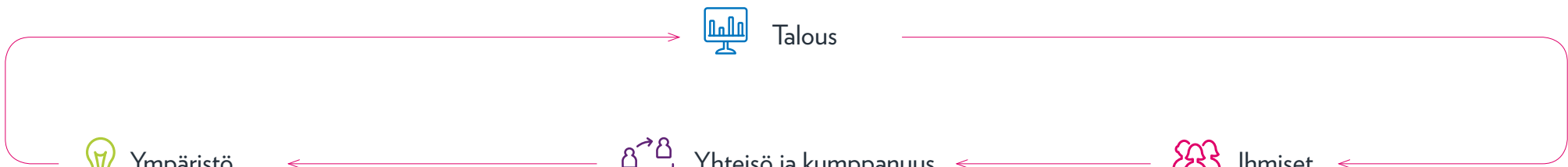
Pitkäaikaista lisäarvoa
osakkeenomistajille

 Lisätietoja taloudellisesta vastuusta on sivulla 83

LÄHESTYMISTAPAMME

Vastuullinen
liike-
kumppanuus

VAKAATALOUS



Ympäristö

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Sitoudumme kestävään kehitykseen ja pyrimme jatkuvasti parantamaan kauppa-keskustemme energiatehokkuutta sekä ympäristöystävällisyyttä
- Investoimme rakennusten energiatehokkuuteen ja lisäämme uusiutuvien energiamuotojen käyttöä kiinteistöjen energiantuotannossa ja -hankinnassa
- Varmistamme rakennusten ympäristöystävällisyyden sisäisten kiinteistöjohtamiskäytäntöjen avulla sekä vertaamalla itseämme alan parhaisiin käytäntöihin

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Parannamme kauppakeskustemme energia- ja hiilitehokkuutta
- Tutkimme ja analysoimme mahdollisuuksia tuottaa kohteissamme uusiutuvaa energiaa, kuten maalämpöä. Testaamme niiden käyttöä pilottiprojekteissa
- Jatkamme vihreän rakentamisen edistämistä ja hankimme merkittäville kehityshankkeille korkean tason ympäristösertifikaatit
- Ympäristösertifikaatit suurimmalla osalla olemassa olevista kiinteistöistämme
- Lisäämme jätteiden kierrätystä

 Lisätietoja ympäristötyöstämme ja pitkän aikavälin tavoitteistamme on sivuilla 46–49


Yhteisö ja kumppanuus

KÄYTÄNNÖSSÄ

- Keskitymme urbaaneihin, monia toimintoja sisältäviin kauppakeskuksiin, jotka tarjoavat vakaita asiakasvirtoja vuokralaisille
- Sitoudumme lähiyhteisöjemme tukemiseen kaikessa toiminnassamme
- Luomme yhteisöille lisäarvoa verkostoitumalla ja vuoropuhelulla sekä valikoiduilla yhteistyökumppanuuksilla
- Olemme vastuullinen liikekumppani ja pyrimme varmistamaan, että myös liikekumppanimme noudattavat tiukkoja eettisiä periaatteita

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Jatkamme taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusiemme mittaamista, jotta ymmärrämme toimintamme tärkeimmät vaikutukset yhteisöihimme
- Edistämme toimintaperiaatteidemme (Code of Conduct) toteutumista entistä paremmin koko arvoketjussa
- Jaamme aktiivisesti vastuullisuuteen liittyvää tietoa sidosryhmillemme
- Vahvistamme yhteistyön ja liiketoimintatavoitteiden välistä yhteyttä
- Toteutamme vuosittaisen vuokralaisten tyytyväisyystutkimuksen

 Lisätietoja yhteisö- ja kumppanuustyöstämme on sivuilla 50–52


Ihmiset

KÄYTÄNNÖSSÄ

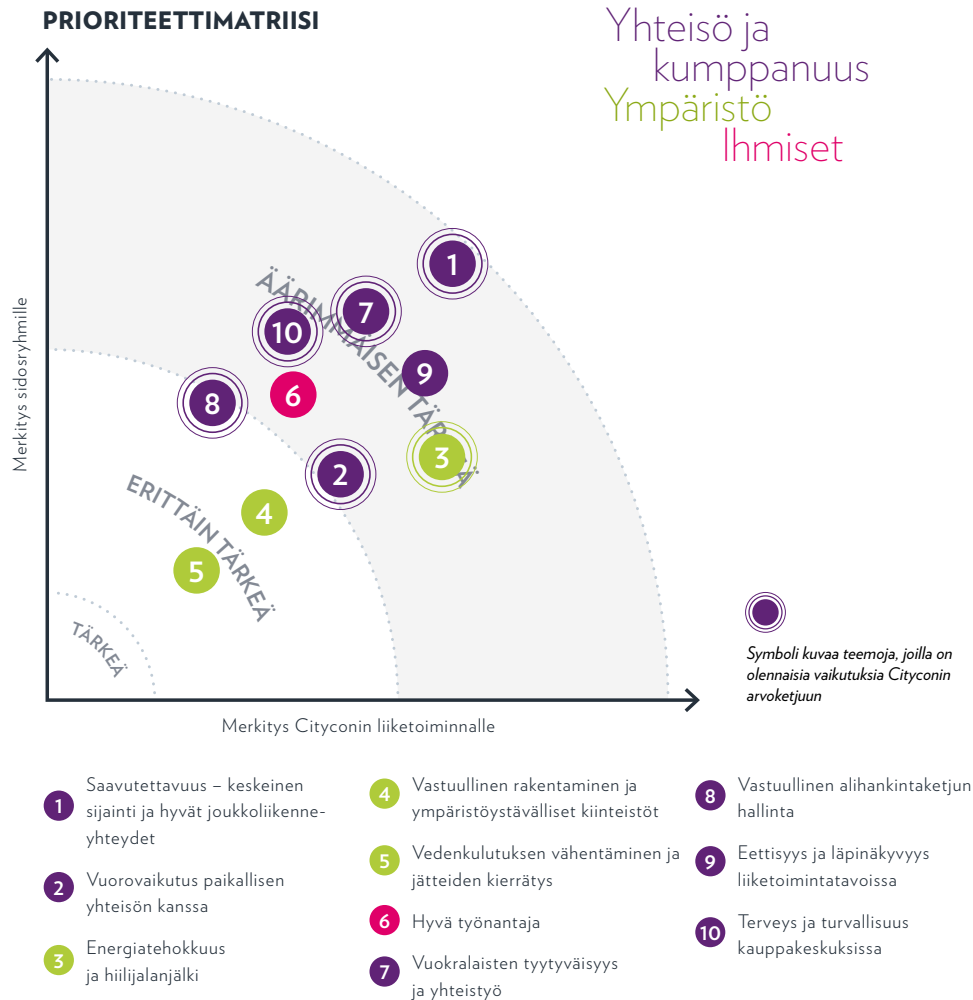
- Kannustamme työstään innostuneet ja aikaansaavat työntekijät toimimaan yhtenäisesti
- Tarjoamme erinomaisen työympäristön, jossa tuetaan ammatillista kasvua ja palkitaan hyvistä suorituksista

TAVOITTEET VUONNA 2016

- Kehitämme One Cityconia jatkamalla Norjan liiketoimintojen integrointia ja parhaiden käytäntöjen yhtenäistämistä
- Kehitämme henkilöstön suoritus- ja koulutustasoa koulutuksilla, suorituksen johtamisen verkkotyökalun käyttöönotolla ja kannustinohjelmalla
- Sitoutamme ja kehitämme osaajia tarjoamalla uusia haasteita sekä ottamalla käyttöön Citycon Academy -koulutusohjelman
- Edistämme läpinäkyvyyttä ja henkilöstön vaikutusmahdollisuuksia lanseeraamalla uuden yhteisen intranetin

 Lisätietoja siitä, miten varmistamme asiantuntemuksen, on sivuilla 44–45

VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



Citycon toteutti vastuullisuuden olennaisuusarvion ensimmäisen kerran vuonna 2009. Sen jälkeen arviota on tarkastettu sekä Cityconissa sisäisesti että sidosryhmätutkimusten avulla. Vuonna 2014 prioriteettimatriisi päivitettiin ja se liitettiin osaksi uudistettua vastuullisuusstrategiaamme, joka heijastaa aikaisempaa paremmin konsernin nykyistä strategiaa ja tavoitteita sekä toimintaympäristön muutoksia. Vuonna 2015 tarkastelimme jälleen strategiaamme ja tavoitteitamme sekä teimme pieniä päivityksiä sisäisten ja ulkoisten toimintaympäristön muutosten, kuten Sektorin integroinnin, huomioon ottamiseksi.

Olennaisia alueita tunnistettaessa otetaan huomioon seuraavat tekijät: sidosryhmätöiminnan yhteydessä havaitut näkökohdat, strategiset linjaukset, riskienhallintaohjelma, sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset, kuten trendit, toimialan parhaat käytännöt ja verrokkit, kestävän kehityksen viitekehys ja raportoinnin laajuutta koskevat periaatteet. Seuraamme ja arvioimme tavoitteitamme jatkuvasti suhteessa kansainvälisiin aloitteisiin, kuten vuonna 2015 julkaistuihin YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Kaikki matriisissa esitetyt teemat on arvioitu tärkeiksi, ja teemojen sijoittelu matriisiin perustuu arvioomme niiden vaikutuksista sekä sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä. Vähittäiskaupan toimialaan vaikuttavia trendejä käsitellään sivuilla 26–27.

Toteutimme vuonna 2014 laajan sidosryhmätutkimuksen selvittääksemme sidosryhmiemme näkemyksiä. Kyselyyn osallistui omaa henkilöstöämme, vuokralaisia, omistajia ja analyytikoita, kauppakeskusten asiakkaita, alihankkijoita, toimittajia, viranomaisia sekä toimiala- ja kansalaisjärjestöjä. Kyselyn tulokset käytiin läpi ja ne analysoitiin. Näiden tulosten avulla tarkensimme tavoitteitamme. Tässä yhteydessä arvioimme vaikutuksemme ja luokittelimme osan teemoista sellaisiksi, joilla on olennainen merkitys arvoketjun kannalta.

Cityconin johtoryhmä on käsitellyt ja hyväksynyt sekä vastuullisuusstrategian että prioriteettimatriisin.

Tässä raportissa esitetyt GRI-tunnusluvut on valittu olennaisuusarvion tulosten perusteella, raportissa tarkastellaan kaikkia olennaiseksi arvioituja teemoja.

VASTUULLISEN KAUPPAKESKUSJOHTAMISEN EDELLÄKÄVIJÄ



LED-VALOJA KAUPPAKESKUS ARABIASSA.

Cityconin strategia on kuulla vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöiden joukkoon. Tärkeintä on kehittää ja pitää yllä taloudellisesti vakaata sekä menestyvää liiketoimintaa. Vastuullisuusohjelman avulla voimme tuottaa lisäarvoa liiketoiminnalle, parantaa taloudellista suorituskykyämme, vahvistaa sidosryhmäsuhteitamme ja tehostaa riskienhallintaa.

Vastuullisuuden eri osa-alueet – ympäristö- vastuun, sosiaalisen vastuun ja taloudellisen vastuun – on integroitu osaksi yhtiön toiminta-

Liiketoiminnan tukena ovat konserni-toiminnot, kuten vastuullisuus-, lakiasiain- ja henkilöstöhallintotoiminnot. Cityconin lakiasiainjohtaja ja henkilöstöjohtaja raportoivat toimitusjohtajalle. Vastuullisuustoimintoa johtaa sijoitusjohtaja.

Cityconin toiminta vaikuttaa useisiin erisiin sidosryhmiin, kuten vuokralaisiin, henkilöstöön, yhteistyökumppaneihin ja viranomaisiin. Säännöllinen vuorovaikutus ja raportointi lisäävät läpinäkyvyyttä sekä edistävät tavoitteidemme saavuttamista.

YMPÄRISTÖ

Cityconin strategia, tavoitteet ja ympäristö-ohjelma määrittelevät ympäristöjohtamistamme. Ympäristöohjelmassa määritellyt tavoitteet ja toimet on integroitu osaksi kauppakeskusjohtamisen sekä kiinteistökehityksen päivittäistä toimintaa. Ympäristöasioita koordinoidaan yhtiötasolla ja tavoitteena on jakaa parhaita käytäntöjä koko konserniin.

Ympäristötunnusluvut ovat osa yhtiön kvartaaliraportointia. Tavoitteena on saavuttaa kustannussäästöjä, jotta hallinnoimamme kiinteistöt ovat houkuttelevia sidosryhmiemme nyt ja tulevaisuudessa.

Citycon noudattaa seuraavia periaatteita ympäristötavoitteidensa saavuttamiseksi:

- Noudatamme ympäristövastuuta kaikissa toiminnossamme ja varaudumme lainsäädännön muutoksiin.
- Kehitämme ympäristöasioiden hallintaa, johtamista ja raportointia jatkuvasti.
- Edellytämme yhteistyökumppaniemme toimivan ympäristötavoitteidemme toteutumista tukevalla tavalla.

- Ohjaamme henkilöstöä vastuullisuuteen ympäristöasioissa tavoitteiden asettamisen, koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla.

IHMISET, YHTEISÖ JA KUMPPANUUS

Sosiaalinen vastuu kulminoituu henkilöstöjohtamiseen ja eettisten periaatteiden sekä hyvien hallintotapojen edistämiseen koko arvoketjussa. Yhteisöllisyydellä ja paikallisyhteisöllä on suuri merkitys kauppakeskussissamme.

Sosiaalisen vastuun johtamisjärjestelmät:

- Meitä ohjaa Cityconin liiketoimintastrategia. Henkilökuntamme kanssa käytävä tavoite- ja kehityskeskustelu on strategian toteuttamisen keskeinen väline.
- Tuemme ja ohjaamme johtamista henkilöstöstrategian sekä yhteisten henkilöstöprosessien avulla.
- Cityconin toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ohjaavat toimintaamme esimerkiksi suhteissa työntekijöihimme sekä ihmisoikeuksiin liittyvissä kysymyksissä.

 Lisätietoja johtamiskäytännöstämme on sivuilla 86–87

PAREMPIA SIDOSRYHMÄSUHTEITA

Eri sidosryhmien tarpeiden ja odotusten ymmärtäminen auttaa meitä luomaan elinvoimaisia urbaaneja kohtaamispaikkoja.

TAPAAMISET JA VUOROPUHELU EDISTÄVÄT KESKINÄISTÄ YMMÄRRYSTÄ

Olemme määritelleet sidosryhmiksemme ne tahot, joihin toimintamme vaikuttaa tai saattaa vaikuttaa ja jotka voivat vaikuttaa tavoitteidemme toteutumiseen. Oikealla olevassa kaaviossa esitetään määritellyt sidosryhmämme, vuorovaikutuskanavamme ja painopisteemme vuonna 2015.

Toimiva vuorovaikutus meidän ja sidosryhmiemme välillä lisää läpinäkyvyyttä, edistää tavoitteidemme toteutumista, vahvistaa molemminpuolista ymmärrystä ja muodostaa yhteisen oppimisprosessin. Tavoitteenamme on kehittää uusia tapoja vuorovaikutuksen edistämiseksi ja sidosryhmien kanssa esiin nousseiden seikkojen huomioon ottamiseksi.

YHTEISÖLLISTÄ JAKAMISTA JA VÄLITTÄMISTÄ

Päivittäisessä työssämme voimme kuunnella sidosryhmiemme näkemyksiä monin tavoin. Vuorovaikutuskanavia on useita, esimerkiksi saamamme ja vastaamamme yli 2 000 asiakaspalautetta, paikallisten asukkaiden kuuleminen kehityshankkeiden yhteydessä ja asukkaiden kutsuminen mukaan kauppakeskusten juhlallisuuksiin.

Päästäksemme vuorovaikutukseen kaikkien sidosryhmiemme kanssa ja saadaksemme selville heille tärkeät vastuullisuuteen liittyvät kysymykset toteutimme vuonna 2014 laajan verkkopohjaisen sidosryhmätutkimuksen. Vuonna 2015 jatkoimme tutkimustulosten käsittelyä ja sidosryhmiemme näkemyksien kuuntelemista.

PRIORITEETIT

Saavutettavuus – keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenne yhteydet

Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki

Vastuullinen rakentaminen ja ympäristöystävälliset kiinteistöt

Vedenkulutuksen lasku ja jätteiden kierrätys

Hyvä työnantaja

Vuokralaistyytyväisyys ja -yhteistyö

Alihankintaketjun vastuullisuuden hallinta

Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa

Kauppakeskusten terveellisyys ja turvallisuus

SIDOSRYHMÄT

Kuluttajat

Vuokralaiset

Sijoittajat ja analyytikot

Henkilöstö

Yhteistyökumppanit

Paikallisyhteisö,
kunnat ja media

Toimiala- ja kansalaisjärjestöt

VUOROPUHELUA JA TAPAAMISIA
VUONNA 2015

Aktiiviset toimenpiteet kuluttajilta saadun asiakaspalautteen keräämiseksi kaikista markkinointikanavista, mobiilisovellusten kehittäminen, Nuoret Kauppakeskuksissa -hanke.

Markkinointikampanjoiden ja tapahtumien jälkeen systemaattisesti toteutetut tyytyväisyystutkimukset, kansainvälinen kaupan alan messutapahtuma Mapic, vähittäiskauppaseminaarit.

Sijoittajatapaamisia joka vuosineljänneksen jälkeen sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuonna 2015 yhtiön johto tapasi yli 150 institutionaalisten sijoittajien edustajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä. Osallistuminen GRESB- ja CDP-kyselyihin.

Kehityskeskustelut pidettiin 99 prosentille (99 %) henkilöstöstä, Code of Conduct -itseopiskeluohjelma jatkuu.

Liikekumppanien Code of Conduct -ilmoituskanavan avaaminen, järjestyksenvalvojen vuorovaikutuskoulutus nuorten kohtaamiseen.

Asukastilaisuudet kehityshankkeiden yhteydessä, Ison Omenan laajennukseen liittyvä ideapaja paikallisten nuorten kanssa, Citycontest-yrittäjyyskilpailu opiskelijoille.

Aktiivinen osallistuminen esimerkiksi seuraavien järjestöjen toimintaan: EPRA (European Public Real Estate Association), FIBS (yritysvastuuverkosto), FIGBC (Green Building Council Finland), ICSC (International Council of Shopping Centres), RAKLI, Kauppakeskusyhdistys, NCSC (Nordic Council of Shopping Centres).

INNOSTUNUT HENKILÖSTÖ ON TÄRKEIN VOIMAVARAMME

Me Cityconilla uskomme, että taitavat ihmiset tekevät erinomaisen kauppakeskuksen ja että menestyksemme edellytys ovat oikeat henkilöt oikeissa tehtävissä. Henkilöstöstrategiamme perustuu parhaiden osaajien houkuttelemiseen, sitouttamiseen ja kehittämiseen.

VAHVAA SUORITUKSEN JOHTAMISTA

Tavoitteemme ovat kunnianhimoisia, joten haluamme taata edellytykset sille, että henkilöstömme pystyy parhaimpaansa ja voi hyödyntää koko potentiaalinsa. Haluamme sitouttaa henkilöstömme tarjoamalla erinomaisen työpaikan, jossa on mahdollisuuksia ammatilliseen kasvuun.

Osana suorituksen johtamista edistämme aktiivisesti ydinarvojemme – Passion, Experience ja One – toteutumista koko organisaatiossa. Tavoite- ja kehityskeskustelut ovat keskeinen väline strategiamme onnistuneessa toteuttamisessa. Jalkautamme vuosittain yritystason tavoitteet koko organisaatioon sitouttaaksemme kaikki työntekijät saavuttamaan yhteiset tavoitteemme. Osaamisen ja johtami-

sen koulutukset, osaamisen kartoitukset ja kannustinohjelma ovat tärkeitä osatekijöitä suorituksen johtamisen kehittämisessä sekä tukemisessa.

Kannustamme henkilöstöämme ammatillisessa kasvussa ja tarjoamme monipuolisia mahdollisuuksia urakehitykseen.

Uskomme, että työntekijöiden hyvinvoinnin ja työsuorituksen välillä on tiivis yhteys, joten tuemme henkilöstöä työn ja yksityiselämän tasapainottamisessa. Tavoitteenamme on huolehtia henkilöstöstämme ja tarjota luova sekä tehokas työympäristö.

MONIMUOTOISUUS JA YHTEISÖLLISYYS

Tasa-arvoisuuden ja monimuotoisuuden edistäminen ja ylläpitäminen on meille tärkeää. Tavoitteenamme on varmistaa, että yksilölliset ominaisuudet ja kulttuurierot nähdään rikkautena. Sukupuolten tasa-arvoon liittyen olemme hyvässä tilanteessa: vuoden 2015 lopussa 41 prosenttia johtaja- ja päällikötason henkilöstöstämme oli naisia. Lisäksi toimimme aktiivisesti EPRA:n monimuotoisuusohjelmassa.

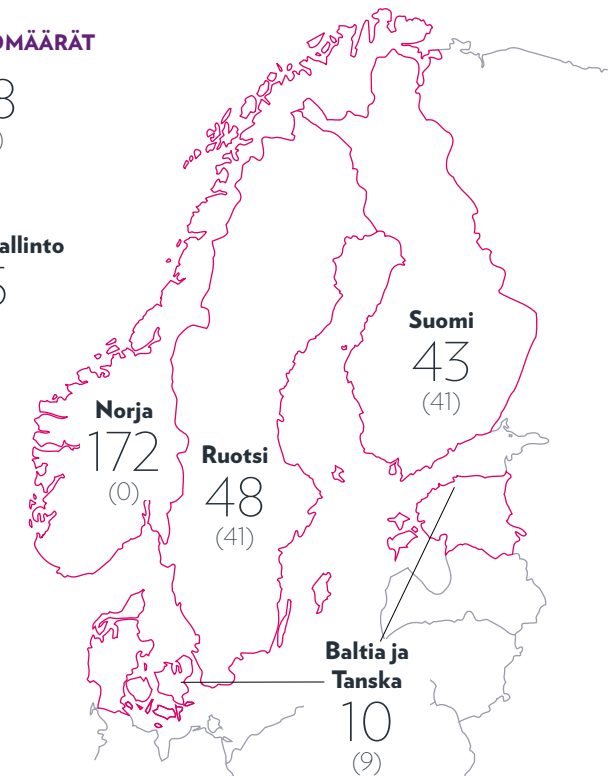


HENKILÖSTÖMÄÄRÄT

318
(152)

Konsernihallinto

45
(61)





CITYCON TYÖPAIKKANA:

- Dynaaminen ja tulevaisuuteen suuntautunut
- Aidosti kansainvälinen, työskennellään tiimeissä yli rajojen
- Runsaasti mahdollisuuksia ja uusia haasteita
- Ystävällinen ja innostunut

IKÄJAKAUMA

Alle 30-vuotiaita

9 %

30–50-vuotiaita

65 %

Yli 50-vuotiaita

26 %

TYÖSUHTEEN KESTO

Alle 2 vuotta

23 %

2–4 vuotta

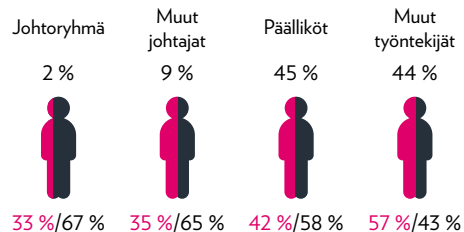
22 %

Yli 4 vuotta

55 %

SUKUPUOLIJAKAUMA

%

Naisia
48 %Miehiä
52 %

+109 %
kasvua henkilöstömäärässä
vuodesta 2014 (Sektor-yrityskaupan
seurauksena)

85 %
Cityconlaisista tuntee pystyvänsä
vaikuttamaan asioihin

80 %
henkilöstöstämme on ylpeä
voidessaan sanoa työskentelevänsä
Cityconilla

99 %
henkilöstöstämme kävi ainakin
yhden tavoite- ja kehityskeskustelun
vuoden aikana (pois lukien Norja)

Lisätietoja operatiivisista avain-
lukuista on sivuilla 81–82

VUONNA 2015

JATKOIMME
ONE CITYCONIN KEHITTÄMISTÄ

Sektor Gruppenin integrointi oli tärkeimpiä painopisteitä. Osallistimme kummankin organisaation työntekijät. Käynnistimme uusien ja vanhojen Cityconlaisten mentorointiohjelman tukemaan Norjan liiketoimintojen organisoimista Cityconin klustereihin.

EDISTIMME TYÖKIERTOJA

Vuoden aikana 7 prosenttia henkilöstöstämme nimitettiin uusiin tehtäviin. Lisäksi monien muiden toimenkuvaa ja vastuita laajennettiin.

JATKOIMME TYÖN JA YKSITYISELÄMÄN
YHTEENSOVITTAMISEN TUKEKEMISTA

One Citycon -yhteistoimintaryhmän toimintaa laajennettiin käynnistämällä työntekijöiden harrastekerhojen sponsoroimista ja tukemista. Lisäksi tarjosimme henkilöstölle mahdollisuuden osallistua Firstbeat-hyvinvointianalyysiin.

LANSEERASIMME CITYCONCEPTIN

Annoimme koulutusta uudesta brändäys- ja viestintä-ohjeistuksestamme Cityconceptista ja sitouimme näin henkilöstöä sen noudattamiseen asiakaslupauksemme täyttämiseksi.

TEIMME VUOTUISEN
HENKILÖSTÖTUTKIMUKSEN

Uudistetun henkilöstötutkimuksemme vastausprosentti oli korkea, 85 prosenttia. Koko organisaatio osallistui tulosten perusteella käynnistettyjen toimenpiteiden määrittelyyn.

YMPÄRISTÖJOHTAMINEN LUO LISÄARVOA

Sitoudumme kestäväan kehitykseen ja pyrimme jatkuvasti parantamaan kauppakeskustemme energiatehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä.

Ympäristötyömme lähtökohta on se, että rakennukset muodostavat suuren osan maailman hiilidioksidipäästöistä ja energiankulutuksesta. Kiinteistöalalla on kuitenkin käytettävissä kustannustehokkaita keinoja vähentää kiinteistöjen hoitokuluja ja samalla pienentää energiaan liittyviä ympäristövaikutuksia. Energiankulutuksen vähentäminen, tehokkuuden parantaminen ja puhtaan uusiutuvan energian tuottaminen ovatkin kiinteä osa strategiaamme, tavoitteitamme ja päivittäistä työtämme.

Ympäristötyössä meitä kannustavat

- strategian mukainen pyrkimys kestäväan kehitykseen
- energiaan ja päästöihin liittyvän lainsäädännön sekä verotuksen kiristyminen
- energian hinta ja materiaalikustannukset
- kustannustehokkuus ja kilpailuedun saavuttaminen
- halu tarjota houkuttelevia kauppapaikkoja vuokralaisille ja kuluttajille
- riskienhallinnan parantaminen.

TÄRKEIMMÄT PROJEKTIT, SAAVUTUKSET JA TULEVAT HAASTEET

Vuonna 2015 kehitimme ympäristöjohtamiskäytäntöjämme BREEAM In-Use -sertifiointien myötä. Sertifioinnin avulla pystymme järjestelmällisemmin hallitsemaan ympäristöön liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Tähän mennessä käytäntönämme on ollut toteuttaa kehityshankkeet ympäristöluokitusperiaatteiden mukaisesti, mutta tänä vuonna laajensimme ulkoisen benchmarkin käyttämistä myös olemassa oleviin kauppakeskuksiimme. Projekti on edennyt suunnitellusti, ja 49 prosenttia kiinteistöistämme on nyt sertifioitu. Tämä on kuitenkin vasta alkua. Aiomme käyttää luokitusjärjestelmää jatkuvan kehittymisen tukena.

Toinen merkittävä edistysaskel oli kohteissamme tuotetun uusiutuvan energian käytön lisääminen. Koskikeskukseen asennettu uusiutuvaa energiaa käyttävä Koskilämpö/kylmä-järjestelmä saatiin kokonaisuudessaan käyttöön tänä vuonna, mikä tuotti noin 150 tuhannen euron kustannussäästöt ja 37 prosentin hiilidioksidipäästövähennyksen. Käynnistimme myös maalämpöpilottiprojektin: allekirjoitimme geoenergiatoimittajan kanssa sopimuksen maalämpöratkaisun rakentamisesta Jakobsbergs Centrumiin Ruotsissa. Meille innovointi on tie tulevaisuuteen.

BREEAM-sertifiointien yhteydessä huomasimme, että kiinteistöhallintakäytännöissämme on vielä parantamisen varaa. Vuonna 2016 pyrimme tekemään ympäristökäytännöistämme ja muista kiinteistönhuoltomenetelmistämme vieläkin järjestelmällisempiä, jotta pystymme huippusuorituksiin jatkossakin. Pyrimme lisäksi jatkuvasti kehittämään One Cityconia ja yhtenäistämään parhaita käytäntöjä koko organisaatiossa.

TOIMET JA TULOKSET

Yksi tärkeimmistä vuoden 2015 ympäristötietoihin ja -tuloksiin vaikuttavista tekijöistä on Sektor-kauppa, lue lisää kaupasta sivulta 17. Citycon Norjan luvut on raportoitu koko vuodelta 2015, lisäksi energian ja hiilijalanjäljen tavoitteiden laskennan vertailuvuosi 2014 sisältää Citycon Norjan tiedot. Vertailuvuoden

päivityksen yhteydessä kaksinkertaistimme hiilijalanjäljen vähennystavoitteemme. Cityconin hallintoimien kauppakeskusten (muiden omistajien puolesta) ympäristöluvut on raportoitu sivulla 77 mutta niitä ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuihin.

ILMASTONMUUTOS

Citycon pyrkii pienentämään vaikutustaan ilmastomuutokseen energiansäästötoimilla, lisäämällä energiansäästöön tähtäävää yhteistyötä vuokralaisten kanssa ja lisäämällä uusiutuvan energian osuutta ostetusta sähköstä. Kauppakeskusten keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät myös asiakasliikenteen haitallisia ympäristövaikutuksia.

Vuonna 2015 edistimme uusiutuvan energian käyttöä ostamalla hiilidioksidipäästötöntä sähköä 101 gigawattituntia eli 47 prosenttia sähkönkulutuksestamme.

Cityconin vuonna 2015 aiheuttama hiilijalanjälki oli yhteensä 73 582 hiilidioksidiekvivalenttitonnia. Lukuun sisältyvät kiinteistöjen energiankulutus ja jäteveden prosessointi, jätelogistiikka sekä Cityconin oman organisaation aiheuttamat päästöt. Kiinteistöjen

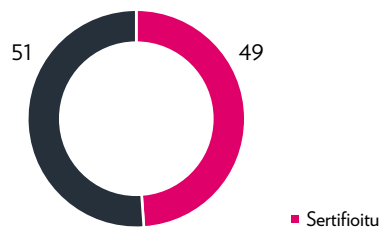
energiankulutuksen osuus hiilijalanjäljestä oli 99,3 prosenttia.

Hiilijalanjälki pieneni 7 prosenttia edellisvuodesta. Lasku johtui yhtiön kiinteistökannan muutoksista sekä muun muassa vihreän sähkön oston lisäämisestä. Vertailukelpoisten kohteiden hiilijalanjälki pieneni 11 prosenttia. Pinta-alaan suhteutettuna vertailutasoon korjattu hiilijalanjälki pieneni 10 prosenttia edellisvuodesta. Hiilijalanjälki ei ole kokonaisuudessaan vertailukelpoinen vuoden 2015 ja aikaisempien vuosien välillä, koska päästökertoimet päivitettiin vuonna 2015.

 Lisätietoja käytetyistä päästökertoimista on sivulla 76

BREEAM IN-USE -SERTIFIKAATIT

% arvolla mitattuna



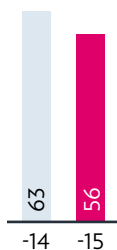
ENERGIA

Energiatehokkuuden parantamiseksi Citycon on optimoinut kiinteistöjen energiankulutusta, investoinut energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin ja kehittänyt energian kulutusseurantaa.

Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääasiassa epäsuoraa energiankulutusta eli ostoenergiaa. Ainoastaan kahdeksassa kauppakeskuksessa on lämpölaite, jonka käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena. Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus oli 132 gigawattituntia, mikä oli 25 prosenttia enemmän

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONE- KAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT

Vertailutasoon korjattu, kgCO₂ e/m²



TAVOITTEET JA TÄRKEIMMÄT TULOKSET



ENERGIATEHOKAS

Vuoteen 2020 mennessä	Saavutukset vuonna 2015	Jatkuva	Saavutukset vuonna 2015
Energiankulutuksen (kWh/m ²) pienentäminen 10 prosentilla	-6 % ¹⁾	Uusiutuvan energian käyttöön liittyvien ratkaisujen toteutettavuus selvitys kehityshankkeiden yhteydessä	Saavutettu
Kasvihuonekaasupäästöjen (kg CO ₂ /m ²) pienentäminen 20 prosentilla	-10 % ¹⁾		

YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLINEN

Vuoteen 2017 mennessä	Saavutukset vuonna 2015	Jatkuva	Saavutukset
Enemmistö kiinteistökannasta ²⁾ ympäristösertifioitu vuoteen 2017 mennessä, ja suurin osa ydinkohteista ²⁾ sertifioitu vuonna 2015	Saavutettu	Kaikille omille keskeisille ³⁾ kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti	Saavutettu
Kierrätysaste yli 90 prosenttia	95 %	Veden keskimääräinen kulutus alle 3,5 l /kävijä/vuosi	4,3 Vertailukelpoiset kauppakeskukset: 3,1

1) Sisältää Cityconin Norjan luvut 2014. Energian ominaiskulutus sääkorjattu lämmön osalta.

2) Arvolla mitattuna, hallinnoitavat kohteet

3) Yli 20 miljoonaa euroa



YMPÄRISTÖ

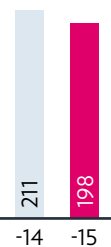
edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkön kulutus laski 4 prosenttia. Sähkönkulutuksen vähentymiseen vaikuttivat aktiiviset optimointi- ja säätötoimet sekä energiansäästöinvestoinnit. Kesä 2015 oli tavallista kylmempi, mikä vähensi jäähdytystarvetta.

Lämmönkulutus oli 98 gigawattituntia eli 22 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Säänormeerattu kulutus, 117 gigawattituntia, väheni 16 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 17 prosenttia ja säänormeerattu kulutus laski 5 prosenttia. Talvi oli keskimääräistä lauhempi, mikä vähensi lämmitystarvetta, myös muutokset portfoliossa vähensivät kaukolämmön kulutusta.

Cityconin vertailutasokorjattu kokonaisenergiankulutus kauppakeskuksissa (ml. kiinteistösähkö, sääkorjattu lämpö ja jäähdytys) vuokrattavaan pinta-alaan suhteutettuna laski 6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

ENERGIAN OMINAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA

Vertailutasoon korjattu, kWh/m²



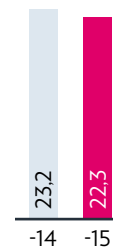
VESI

Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöyhtiön ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on suurinta päivittäistavara-kaupoissa, ravintoloissa ja kahviloissa, kampaamoissa, pesuloissa ja autonpesupaikoissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen vedenkulutus sekä siivoukseen ja kiinteistöhuoltoon käytettävä vesi. Vuoden aikana Citycon asensi muun muassa käyttäjäkohtaisia vesimittareita vedenkulutuksen vähentämiseksi.

Vuonna 2015 Citycon kulutti vettä yhteensä 835 054 kuutiometriä. Vedenkulutus kasvoi 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu johtui kiinteistökannan muutoksista. Kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa eli samalla tasolla kuin edellisvuonna.

LÄMMITYS- JA SÄHKÖKULUT

Me



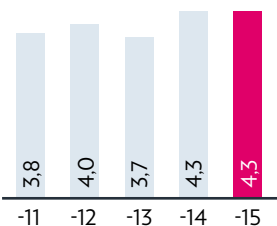
JÄTTEENKÄSITTELY

Kauppakeskuksissa järjestettiin järjestelmällisesti koulutuksia lajittelun ja kierrätyksen tehostamiseksi. Parantaaksemme tiedon saatavuutta lanseerasimme vuokralaisille suunnatun verkkokoulutuksen, joka tukee oppimista. Järjestimme myös käyntejä kierrätyslaitoksiin uusien näkökulmien löytämiseksi ja motivaation parantamiseksi. Jätteiden lajitteluohjeet ovat myös kaikkien Cityconin kauppakeskustoimijoiden saatavilla.

Cityconin kiinteistöissä syntyi jätettä 23 110 tonnia. Cityconin kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli 95 prosenttia eli 7 prosenttiyksikköä enemmän kuin edellisenä vuonna. Kauppakeskusten jätemäärät kasvoivat 38 prosenttia edellisvuodesta. Kasvu johtui kiinteistökannan muutoksista. Vertailukelpoisten kauppakeskusten jätemäärät pysyivät samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna. Jätteenkäsittelyssä on toiminnallisia eroja

VEDEN OMINAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA

litraa/kävijä



Cityconin toimintamaiden välillä. Cityconin kiinteistöjen jätehuolto ja lajittelu on järjestetty maakohtaisen jätelainsäädännön sekä muiden paikallisten määräysten mukaisesti.

MAANKÄYTTÖ JA KESTÄVÄN KEHITYKSEN MUKAINEN RAKENTAMINEN

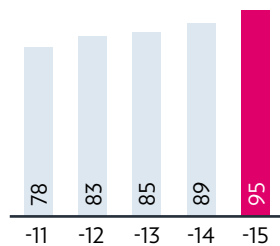
Yhtiön strateginen linjaus on keskittyä rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien oluttuvilla sijaitseviin kiinteistöihin.

Kehityshankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon energiatehokkuus, vedenkäytön tehokkuus, materiaalivalinnat, sisäilman laatua koskevat rakennusmääräykset ja -asetukset sekä Cityconin omat ohjeistukset. Kaikille omille keskeisille kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti.

 Lisätietoja sertifioinneista on sivulla 77

KIERRÄTYSASTE KAUPPAKESKUKSISSA

%



LUONNON MONIMUOTOISUUS OTETAAN HUOMIOON HANKKEISSA

Kauppakeskusten sijainti valmiiksi rakennetuissa ympäristöissä erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien oluttuvilla vähentää niistä luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvaa uhkaa. Useimpien kaavoitus- ja kehityshankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi, johon sisältyy luonnon monimuotoisuuden säilymisen arviointi. Kohteissa, joissa laki ei edellytä ympäristövaikutusten arviointia, Citycon päättää oman arvioinnin tekemisestä tapauskohtaisesti. Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla.



GREEN BUILDING ALLIANCE -PALKINTO

Norjan toimintojen kiinteistöjen ylläpitotiimi sai ympäristösaavutuksistaan Årets Grønne Driftsteam -palkinnon. Tuomaristo korosti erityisesti sitä, että tiimi on toiminut erittäin järjestelmällisesti ja saavuttanut tuloksia kaikilla tärkeillä painopistealueilla energiatehokkuudesta sisäilman laatuun.

”Tämän vuoden Grønne Driftsteam -voittaja on koko kiinteistöalan roolimalli”, totesi Green Building Alliancen puheenjohtaja Roy Frivoll palkintoa luovuttaessaan.

RAKENNAMME TUNNESITEITÄ

Näkemyksemme mukaan tulevaisuudessa menestyvät parhaiten kauppakeskukset, joissa urbaani ympäristö yhdistyy sosiaalisiin kokemuksiin.

Keskittymällä urbaaneihin, monipuolisiin kauppakeskuksiin pystymme tarjoamaan vakaita asiakasvirtoja vuokralaisillemme.

YHTEISÖTYÖN MUISTILISTA

Otamme **vastuullisuuden** huomioon

Tarjoamme asiakkaille kiinnostavia hankkeita, joihin he haluavat **osallistua**

Otamme asiakkaat tai liikekumppanit mukaan tuottamaan ja **jakamaan sisältöä**

Tuotamme **asiakkaille lisäarvoa ja parempia asiakaskokemuksia**

Parempia kauppakeskuselämyksiä

Pitkäkestoinen **positiivinen vaikutus ympäröivään yhteisöön**

Meille on kunnia-asia toimia luonteavassa yhteistyössä paikallisten toimijoiden, asukkaiden ja vuokralaisten kanssa niin kauppakeskuksemme kuin niiden lähiyhteisöissä. Sitoudumme tiukkoihin eettisiin periaatteisiin ja pyrimme tarjoamaan asiakkaillemme terveellisiä ja turvallisia toimitiloja. Vuosi 2015 oli monien uusien ideoiden ja toimenpiteiden vuosi, mutta pyrimme myös määrätietoisesti pitkäaikaisiin tavoitteisiimme.

CITYCONTEST - KILPAILU NUORILLE YRITTÄJILLE

Citycon käynnisti vuoden 2014 lopulla nuorille yrittäjähaluille opiskelijoille suunnatun yrittäjyyskilpailun. Citycontest-kilpailu toteutettiin Suomessa, ja se oli suunnattu 18–30-vuotiaille opiskelijoille sekä hiljattain valmistuneille. Kilpailun avulla Citycon halusi herättää keskustelua yrittäjyydestä ja tarjota nuorille yrittäjille mahdollisuuden yrittämiseen sekä menestykseen.

Kilpailun voittajaksi selviytyi WST. Voittaja sai palkinnoksi kolmeksi kuukaudeksi ilmaiset liike-tilat Cityconin kauppakeskuksesta ja 10 000 euroa siemenrahaa yritystoimintaansa varten. Nuoret yrittäjät yhdistävät verkkokaupan ja kauppakeskuksessa toimivan fyysisen myymälän ja myyvät laadukkaita second hand -merkkivaatteita.

WST:n myymälä osoittautui menestykseksi, ja se onkin jatkanut toimintaansa Ilossa Omenassa normaalina vuokralaisena kolmen kuukauden ilmaisjakson jälkeen.

Kilpailun aikana Citycon teki tiivistä yhteistyötä useiden liiketalousoppilaitosten kanssa, ja monissa tapauksissa yhteistyö on jatkunut kilpailun jälkeenkin. Citycon aloitti yhteistyön myös Suomen Yrittäjien kanssa. Järjestön opiskelijajäsenet voivat esimerkiksi vuokrata promootiopaikkoja Cityconin kauppakeskuksesta alennettuun hintaan.





KIRPPUTORI



SENIORIKÄVELYJÄ



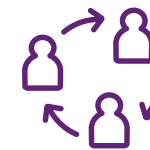
WORLD KINDNESS DAY -KAMPANJA

MITTAAMME SOSIAALISIA JA TALOUDELLISIA VAIKUTUKSIA

Vuonna 2015 käynnistimme projektin ymmärtääksemme paremmin Cityconin sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Projektin tavoite on parantaa kykyämme arvioida Cityconin "kokonaisarvoa" ja ottaa päätöksenteossa huomioon muutkin olennaiset seikat kuin vain talouteen liittyvät tekijät. Haluamme hahmottaa laajemmin muita kuin talouteen liittyviä seikkoja, jotta pystymme viestimään yhteiskunta-vaikutuksistamme sisäisille ja ulkoisille sidosryhmille entistä paremmin. Projektin alkuvaiheessa määritimme muutamia tunnuslukuja, kuten paikallisesti luotujen työpaikkojen määrän, ja laadimme suunnitelman, jonka päämääränä on vaikutus-temme kokonaisvaltaisempi ymmärtäminen.

TERVEYS JA TURVALLISUUS KAUPPAKESKUKSISSA

Kauppakeskuksen henkilökunnan ja asiakkaiden turvallisuuden takaamiseksi Citycon ostaa järjestyksenvalvonnan palveluntuotajiltaan. Järjestimme vuoden aikana useita koulutustilaisuuksia, joiden aiheet vaihtelivat kriisivalmiuskoulutuksesta paloharjoituksiin. Parantaaksemme Ruotsin kauppakeskustemme turvallisuutta entisestään allekirjoitimme yhteistyösopimuksen paikallisen ja valtakunnan tason poliisitoimen sekä Tukholman kaupungin kanssa. Aiomme laajentaa tätä käytäntöä myös muihin kauppakeskuksiimme.



VUONNA 2015

Toteutimme Sektor-yrittäiskaupan kiinteistö-kantamme tärkeän kriteerin mukaisesti
HYVÄT JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET

ALOITIMME JALAN- JÄLKEMME MITTAAMISEN

Osana yhteisötyötämme aloimme mitata taloudellista ja sosiaalistajalanjälkeämme.

EDISTIMME TOIMINTA- PERIAATTEIDEMME (CODE OF CONDUCT) NOUDATTAMISTA

jatkuvalla koulutuksella ja avoimella vuoropuhelulla.

VUONNA 2016

Vahvistamme yhteisötyön ja liiketoimintatavoitteiden välistä yhteyttä edistämällä yhteisötyön muistilistan käyttöä

Paneudumme syvällisemmin sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiimme lisäämällä mitattavien tunnuslukujen määrää


Edistämme aktiivista vastuullisuuteen liittyvän tiedon jakamista kohdennetulla kampanjalla sidosryhmiemme keskuudessa

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön, Helsingin pörssin ja Suomen Finanssivalvonnan listayhtiöitä koskeviin sääntöihin ja määräyksiin sekä Cityconin yhtiöjärjestykseen.

Citycon noudattaa myös Arvopaperimarkkina-yhdistys ry:n antamaa hallinnointikoodia sekä Cityconin omaa hallinnointiohjesääntöä.

Citycon antaa vuosittain tilinpäätöksen kanssa samanaikaisesti erillisenä kertomuksena julkaistavan selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

 Vuoden 2015 selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja yhtiön hallinnoinnin pääkohdat on esitetty osoitteessa www.citycon.fi/hallinnointi

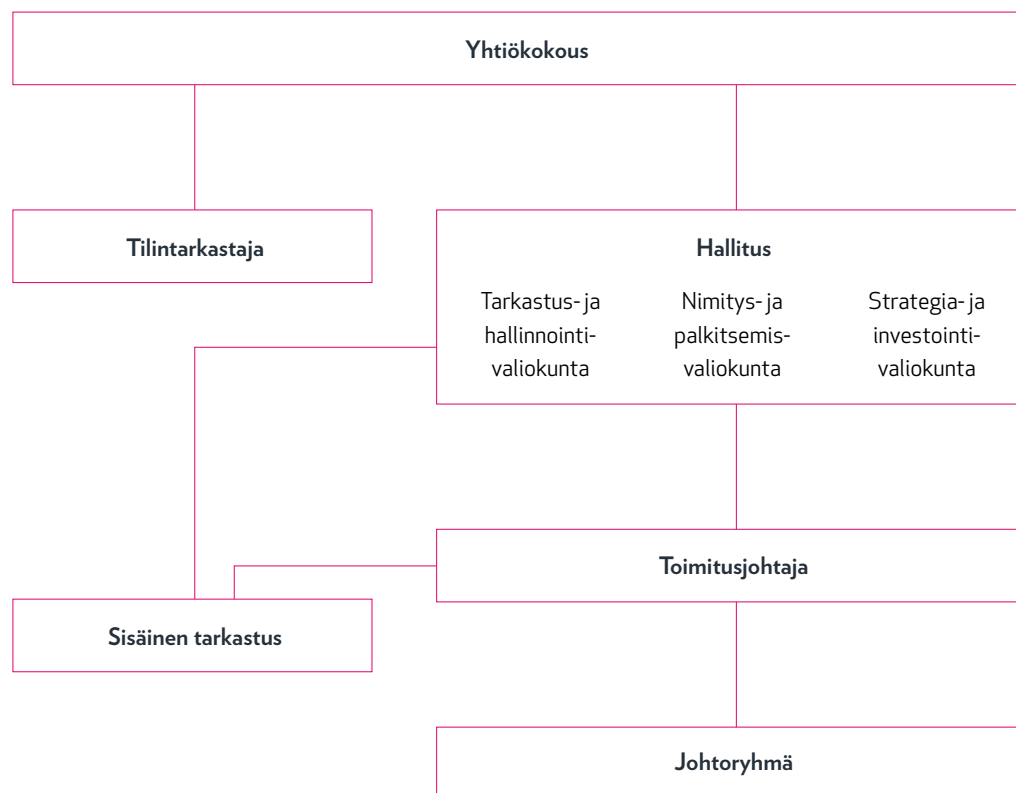
YHTIÖKOKOUS

Cityconilla oli vuonna 2015 kaksi yhtiökokousta: varsinainen yhtiökokous ja ylimääräinen yhtiökokous. Yhtiö julkisti yhtiökokousten tekemät päätökset pörssitiedotteina ja internetsivuillaan.

 Yhtiökokousasiakirjat ovat saatavilla osoitteessa www.citycon.fi/yhtiokokous

CITYCONIN HALLINNOINTIRAKENNE

Cityconin toimielinten tehtävät ja vastuut määräytyvät Suomen osakeyhtiölain ja Cityconin hallinnointiohjesäännön mukaisesti.



HALLITUS

Cityconin vuoden 2015 varsinainen yhtiökou-
kous valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen
Ronen Ashkenazin, Chaim Katzmanin, Bernd
Knoblochin, Arnold de Haanin, Kirsi Komin,
Andrea Orlandin, Claes Ottossonin, Per-Anders
Ovinin ja Ariella Zochovitzkyn. Uutena jäse-
nenä hallitukseen valittiin Rachel Lavine halli-
tuksesta poisjääneen Karine Ohanan tilalle.

 **Hallituksen jäsenten työhistoriat ja
keskeiset luottamustehtävät on esitetty
osoitteessa www.citycon.fi/hallitus**

HALLITUKSEN TYÖSKENTELY

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun
kokousaikataulun mukaisesti sekä lisäksi
tarvittaessa. Kokousaikataulun perustan
muodostavat yhtiön taloudellisen raportoinnin
aikataulu sekä hallituksen strategia- ja bud-
jettikokoukset. Vuonna 2015 Cityconin hallitus
kokoontui yhteensä 17 kertaa. Hallituksen
kokosten keskimääräinen osallistumis-
prosentti oli 95.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentely-
tapojaan vuosittain.

CITYCON OYJ:N HALLITUS 31.12.2015



Hallituksen puheenjohtaja

CHAIM KATZMAN

Hallituksen jäsen ja puheenjohtaja vuodesta 2010
LL.B., Israelin ja Yhdysvaltain kansalainen, s. 1949
Päätoimi: Norstar Holdings Inc. (entinen Gazit Inc.), perustaja,
määrävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen
puheenjohtaja vuodesta 1991; Equity One Inc., perustaja ja
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1992; Gazit-Globe Ltd.,
hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet: Nimitys- ja
palkitsemisvaliokunta, puheenjohtaja
Cityconin osakkeita*: 178 856



ARNOLD DE HAAN

Hallituksen jäsen vuodesta 2014
LL.M, Alankomaiden kansalainen, s. 1954
Päätoimi: Boishaen B.V., perustaja ja toimitusjohtaja
vuodesta 2008
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton
yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta,
Strategia- ja investointivaliokunta (19.3.2015 alkaen)
Cityconin osakkeita*: 50 000



Hallituksen varapuheenjohtaja

RONEN ASHKENAZI

Hallituksen jäsen vuodesta 2009,
varapuheenjohtaja vuodesta 2010
Rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering),
Israelin kansalainen, s. 1962
Päätoimi: Gazit-Globe Israel (Development) Ltd.,
toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005
Hallituksen arvio riippumattomuudesta:
Riippumaton yhtiöstä
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
Strategia- ja investointivaliokunta, puheenjohtaja
Cityconin osakkeita*: 9 324



KIRSI KOMI

Hallituksen jäsen vuodesta 2011
Oikeustieteenkandidaatti, Suomen kansalainen, s. 1963
Päätoimi: Hallitusammattilainen
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton
yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta,
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
Cityconin osakkeita*: 11 933



Hallituksen varapuheenjohtaja

BERND KNOBLOCH

Hallituksen jäsen vuodesta 2012,
varapuheenjohtaja vuodesta 2013
Yliopistotutkinnon oikeustieteessä ja liikehallinnossa,
Saksan kansalainen, s. 1951
Päätoimi: Hallitusammattilainen
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton
yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta,
Strategia- ja investointivaliokunta
Cityconin osakkeita*: 78 685



RACHEL LAVINE

Hallituksen jäsen vuodesta 2015
CPA., MBA, Israelin kansalainen, s. 1965
Päätoimi: Atrium European Real Estate Ltd.,
hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2014;
Gazit-Globe Ltd., toimitusjohtaja vuodesta 2015
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet: Tarkastus- ja
hallinnointivaliokunta (19.3.2015 alkaen),
Strategia- ja investointivaliokunta (19.3.2015 alkaen)
Cityconin osakkeita*: -



ANDREA ORLANDI

Hallituksen jäsen vuodesta 2014
 MBA (INSEAD), Italian kansalainen, s. 1971
 Päätoimi: Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), Lontoo, toimitusjohtaja, Real Estate Investments Europan johtaja vuodesta 2014
 Hallituksen arvio riippumattomuudesta:
 Riippumaton yhtiöstä
 Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
 Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta,
 Strategia- ja investointivaliokunta
 Cityconin osakkeita*: -



CLAES OTTOSSON

Hallituksen jäsen vuodesta 2004
 Sähköinsinööri, Ruotsin kansalainen, s. 1961
 Päätoimi: ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1990
 Hallituksen arvio riippumattomuudesta:
 Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
 Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
 Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta,
 Strategia- ja investointivaliokunta
 Cityconin osakkeita*: 77 802



PER-ANDERS OVIN

Hallituksen jäsen vuodesta 2013
 M.Sc (Talous), Ruotsin kansalainen, s. 1956
 Päätoimi: Mengus Stockholm AB, hallituksen puheenjohtaja, osakas ja omistaja vuodesta 2005; Marrakech Design/Ovin Consulting AB, omistaja vuodesta 2003
 Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
 Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
 Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta (19.3.2015 alkaen), Strategia- ja investointivaliokunta (19.3.2015 asti)
 Cityconin osakkeita*: 17 571



ARIELLA ZOCHOVITZKY

Hallituksen jäsen vuodesta 2009
 B.A. (Talous ja laskentatoimi), CPA (Israel), MBA, Israelin kansalainen, s. 1957
 Päätoimi: C.I.G. Consultants Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2001; C.I.G. Zochovitzky Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2012
 Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
 Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:
 Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, puheenjohtaja
 Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
 Cityconin osakkeita*: 11 700

* Sisältää hallituksen jäsenen, hänen lähipiirinsä sekä hänen määräysvalta-yhteisöjensä osakkeet yhtiössä.

HALLITUKSEN VUOSIKELLO

JOULUKUU

- Budjetti
- Riskienhallinta
- Hallituksen itsearviointi
- Suorituspalkkiojärjestelmä ja tavoitteet tulevalle vuodelle

LOKAKUU

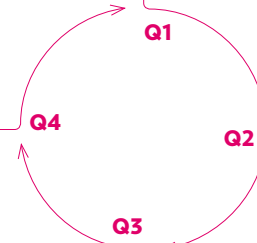
- Osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.
- Strategiakatsaus
- Seuraavan vuoden taloudellisen raportoinnin aikataulu

HELMIKUU

- Tilinpäätös ja toimintakertomus
- Voitonjakoehdotus ja muut mahdolliset ehdotukset yhtiökokoukselle
- Suorituspalkkiot edelliseltä vuodelta

MAALISKUU

- Hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan/ varapuheenjohtajien valinta
- Valiokuntien puheenjohtajien ja jäsenten valinta
- Hallituksen jäsenten riippumattomuuden arviointi



HEINÄKUU

- Osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.

HUHTIKUU

- Osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.

HALLITUSTYÖN PAINOPISTEET 2015

TAVANOMAISEN HALLITUSTYÖN LISÄKSI

- Strategian toteuttaminen: yhtiön aseman vahvistaminen Pohjoismaissa ostamalla Norjan toiseksi suurin kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita
- Rahoitusjärjestelyt, erityisesti Sektorin yrityskaupan rahoitus
- 1.1.2016 voimaan tulleen uuden hallinnointikoodin 2015 käyttöönoton valmistelu

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Cityconin hallitusta avustaa kolme valiokuntaa: tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvässä hallituksen valiokuntien työjärjestyksessä.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
6 kokousta vuonna 2015	3 kokousta vuonna 2015	4 kokousta vuonna 2015
osallistumisprosentti 92	osallistumisprosentti 95	osallistumisprosentti 94

HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKITSEMINEN


Vuoden 2015 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallitukselle maksetaan seuraavat palkkiot:


EUR	Hallituksen puheenjohtaja	Varapuheenjohtajat	Muut hallituksen jäsenet
Vuosipalkkio	160 000	70 000	50 000
	Valiokuntien puheenjohtajat		
Vuosittainen lisäpalkkio	5 000		
Kokouskohtainen kokouspalkkio	800		
	Hallituksen puheenjohtaja	Muut hallituksen ja valiokuntien jäsenet	
Kokouskohtainen kokouspalkkio	Ei kokouskohtaista palkkiota	600	

Lisäksi päätettiin, että hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

Vuonna 2015 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot.

Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakeperusteisiin tai muihin kannustinjärjestelmiin.

 **Tietoja vuonna 2015 hallituksen jäsenille maksetuista palkkioista hallitus- ja valiokuntatyöstä on tilinpäätöksen liitetiedossa 34B.**

 **Ajantasaiset tiedot hallitusten jäsenten arvopaperiomistuksista ja omistuksissa tapahtuneista muutoksista ovat osoitteessa www.citycon.fi/sisapiiri**

TOIMITUSJOHTAJA

Cityconin toimitusjohtajana on 24.3.2011 alkaen toiminut Marcel Kokkeel. Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilö- sekä osake- ja optio-omistustietonsa on esitetty oikealla.

 **Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan työhistoriat ja luottamustehtävät on esitetty osoitteessa www.citycon.fi/johtoryhma**

JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä.

Johtoryhmä kokoontuu yleensä kaksi kertaa kuukaudessa. Vuonna 2015 johtoryhmä kokoontui 18 kertaa.

Johtoryhmän jäsenten henkilö- sekä osake- ja optio-omistustiedot on esitetty oikealla.

 **Johtoryhmän jäsenten työhistoriat ja luottamustehtävät on esitetty osoitteessa www.citycon.fi/johtoryhma**

TOIMITUSJOHTAJAN TOIMISOPIMUKSEN KESKEISIMMÄT EHDOT

Voimassaolo	Toistaiseksi
Irtisanomisaika	Kuusi kuukautta molemmin puolin
Kertakorvaus yhtiön irtisanoessa	Irtisanomisajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena.

 **Toimitusjohtajan toimitusopimuksen keskeisimmät ehdot esitetään palkka- ja palkkioselvityksessä osoitteessa www.citycon.fi/palkitseminen**

CITYCON OYJ:N JOHTORYHMÄN JÄSENET 31.12.2015



Toimitusjohtaja

MARCEL KOKKEEL

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
LL.M. (Law),
Alankomaiden kansalainen, s. 1958
Cityconin osakkeita*: 403 664
Cityconin optio-oikeuksia: 1 000 000



Varatoimitus- ja talousjohtaja

EERO SIHVONEN

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005
KTM,
Suomen kansalainen, s. 1957
Cityconin osakkeita*: 126 332
Cityconin optio-oikeuksia: 750 000



Lakiasiaintoimittaja

ANU TUOMOLA

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
OTK, varatuomari,
Suomen kansalainen, s. 1974
Cityconin osakkeita*: -
Cityconin optio-oikeuksia: 300 000



Sijoitusjohtaja

NILS STYF

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012
KTM (M.Sc. in Business and
Administration),
Ruotsin kansalainen, s. 1976
Cityconin osakkeita*: 7 190
Cityconin optio-oikeuksia: 300 000



Operatiivinen johtaja

JURN HOEKSEMA

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2014
Diplomi-insinööri,
Alankomaiden kansalainen, s. 1974
Cityconin osakkeita*: 3 000
Cityconin optio-oikeuksia: -



Markkinointi- ja brändijohtaja

**MARIANNE MAZARINO
HÅKONSEN**

Johtoryhmän jäsen joulukuusta 2015
Maisterin tutkinto viestinnästä
(M.Sc. in Communications),
Norjan kansalainen, s. 1967
Cityconin osakkeita*: -
Cityconin optio-oikeuksia: -

* Sisältää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenen, hänen lähipiirinsä sekä hänen määräysvaltauyhteisöjensä osakkeet yhtiössä.

TOIMITUSJOHTAJAN JA MUIDEN JOHTORYHMÄN JÄSENTEN PALKITSEMINEN

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä rahapalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet kuuluvat sekä optio-ohjelman 2011 että yhtiön osakepalkkiojärjestelmien 2015 piiriin.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten eläke-edut ovat kunkin asuinmaan työeläkelainsäädännön mukaiset. Toimitusjohtajalla tai muilla yhtiön johtoryhmän jäsenillä ei ole yksilöllisiä eläkejärjestelyjä.

Toimitusjohtajan suorituspalkkio voidaan myöntää vuosittain hallituksen harkinnan mukaisesti. Suorituspalkkion määrä vastaa enintään 80 prosenttia toimitusjohtajan kiinteästä vuosipalkasta. Suorituspalkkion suuruus määräytyy hallituksen vuosittain vahvistamien yhtiön strategiaa tukevien suoritustavoitteiden toteutumisen perusteella. Suoritustavoitteet ja niiden keskinäiset painotukset vahvistetaan viidellä osa-alueella: operatiivinen tulos, nettovuokratuottojen kasvu, vertailukelpoisten kiinteistökohteiden käyvän arvon kehitys, investointien, divestointien ja kehityshankkeiden eteneminen sekä henkilökohtaiset tavoitteet. Hallitus voi kuitenkin harkintansa mukaisesti ja kokonaisvaltaiseen suoritusarviointiin perustuen myös tarkistaa toimitusjohtajan suorituspalkkion määrää toimitusjohtajan

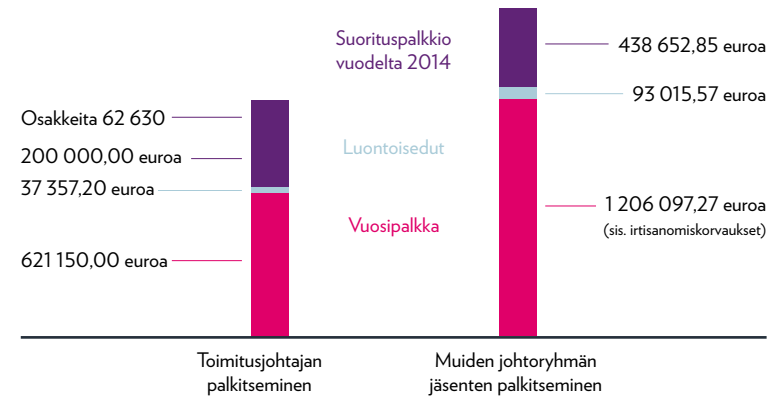
toimissopimukseen perustuvan suorituspalkkion enimmäismäärän rajoissa. Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoritustavoitteiden täyttymistä vuosittain hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan valmistelusta. Toimitusjohtajan suorituspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan rahana ja 50 prosenttia yhtiön osakkeina.

Vuotuisen suorituspalkkiojärjestelmän perusteella maksettavan palkkion enimmäismäärä on muiden johtoryhmän jäsenten osalta 60–50 prosenttia kunkin jäsenen bruttovuosipalkasta. Suorituspalkkiojärjestelmässä palkitseminen perustuu konsernin ja liiketoimintayksiköiden tulokseen sekä henkilökohtaiseen suoritukseen. Konsernin tuloksella tarkoitetaan IFRS:n mukaista tulosta ennen veroja oikaistuna käyvän arvon muutoksilla ja mahdollisilla muilla hallituksen määrittelemillä satunnaisilla erillä. Liiketoimintayksiköiden tuloksella tarkoitetaan liikevoittoa vertailukelpoisten kohteiden osalta.

 **Palkka- ja palkkioselvitys ja vuoden 2015 Palkitsemisraportti ovat saatavilla osoitteessa www.citycon.fi/palkitseminen**

 **Ajantasaiset tiedot toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten arvopaperiomistuksista ovat osoitteessa www.citycon.fi/sisapiiri**

TOIMITUSJOHTAJAN JA MUIDEN JOHTORYHMÄN JÄSENTEN PALKITSEMINEN 1.1.–31.12.2015



SISÄPIIRIHALLINTO

Citycon noudattaa Helsingin pörssin antamaa sisäpiiriohjetta. Tämän lisäksi yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiön oman sisäpiiriohjeen, jossa on määritelty yhtiön sisäpiirihallinnon menettelytavat. Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii lakiasianjohtaja.

Cityconin lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarkoittamiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi.

Cityconin tarkistuttaa rekisteriin merkityt tiedot lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa.

 **Ajantasaiset tiedot lakimääräisistä sisäpiiriläisistä, heidän lähipiiristään, arvopaperiomistuksista ja omistuksissa tapahtuneista muutoksista ovat osoitteessa www.citycon.fi/sisapiiri**

Yhtiön muita pysyviä sisäpiiriläisiä ovat henkilöt, joilla on säännöllinen pääsy yhtiön sisäpiirintietoon. Projekteihin liitännäisen sisäpiirintiedon tehokkaaksi hallinnoimiseksi perustetaan hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin liikkeeseenlaskemilla arvopapereilla tai muilla arvopapereilla tai rahoitusvälineillä, joiden kohde-etuus on Cityconin osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi, 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnittelemansa arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

TIEDOTTAMINEN

Cityconin tiedottamisperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä tiedonantopolitiikassa, jossa on määritelty myös tiedottamisen ja viestinnän tavoitteet, toimintatavat ja vastuuhenkilöt.

 Yhtiön tiedonantopolitiikka on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi/tiedonantopolitiikka

SISÄINEN VALVONTA, RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN TARKASTUS

SISÄINEN VALVONTA

Cityconin sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on yhdenmukaista ja luotettavaa sekä että soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Citycon-konsernin toimintaperiaatteita noudatetaan. Taloudelliseen raportointiin kohdistuvan sisäisen valvonnan tarkoitus on taata johdon käytettävissä olevan taloudellisen ja muun informaation luotettavuus ja että julkistetut osavuosikatsaukset ja tilinpäätökset on laadittu Cityconin soveltamien laskenta- ja raportointiperiaatteiden mukaisesti. Cityconin sisäisen valvonnan viitekehyksenä käytetään kansainvälisesti tunnettua Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission -viitekehystä (COSO 2013).

Sisäisen valvonnan tarkoitus on myös varmistaa, että yhtiössä noudatetaan soveltuvaa lainsäädäntöä, sovittuja sisäisiä menettelytapoja ja ohjeita ja että yhtiöllä on riittävät ja asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi. Cityconin hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta

ja ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

RISKIENHALLINTA

 Lisätietoja Cityconin riskienhallinnasta on sivuilla 60-61

SISÄINEN TARKASTUS

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja objektiivisesti arvioimaan ja kehittämään yhtiön sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hyvää hallintotapaa. Sisäisen tarkastuksen työtä ohjaa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan hyväksymä sisäisen tarkastuksen ohjesääntö, ja sisäisen tarkastuksen laajuus määritellään tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan vuosittain hyväksymän sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa sisäisen tarkastustoiminnon organisoinnista Citycon-konsernissa sekä siitä, että sisäinen tarkastus suoritetaan sisäisen tarkastuksen ohjesäännön, vuosisuunnitelman sekä tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan päätösten mukaisesti. Sisäisen tarkastuksen tulokset raportoidaan tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

TILINTARKASTAJA

Vuoden 2015 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Rytilahti. Ernst & Young Oy on toiminut yhtiön tilintarkastajana vuodesta 2006 alkaen.

Vuonna 2015 Citycon Oyj maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon Oyj osti tilintarkastajalta asiantuntijapalveluita yhteensä 0,2 miljoonalla eurolla.

 Lisätietoja Cityconin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on osoitteessa www.citycon.fi/hallinnointi

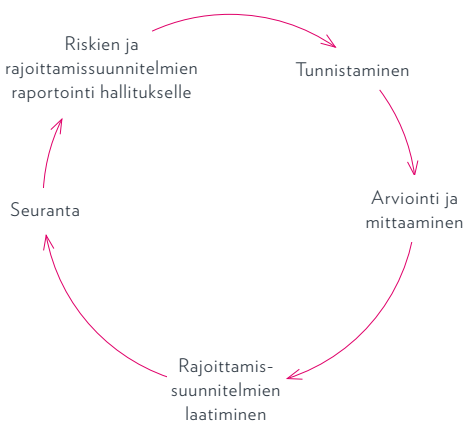
KESKEISIMMÄT RISKIMME JA NIIDEN HALLINTA

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan, tunnistamalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit ja pienentämällä niitä.

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Riskiraportoinnissa kootaan

yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä siten, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.

Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuhenkilö, joka vastaa riskeistä raportoinnista, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.



KIINTEISTÖJEN ARVO

RISKI JA VAIKUTUS

- 1 Kiinteistöjen arvo voi aleta monista syistä: heikentynyt yleinen tai paikallinen talouskehitys, rahoituksen saatavuus ja kustannukset, inflaatiotaso, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöaste, korkeammat tuottovaatimukset, muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus ja kilpailuympäristö.

VUOKRAUS

- 2 Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liikeilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea.
- 3 Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen, mikä saattaa myös vaikuttaa liikeilojen kysyntään.
- 4 Joistakin suurista vuokralaisista voi syntyä vuokralaisten keskittymisriski.

RISKIENHALLINTA

- Vaikka Citycon ei voi vaikuttaa moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttavista tekijöistä, se pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla.
- Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana.
- Suurin osa yhtiön kiinteistöistä sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä myös pienentää arvostusvaihteluiden riskiä. Viimeaikainen toiminnan laajentaminen Norjaan on edistänyt maariskin hajauttamista.

- Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kaupakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia.
- Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumaa riskiä.
- Yhtiö pyrkii lieventämään ja hallitsemaan talouskehitykseen liittyviä riskejä seuraamalla ja arvioimalla vuokralaisia jatkuvasti tunnistaa mahdolliset riskivuokralaiset. Vuokralaisilta myös vaaditaan vuokratuottoa.
- Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja laajentamalla yhtiön toimintaa Norjaan.

KIINTEISTÖKEHITYS	OPERATIIVINEN TOIMINTA	YMPÄRISTÖ JA IHMISET	RAHOITUS
<p>5 Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten, odottamattomien haasteiden tai viivästyksiä aiheuttavien muuttuneiden suunnitelmien takia.</p> <p>6 Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei ehkä pystytä vuokraamaan, jolloin niiden käyttöaste tai vuokrataso laskee.</p> <p>- Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamisen avulla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Tarkka hankkeiden kustannusseuranta ja suunnittelu on olennaisen tärkeää.</p> <p>- Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa.</p> <p>- Kehityshankkeita toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja.</p> <p>- Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena.</p>	<p>7 Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin.</p> <p>8 Kiinteistöjen hoitokulut (esimerkiksi huolto-, energia-, turvallisuus- ja vartiointikustannukset) saattavat kasvaa. Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi.</p> <p>- Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus- ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla.</p> <p>- Yhtiön vakuutusuoja on kattava.</p> <p>- Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä käyttämällä oikaisumenetelmää eli laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti.</p> <p>- Hankinnat toteutetaan tehokkaasti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään.</p> <p>- Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on osittain määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.</p>	<p>9 Ympäristönsuojelu, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista.</p> <p>10 Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet voivat esimerkiksi lisätä energia- ja ylläpitokuluja.</p> <p>11 Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja palveluksessa pitämisessä.</p> <p>12 Organisaation toimintakyky saattaa heiketä epäselvien roolien, epäselvästi määriteltyjen tavoitteiden tai osaamisen puutteiden takia.</p> <p>- Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi.</p> <p>- Citycon varmistaa sisäisten hallintakäytäntöjen sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä.</p> <p>- Henkilöstöön liittyvien riskien vähentämiseksi Citycon painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista. Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä.</p>	<p>13 Velkarahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit ovat Cityconille tärkeitä, koska velkasalkku on verrattain suuri.</p> <p>14 Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia.</p> <p>15 Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea ja sijoittajien kiinnostus joukkolainoja kohtaan vähentyä.</p> <p>16 Pankkien tai joukkovelkakirjasijoittajien vaatimat korkomarginaalit saattavat nousta tiukennetun sääntelyn, luottoluokituksen alenemisen tai muiden syiden takia.</p> <p>- Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen nousun negatiivista vaikutusta. Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin.</p> <p>- Pienentääkseen jälleenrahoitusriskiä ja vähentääkseen riippuvuutta pelkästä pankkirahoituksesta Citycon on aktiivisesti monipuolistanut rahoituspohjaansa laskemalla liikkeelle useita joukkovelkakirjalainoja.</p> <p>- Useat osakeannit ovat vahvistaneet tasetta. Tämän ansiosta Citycon on saanut Standard & Poor'silta ja Moody'silta investointitason luottoluokitukset (BBB ja Baa2 vuonna 2015, BBB ja Baa1 tammikuusta 2016 alkaen), mikä on parantanut erityisesti joukkovelkakirjalainan saatavuutta ja pienentänyt sen kustannuksia.</p>





OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

Tunnuslukutaulukot

Käypä arvo	64
Vuokratuotot liiketoimintayksiköittäin ja toimialoittain	65
Viisi suurinta kiinteistöä	65
Kauppakeskukset	66
Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät	68
Hallinnoidut kauppakeskukset	70
Viisi suurinta vuokralaista	70
Vuokraustoiminta	71

Kehityshankkeet

Valmistuneet	72
Käynnissä olevat	72
Suunnitteilla olevat	73
Potentiaaliset	73

Ympäristövastuun taulukot

Energia	
Energiankulutus	74
Energiankulutus liiketoiminta-alueittain	75
Energiankulutus kiinteistötyypeittäin	75

Hiilidioksidi

Kasvihuonepäästöt luokittain	76
Suorat ja epäsuorat kasvihuonepäästöt	76
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	76
Kasvihuonepäästöt luokittain ja liiketoiminta-alueittain	77
Ympäristöluvut, hallinnoidut kauppakeskukset	77
Ympäristösertifikaatit	77

Vesi

Veden kulutus	78
Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain	78

Jätteet

Jätteiden käsittelytapa	79
Kokonaisjatemäärät	79
Kauppakeskusten jättemäärät	79
Jätteiden käsittelyn suhteellinen osuus kauppakeskuksissa	80
Kauppakeskusten kierrätysaste	80

Henkilöstö

Henkilöstömäärä	81
Henkilöstötunnuslukuja	82

Taloudellinen vastuu

Tuotettu ja jaettu taloudellinen arvo	83
---	----

Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset

.....	84
-------	----

Sanasto

.....	85
-------	----

GRI G4

Johtamistavan kuvaus (DMA)	86
----------------------------------	----

Vertailu GRI:n mukaiseen sisältöön ja EPRAn suosituksiin vastuullisuusraportoinnin parhaista käytännöistä

.....	88
-------	----

Riippumaton varmennusraportti

.....	93
-------	----

TUNNUSLUKUTAULUKOT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me 2015	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2015
		31.12.2015	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2014	
Kauppakeskukset, Suomi	20	1535,4	1514,1	-32,7	5,8	5,9	29,8
Muut kauppapaikat, Suomi	9	124,0	195,9	-4,3	6,8	7,2	16,4
Suomi, yhteensä	29	1659,4	1710,0	-37,1	5,9	6,1	29,0
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	20	1330,8	-	0,2	5,2	-	21,2
Norja, yhteensä	20	1330,8	-	0,2	5,2	-	21,2
Kauppakeskukset, Ruotsi	8	722,7	690,3	38,7	5,3	5,7	26,4
Muut kauppapaikat, Ruotsi	1	16,3	19,4	1,0	7,0	7,3	14,4
Ruotsi, yhteensä	9	739,0	709,7	39,6	5,4	5,7	26,1
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska	4	362,4	349,4	4,7	6,9	7,2	20,4
Baltia ja Tanska, yhteensä	4	362,4	349,4	4,7	6,9	7,2	20,4
Kauppakeskukset, yhteensä	52	3951,2	2553,8	10,7	5,6	6,0	25,4
Muut kauppapaikat, yhteensä	10	140,3	215,3	-3,4	6,9	7,3	16,1
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	62	4091,6	2769,1	7,3	5,7	6,1	25,1
Kista Galleria, 100 %	1	630,9	567,9	38,7	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	63	4722,4	3337,0	46,1	5,5	5,9	26,8

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

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me 2015	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2015
		31.12.2015	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2014	
Kauppakeskukset, Suomi	15	817,2	821,9	-19,4	6,3	6,3	27,5
Muut kauppapaikat, Suomi	8	96,7	99,7	-6,0	7,1	7,1	16,4
Suomi, yhteensä	23	914,0	921,6	-25,4	6,4	6,4	26,4
Kauppakeskukset, Ruotsi	7	643,3	578,6	38,6	5,2	5,6	27,5
Muut kauppapaikat, Ruotsi	1	16,3	13,4	1,0	7,0	7,5	14,4
Ruotsi, yhteensä	8	659,6	592,0	39,6	5,3	5,6	27,2
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska	3	332,1	329,6	1,8	6,9	7,2	20,8
Baltia ja Tanska, yhteensä	3	332,1	329,6	1,8	6,9	7,2	20,8
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	34	1905,7	1843,1	15,9	6,1	6,3	25,7

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta 31.12.2015	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2015	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
			2015	2014	2015	2014
Suomi	3,3	24,1	105,3	112,4	96,9	103,0
Norja	3,7	21,5	43,0	-	36,8	-
Ruotsi	2,9	21,5	47,8	48,2	39,7	38,9
Baltia ja Tanska	3,1	20,4	27,8	28,8	26,2	27,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	3,3	22,3	223,9	189,4	199,6	169,4
Kista Galleria, 100 %	2,7	33,6	34,4	34,8	30,1	30,3
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	3,2	23,2	258,3	224,2	229,7	199,6

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, %¹⁾

	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Citycon, sijoituskiinteistöt yhteensä	Citycon, sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä
Muoti	21	29	18	35	25	26
Koti ja vapaa-aika	16	29	17	25	21	21
Päivittäistavarat	26	12	24	16	20	18
Kauneus ja terveys	10	10	14	9	10	10
Palvelut ja toimistot	13	6	16	6	10	10
Kahvilat ja ravintolat	8	6	8	7	7	9
Erikoisliikkeet	3	8	2	1	4	4
Tavaratalot	4	-	-	1	2	2
Yhteensä	100	100	100	100	100	100

1) Kauppakeskusten vuokratuotot voimassa olevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2015

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2015	Bruttovuokra- tuotot, Me 2015	Nettovuokra- tuotot, Me 2015	Käypä arvo, Me 31.12.2015	Käyvän arvon muutos, Me 2015	Nettotuotto, % 2015
Kista Galleria, 100 %	33,6	34,4	30,1	630,9	38,7	5,2
Iso Omena	33,3	19,6	19,2	442,9	4,6	4,6
Liljeholmstorget Galleria	33,1	14,0	12,2	292,4	25,4	4,6
Koskikeskus	33,2	11,0	10,7	185,0	-4,2	5,9
Herkules ¹⁾	21,1	5,1	4,9	183,7	4,2	2,8
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	31,2	84,1	77,1	1 734,9	68,7	-

1) Herkulesen nettotuotto-% perustuu 6 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna käyväällä arvolla

KAUPPAKESKUKSET

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala m ²	Vuokrattava liike-tilojen pinta-ala m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2015	
Suomi								
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu								
	Arabia	Helsinki	14 200	11 400	42	340	2012	90,7
	Columbus	Helsinki	20 900	18 900	82	900	2006	99,3
	Espoontori	Espoo	16 500	10 000	56	520	1999, 2007	96,9
	Heikintori	Espoo	6 200	4 500	43	260	1998	71,3
	Isomyyri	Vantaa	11 600	8 300	26	-	1999	97,9
	Iso Omena	Espoo	62 700	50 100	197	2 200	2007	99,8
	Lippulaiva	Espoo	19 200	17 000	54	650	1999	99,3
	Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 500	7 300	26	475	1998	97,0
	Myllypuron Ostari	Helsinki	7 300	7 000	23	120	1998	84,3
	Myyrmani	Vantaa	39 900	31 600	96	1 100	1999	90,5
	Tikkuri	Vantaa	16 090	9 000	74	280	1999, 2010	98,6
Kauppakeskukset, muu Suomi								
	Duo	Tampere	13 100	11 700	51	380	1998	95,0
	Forum	Jyväskylä	16 200	13 800	70	140	2003	95,1
	IsoKarhu	Pori	14 500	12 500	50	230	1999	94,0
	IsoKristiina	Lappeenranta	17 100	12 800	76	550	1999, 2005	87,9
	Jyväskeskus	Jyväskylä	5 900	3 200	69	200	1999	94,5
	Koskikeskus	Tampere	33 000	28 400	176	430	1999, 2003	95,4
	Linjuri	Salo	9 200	6 800	11	350	1999	95,8
	Sampokeskus	Rovaniemi	14 500	8 500	78	220	1999, 2005	86,8
	Trio	Lahti	45 800	26 900	151	310	1999, 2007	90,0
	Kauppakeskukset, yhteensä		391 390	299 700	1 451	-	-	94,9
	Muut kauppapaikat, yhteensä		74 250	55 800	93	-	-	93,6
	Suomi, yhteensä		465 640	355 500	1 544	-	-	94,8
Norja								
Kauppakeskukset, Oslon alue								
	Buskerud Storsenter	Krokstadelva	29 100	26 800	58	1 600	2015	100,0
	Kolbotn Torg	Kolbotn	17 600	16 000	66	750	2015	98,8
	Krokstad Senter	Buskerud	10 300	9 900	8	-	2015	100,0
	Lier toppen Kjøpesenter	Lierskogen	25 700	23 500	87	1 200	2015	99,3
	Linderud Senter	Oslo	21 000	16 000	93	370	2015	99,9
	Magasinet Drammen	Drammen	15 400	9 600	58	190	2015	95,0
	NAF-Huset ¹⁾	Oslo	4 200	3 800	6	-	2015	100,0
	Trekanten	Asker	23 800	16 500	106	800	2015	97,7
Kauppakeskukset, muu Norja								
	Down Town	Porsgrunn	34 000	29 200	106	1 200	2015	97,9
	Glasshuspassasjen	Bodø	2 400	2 100	10	300	2015	89,8
	Heiane Storsenter	Stord	24 000	19 200	36	450	2015	97,6

TUNNUSLUKUTAULUKOT

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala m ²	Vuokrattava liikeltilojen pinta-ala m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2015
Herkules	Skien	49 700	42 700	129	1 550	2015	99,7
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	19 400	17 500	68	334	2015	98,9
Kongssenteret	Kongsvinger	14 600	13 100	53	350	2015	99,9
Kremmertorget	Elverum	19 400	16 900	58	370	2015	96,7
Lade	Trondheim	8 700	8 600	4	300	2015	100,0
Lietorvet	Skien	7 300	6 000	32	125	2015	99,7
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	31 500	23 400	84	800	2015	97,7
Sjøsidan	Horten	11 200	10 300	51	170	2015	99,8
Solsiden ¹⁾	Trondheim	14 000	13 100	73	450	2015	99,3
Stopp Tune	Sarpsborg	12 100	11 100	30	360	2015	99,4
Storbyen	Sarpsborg	25 500	22 500	79	440	2015	97,5
Norja, yhteensä		420 900	357 800	1 295	-	-	98,6
Ruotsi							
Kauppakeskukset, Tukholman alue							
Fruängen Centrum	Hägerstern	14 600	6 600	77	150	2005	92,9
Högdalen Centrum	Bandhagen	19 500	16 200	75	-	2011	96,3
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	41 400	26 900	150	1 300	2006	93,6
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 000	28 000	167	900	2006	99,7
Tumba Centrum	Botkyrka	25 500	14 100	136	600	2007	96,1
Åkermyntan Centrum	Hässelby	10 300	8 100	51	245	2005	98,0
Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 500	24 400	96	900	2005, 2015	90,6
Kauppakeskukset Göteborgin alue							
Stenungstorg	Stenungsund	34 200	21 800	187	1 030	2006	96,6
Kauppakeskukset, yhteensä							
Muut kauppapaikat, yhteensä		215 000	146 100	939	-	-	96,1
Ruotsi, yhteensä		7 300	7 200	2	-	-	100,0
		222 300	153 300	941	-	-	96,2
Baltia ja Tanska							
Kauppakeskukset, Viro							
Kristiine Keskus	Tallinna	43 900	43 700	147	1 100	2011	99,1
Magistral	Tallinna	11 800	11 800	68	190	2007	98,8
Rocca al Mare	Tallinna	57 500	56 400	147	1 350	2005	99,6
Kauppakeskukset, Tanska							
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 400	13 700	72	750	2012	100,0
Baltia ja Tanska, yhteensä		131 600	125 600	434	3 390	-	99,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä							
Kista Galleria, 100 %	Tukholma	1 240 440	992 200	4 214	-	-	96,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä		95 300	60 300	622	2 500	2 013	98,7
		1 335 740	1 052 500	4 836	-	-	97,0

1) Vuokrattu kohde

KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

	Myynti, Me ¹⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2015	2014	Muutos, %	2015	2014	Muutos, %
Suomi						
Pääkaupunkiseutu						
Arabia	48,1	47,5	1	2,5	2,8	-9
Columbus	85,0	82,5	3	6,1	6,3	-4
Espoonatori	30,9	31,3	-1	3,7	3,6	2
Heikintori	5,5	5,7	-3	n/a	n/a	-
Isomyyri	13,0	13,1	0	1,7	1,8	-3
Iso Omena	181,6	204,1	-11	8,0	8,8	-8
Lippulaiva	75,1	80,2	-6	3,7	3,9	-5
Martinlaakson Ostari	32,9	31,3	5	2,0	1,9	7
Myllypuron Ostari	20,0	20,3	-1	n/a	n/a	-
Myyrmani	119,4	122,5	-3	6,5	6,7	-2
Tikkuri	16,9	20,4	-17	2,0	2,5	-19
Muu Suomi						
Duo	53,5	53,6	0	4,2	4,4	-3
Forum	31,8	30,1	6	5,6	5,6	-1
IsoKarhu	20,6	27,2	-24	2,1	2,7	-21
IsoKristiina	45,9	7,6	-	2,4	0,7	-
Jyväskeskus	8,7	8,6	2	3,5	3,4	2
Koskikeskus	109,0	109,2	0	5,9	5,7	4
Linjuri	17,8	17,0	5	2,4	2,5	-4
Sampokeskus	17,5	18,0	-3	1,7	1,6	5
Trio	49,5	49,8	0	6,1	6,3	-3
Kauppakeskukset, Suomi, yhteensä	982,8	979,8	0	70,5	71,4	-1
Norja						
Oslon alue						
Buskerud Storsenter	88,7	72,7	22	1,4	1,3	9
Kolbotn Torg	61,7	60,7	2	1,9	2,0	-4
Krokstad Senter	8,7	8,2	5	n/a	n/a	-
Liertoppen Kjøpesenter	93,8	90,0	4	2,0	1,9	6
Linderud Senter	65,4	66,8	-2	2,3	2,3	0
Magasinet Drammen	35,4	35,2	1	2,9	2,9	0
NAF-Huset ²⁾	23,2	22,6	3	n/a	n/a	-
Trekanten	71,5	70,9	1	3,2	3,1	3
Muu Norja						
Down Town	75,5	74,9	1	2,6	2,6	1
Glasshuspassasjen	7,1	7,0	2	n/a	n/a	-
Heiane Storsenter	42,5	40,0	6	1,1	1,1	0
Herkules	130,7	125,4	4	2,8	2,9	-5

TUNNUSLUKUTAULUKOT

	Myynti, Me ¹⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2015	2014	Muutos, %	2015	2014	Muutos, %
Kilden Kjøpesenter	60,8	61,2	-1	1,6	1,6	-3
Kongssenteret	34,6	33,8	2	1,2	1,2	-2
Kremmertorget	43,0	43,1	0	1,3	1,4	-8
Lade	18,2	21,0	-13	n/a	n/a	-
Lietorvet	38,8	38,7	0	1,4	1,5	-4
Oasen Kjøpesenter	100,1	87,3	15	4,2	3,6	16
Sjøsidan	34,1	33,1	3	1,0	1,0	4
Solsiden ²⁾	55,9	56,7	-1	2,7	2,7	0
Stopp Tune	30,6	30,1	2	1,1	1,1	-1
Storbyen	64,4	62,6	3	2,6	2,7	-5
Kauppakeskukset, Norja, yhteensä	1184,6	1141,8	4	37,2	36,9	1
Ruotsi						
Tukholman alue						
Fruängen Centrum	30,3	30,3	0	n/a	n/a	-
Högdalen Centrum	56,4	52,0	8	n/a	n/a	-
Jakobsbergs Centrum	68,7	70,8	-3	6,0	6,3	-5
Liljeholmstorget Galleria	147,4	140,5	5	9,9	9,8	1
Tumba Centrum	50,4	51,4	-2	3,7	3,6	2
Åkermyntan Centrum	28,8	28,4	1	1,8	1,8	0
Åkersberga Centrum	81,0	78,8	3	5,9	5,9	0
Göteborgin alue						
Stenungstorg	60,9	54,9	11	3,4	3,3	2
Kauppakeskukset, Ruotsi, yhteensä	524,0	507,1	3	30,7	30,7	0
Baltia ja Tanska						
Viro						
Kristiine Keskus	102,9	109,7	-6	7,6	7,8	-2
Magistral	26,0	24,9	4	3,6	3,4	6
Rocca al Mare	120,6	127,9	-6	6,2	6,3	-3
Tanska						
Albertslund Centrum	26,2	27,3	-4	3,6	3,9	-8
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska, yhteensä	275,6	289,9	-5	20,9	21,4	-2
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	2 967,1	2 918,6	2	159,3	160,4	-1
Kista Galleria, 100 %	215,7	213,7	1	19,0	18,7	2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	3 182,8	3 132,2	2	178,4	179,1	0

1) Myynnit sisältävät arvioita. Myynti ei sisällä arvonlisäveroa.

2) Vuokrattu kohde.

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

	Paikkakunta	Omistussuus, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Kävijämäärä, milj.
CC Drammen	Drammen	-	15 500	0,8
City Syd	Trondheim	-	15 500	3,9
Halden Storsenter	Halden	20	9 400	0,7
Holmen Senter	Asker	-	24 100	1,8
Markedet	Haugesund	20	10 200	1,2
Stadionparken	Stavanger	-	11 100	1,0
Stovner Senter	Oslo	20	37 000	4,0
Strandtorget	Lillehammer	-	29 500	1,9
Tiller Torget	Trondheim	-	23 800	1,3
Torget Vest	Drammen	-	7 900	1,2
Torvbyen	Fredrikstad	20	13 500	3,9
Hallinnoitettavat kauppakeskukset, yhteensä			197 500	21,6

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2015 voimassa-olevan vuokrasopimuksen mukaan, %
Kesko	20,1
S-ryhmä	8,8
Tokmanni	4,0
Varner-Gruppen	2,7
Nordea	2,7
Suomi, yhteensä	38,2
Varner-Gruppen	8,6
NorgesGruppen	7,1
Gresvig	5,3
Clas Ohlson	3,1
H&M	2,8
Norja, yhteensä	26,9
ICA Gruppen	11,1
Coop	4,8
Axfood	4,1
Stockholms Läns Landsting	3,7
Systembolaget	2,7
Ruotsi, yhteensä	26,3
S-ryhmä (Prisma)	10,7
Kaubamaja	3,6
Baltman	2,7
LPP SA Capital Group	2,6
H&M	2,3
Baltia ja Tanska, yhteensä	22,0
Kesko	7,8
S-ryhmä	4,5
Varner-Gruppen	4,2
ICA Gruppen	2,9
NorgesGruppen	2,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	21,7
Kesko	6,9
Varner-Gruppen	4,1
S-ryhmä	4,0
ICA Gruppen	2,9
H&M	2,2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	20,2

VUOKRAUSTOIMINTA, SUOMI

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2015	1 631	485 424	22,6
Alkaneet vuokrasopimukset	520	100 501	23,1
Päätyneet vuokrasopimukset	616	179 796	20,2
Ostot	9	3 867	14,7
Muut muutokset	-	-768	-
Tilanne 31.12.2015	1 544	409 227	24,1

VUOKRAUSTOIMINTA, RUOTSI

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2015	1 082	241 713	20,0
Alkaneet vuokrasopimukset	162	25 869	24,1
Päätyneet vuokrasopimukset	303	62 648	16,0
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-	-44	-
Tilanne 31.12.2015	941	204 890	21,5

VUOKRAUSTOIMINTA, SIJOITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2015	3 158	852 598	21,6
Alkaneet vuokrasopimukset	895	173 301	23,2
Päätyneet vuokrasopimukset	1 114	278 984	20,1
Ostot	1 275	394 407	22,1
Muut muutokset	-	-639	-
Tilanne 31.12.2015	4 214	1 140 682	22,3

VUOKRAUSTOIMINTA, NORJA

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.7.2015	1 265	386 849	22,2
Alkaneet vuokrasopimukset	130	27 539	22,3
Päätyneet vuokrasopimukset	100	16 920	25,5
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-	-90	-
Tilanne 31.12.2015	1 295	397 379	21,5

VUOKRAUSTOIMINTA, BALTIA JA TANSKA

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2015	445	125 461	21,0
Alkaneet vuokrasopimukset	83	19 392	23,8
Päätyneet vuokrasopimukset	95	19 621	27,7
Ostot	1	3 691	14,8
Muut muutokset	-	263	-
Tilanne 31.12.2015	434	129 186	20,4

VUOKRAUSTOIMINTA, SIJOITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2015	3 833	945 722	22,9
Alkaneet vuokrasopimukset	1 070	181 712	23,8
Päätyneet vuokrasopimukset	1 342	287 377	20,6
Ostot	1 275	394 407	22,1
Muut muutokset	-	-639	-
Tilanne 31.12.2015	4 836	1 233 824	23,2

KEHITYSHANKKEET

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2015

Kohde	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2015 mennessä, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ¹⁾	Valmistuminen	Lisätietoa
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	55,7	7,0	Q4/2015	Kauppakeskuksen mittava uudistus ja laajennus. Erikoisuutena hankkeessa oli se, että Lappeenrannan kaupunginteatteri sijoitettiin kauppakeskuksen laajennusosaan ja kauppakeskukseen tuli myös uudet terveydenhuollon tilat, elokuvateatteri ja uusittu ruokakauppa.
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	-	Q2/2015	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa pohjoispuolen ilmettä uudistettiin.

1) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET 31.12.2015

Kohde	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me ¹⁾	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2015, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua, % ³⁾	Esi- vuokraus- aste, % ²⁾	Valmistumis- tavoite	Lisätietoa
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0 (250,0)	82,2	6,0	Osa I: 83 Koko kauppa- keskus: 80	Q3/2016 ja Q2/2017	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen uudistaminen. Laajennus integroidaan kokonaisuudessaan Matinkylän uuteen metro- ja linja-autoasemaan. Tarjonta keskittyy enenevässä määrin ravintola- sekä vapaa-ajan palveluihin. Iso Omena on projektin jälkeen yksi Suomen suurimmista ja houkuttelevimmista kauppakeskuksista. Projektin ensimmäinen osa toteutetaan yhteistyössä NCC PD:n kanssa.
Möln dal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	10,8	7,0	50	Q2/2018	Hankkeessa puretaan nykyinen vanhentunut liikekiinteistö ja sen paikalle rakennetaan uusi kauppakeskus. Möln dal Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus, johon tulee 70 liikettä, ravintolaa ja palvelua. Citycon ja NCC PD ovat sopineet yhteisyrityksestä, jonka mukaan osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen valmistuttua Citycon ostaa NCC:n osuuden. Hanke toteutetaan yhteistyössä Möln dalin kunnan kanssa.
Stenungstorg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	16,3	7,5	95	Q2/2016	Noi n 5 000 neliömetrin laajennus, joka sisältää uusia myymälätiloja sekä uuden pääsisäänkäynnin.
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	15,6	-	100	Q2/2017	Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMKin uuden kampuksen rakentaminen Porin Asema-aukion tiloihin. Yhtiö on tehnyt sopimuksen kiinteistön myynnistä kehityshankkeen valmistuttua.

1) Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltasovitun hankinnan

2) Allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste

3) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

31.12.2015

Kehityshankkeet joita suunnitellaan, vuokraneuvottelut ovat käynnissä, kaavamuutos on vireillä ja/tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Sijainti	Arvioitu hankkeen pinta-ala/ lisättävä pinta-ala, m ²	Arvioitu kokonais-investointi, Me ¹⁾	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumistavoite	Lisätietoja
Tumba Centrum	Tukholma, Ruotsi	11 000	55	2016	2018	Kauppakeskuksen laajennusprojekti liittyy uuden bussiterminalin ja nykyisen kauppakeskuksen osittaiseen uudistukseen. Kaavamuutos on hyväksytty ja vuokraneuvottelut ovat käynnissä. Cityconin hallitus on tehnyt myönteisen investointipäätöksen hankkeesta.
Lippulaiva	Espoo, Suomi	36 000/23 000	50-70	2016	2018	Kauppakeskuksen laajentamista tai uudelleenrakentamista suunnitellaan, koska Länsimetron on päätetty jatkaa Espoonlahteen. Suunnitelmiin kuuluu myös uuden bussiterminalin rakentaminen Lippulaivan viereen. Cityconin suunnitelmissa laajennusosaan rakennettaisiin uusi kirjasto, kulttuuripalveluita ja merkittävästi lisää päivittäistavarakaupan tilaa.

1) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

31.12.2015

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Virallisia päätöksiä ei ole tehty.

Kohde	Sijainti	Arvioitu lisättävä pinta-ala, m ² ¹⁾	Lisätietoja
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	20 000	Kauppakeskuksen laajennusta metroraiteiden yli selvitetään. Päättävöitteena olisi vähittäiskauppa- ja palvelutarjonnan lisääminen. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/ toimistojen rakennusoikeutta.
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	12 000	Citycon tutkii laajennus- ja uudistushankkeen mahdollisuutta. Hankkeeseen sisältyisi kauppakeskuksen laajentaminen metroaseman suuntaan sekä olemassa olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen ja uuden hakeminen muun kuin liiketilojen kuten asuntojen, terveydenhoitotilojen ja/tai hotellin rakentamiseksi.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhteensä (ei sisällä asuntoja)

YMPÄRISTÖVASTUUN TAULUKOT

ENERGIA

VÄLILLINEN ENERGIAN KULUTUS ¹⁾

MWh	2015	2014	2013	2012	2011	GRI G4	EPRA Code	
Kiinteistösähkönkulutus	131 916	105 246	110 211	111 587	113 710	G4-EN3	Elec-Abs	
Kiinteistön omistajan ostama vuokralaisten sähkönkulutus ²⁾	85 546	72 922	71 745	72 571	67 984	G4-EN3	Elec-Abs	
Sähkönkulutus yhteensä	217 461	178 168	182 053	184 158	181 693	G4-EN3	Elec-Abs	
Cityconin toimipisteiden ja toimistojen sähkönkulutus	97 ⁶⁾	33 ⁶⁾	72	73	86		Elec-Abs, own office	
Uusiutumaton sähkö	116 312	143 471	167 512	169 800	176 737	G4-EN3	Elec-Abs	
Uusiutuva sähkö	101 150	34 697	14 406	14 358	4 956	G4-EN3	Elec-Abs	
Kaukolämpö ³⁾	98 404	126 614	133 811	143 395	138 163	G4-EN3	DH&C-Abs	
Sääkorjattu kaukolämpö	117 080	139 718						
Kaukokylmä ³⁾	5 888	6 694	2 025	1 511	1 799	G4-EN3	DH&C-Abs	
Välitön energian kulutus	EN3							
Polttoaineet ⁷⁾	2 782	3 279	4 590	3 810	936	G4-EN3	Fuels-Abs	
Polttoaineet, vertailukelpoinen kulutus ⁷⁾	2 357	3 279					Fuels-Int	
Ominaiskulutus ⁴⁾								
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset	kWh/m ²	184	245	280	272	263	CRE1	Energy-Int
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset ⁵⁾	kWh/kävijä	1,23	1,43	1,55	1,51	1,49	CRE1	Energy-Int
Energian ominaiskulutus muut kauppapaikat	kWh/m ²	172	208	235	247	239	CRE1	Energy-Int
Vertailutasoon korjattu energian ominaiskulutus kauppakeskukset ⁸⁾	kWh/m ²	198	211				CRE1	Energy-Int

Energia- ja hiilidioksidilukujen raportoinnin kattavuus on 98 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

Luvut perustuvat mitattuun kulutukseen, arvioita ei ole käytetty.

- 1) Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 % ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Kista Gallerian ympäristötunnusluvut on raportoitu kokonaisuudessaan 2014 ja 2015. Kista Gallerian ympäristötunnuslukuja ei ole raportoitu aiempina vuosina. Citycon Norjan luvut on raportoitu koko vuodelta 2015.
- 2) Citycon raportoi sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähköhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin.
- 3) Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.
- 4) Ominaiskulutuksen osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniisten järjestelmien sähkönkulutuksen.
- 5) pl. Fruängen Centrum, Högdalen Centrum, Myllypuro, Heikintori, Glasshuspassasjen, Krokstad Senter ja Lade joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa.
- 6) Luku sisältää pääkonttorin ja Citycon Norjan toimiston kulutuksen, muut toimistot on integroitu kauppakeskuksiin. Toimistojen lämmitys, vesi ja jätteet eivät sisälly raportointiin, koska ne laskutetaan vuokrassa eikä niitä raportoida erikseen.
- 7) Polttoaineisiin sisältyy öljy, kaasu ja biopolttoaineet. Biopolttoaineet (uusiutuvat) muodostavat <2 % polttoaineiden kulutuksesta.
- 8) Vertailutasoon korjattu ominaiskulutus sisältää Citycon Norjan luvut vuodelta 2014. Lisäksi tämän indikaattorin laskennassa on käytetty sääkorjattua lämmön kulutusta.

ENERGIANKULUTUS

MWh	Kiinteistö sähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾
2011	113 710	138 163	254 608
2012	111 587	143 395	260 303
2013	110 211	133 811	250 637
2014	105 246	126 614	241 832
2015	131 916	98 404	238 989
Muutos-% 2015/2014	25,3	-22,3	-1,2
Muutos-% 2015/2011	16,0	-28,8	-6,1

ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

MWh	Kiinteistö sähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾
Suomi				
2011	79 227	99 320	178 548	
2012	76 994	106 966	183 960	
2013	77 309	99 319	176 629	
2014	65 969	92 008	157 976	80 823
2015	55 301	67 541	122 842	71 052
Muutos-% 2015/2014	-16,2	-26,6	-22,2	-12,1
Muutos-% 2015/2011	-30,2	-32,0	-31,2	
Norja				
2015	38 280	3 843	43 078	
Ruotsi				
2011	25 699	34 931	62 429	
2012	23 106	32 347	56 964	
2013	21 820	30 051	53 896	
2014	29 219	30 726	66 639	36 622
2015	28 508	23 756	57 620	32 262
Muutos-% 2015/2014	-2,4	-22,7	-13,5	-11,9
Muutos-% 2015/2011	10,9	-32,0	-7,7	
Baltia ja Tanska				
2011	8 783	3 912	13 631	
2012	11 487	4 082	19 379	
2013	11 081	4 441	20 112	
2014	10 058	3 880	17 217	17 217
2015	9 827	3 265	15 449	15 449
Muutos-% 2015/2014	-2,3	-15,9	-10,3	-10,3
Muutos-% 2015/2011	11,9	-16,5	13,3	

ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN

MWh	Kiinteistö sähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾
2011			
Kauppakeskukset	91 596	136 142	229 217
Muut kauppapaikat	13 256	35 200	48 584
2012			
Kauppakeskukset	92 520	109 665	204 862
Muut kauppapaikat	21 189	28 498	49 746
2013			
Kauppakeskukset	92 585	115 285	213 175
Muut kauppapaikat	19 002	28 110	47 129
2014			
Kauppakeskukset	92 851	110 358	207 568
Muut kauppapaikat	12 395	23 453	34 264
2015			
Kauppakeskukset	128 478	89 979	227 109
Muut kauppapaikat	3 438	8 425	11 881
Muutos-% kauppakeskukset 2015/2014	38,4	-18,5	9,4
Muutos-% muut kauppapaikat 2015/2014	-72,3	-64,1	-65,3
Muutos-% kauppakeskukset 2015/2011	40,3	-33,9	-0,9
Muutos-% muut kauppapaikat 2015/2011	-74,1	-76,1	-75,5

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JA MUIDEN KAUPPAKESKUSTEN ENERGIANKULUTUS (ELEC-LFL & DH&C-LFL)

MWh	Kiinteistö sähkö	Lämmönkulutus	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾
Kauppakeskukset			
2014	59 789	69 385	134 662
2015	57 297	57 560	118 763
Muutos-% 2015/2014	-4,2	-17,0	-11,8
Muut kauppapaikat			
2014	2 949	8 667	11 649
2015	3 007	7 751	10 775
Muutos-% 2015/2014	2,0	-7,5	-10,6

1) Kokonaisenergia sis. kiinteistö sähkö, lämmityksen ja jäähdytyksen

HIILIDIOKSIDI

KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

TnCO ₂ e	2015	2014	2013	2012	2011
Scope 1, suora	489	650	909	755	185
Scope 2, epäsuora	71 593	77 648	71 816	73 165	69 490
Scope 3, epäsuora	1500	1240	693	689	672
Yhteensä	73 582	79 538	73 419	74 609	70 347

KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN

TnCO ₂ e	2015	2014
Scope 1, suora	467	650
Scope 2, epäsuora	58 228	65 018
Scope 3, epäsuora	438	474
Yhteensä	59 133	66 142

SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEPÄÄSTÖT (G4-EN15, G4-EN16, G4-EN17, EPRA GHG-DIR-ABS, DHG-INDIR-ABS)

TnCO ₂ e	2015	2014	2013	2012	2011
Kiinteistösähkö	19 619	20 880	20 850	21 112	21 079
Kiinteistöomistajan ostama vuokralais sähkö ¹⁾	34 919	34 036	25 626	25 259	23 222
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	17 533	23 365	26 196	27 484	25 314
Omien toimitilojen sähkö ja lämmitys	11	17	53	63	61
Kiinteistöjen jätevedet	879	762	225	234	239
Kiinteistöjen jätteet	116	86	75	74	77
Liikematkustaminen	315	300	317	303	275
Työpaikan ja kodin väliset matkat	187	90	73	76	78
Muut oman toiminnan liittyvät päästöt	4	3	3	3	4
Yhteensä	73 582	79 538	73 419	74 609	70 347

KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEPÄÄSTÖT (G4-EN15, G4-EN16, G4-EN17, EPRA GHG-DIR-LFL, GHG-INDIR-LFL)

TnCO ₂ e	2015	2014
Kiinteistösähkö	15 443	18 593
Kiinteistöomistajan ostama vuokralais sähkö ¹⁾	31 332	32 698
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukokylmä	11 920	14 376
Kiinteistöjen jätevedet	52	53
Kiinteistöjen jätteet	386	422
Yhteensä	59 133	66 142

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT (CRE3, EPRA GHG-INT)²⁾

	2015	2014	2013	2012	2011	
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	kgCO ₂ e/m ²	56	48	49	50	49
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	kgCO ₂ e/kävijä	0,41	0,33	0,34	0,37	0,38
Vertailutasoon korjattu kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ³⁾	kgCO ₂ e/m ²	56	63			

Hiilijalanjälkilaskentaa on muutettu viimeisen kahden vuoden aikana. Pääsyyt ovat Sektorin toimintojen osto Norjassa sekä GHG Protocol Scope 2-ohjeistuksen päivitys. Näistä johtuen 2015 ja 2014 vuosien tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia. Tavoiteasetannassa Sektori sekä päivitetty Scope 2-ohjeistus on huomioitu. 2014 vuoden tietoja ei ole kuitenkaan päivitetty jälkikäteen. Myös 2015 vuoden hiilijalanjälki huomioi Norjan toiminnot sekä Scope 2-ohjeistuksen päivityksen. Tämän mukaan markkinaperusteiset päästökertoimet ovat sähköyhtiökohtaisia kertoimia ja alkuperätakuut on myös huomioitu. IEA:n tilastoimia kansallisia tuotantoperusteisia päästökertoimia (viiden vuoden keskiarvo 2009–2013) on käytetty sijaintiperusteisten päästöjen laskennassa. Kaukolämmön laskennassa käytetyt päästökertoimet perustuvat Suomen ja Ruotsin osalta kansallisiin tilastoihin ja Viron ja Norjan osalta yhtäaikaisten tiedonantoihin.

Kiinteistöjen sijaintiperusteiset kokonaispäästöt ovat 63 250 TnCO₂e.

- 1) Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt, niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.
- 2) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistösähköä, Cityconin ostaman vuokralais sähköä, lämmityksen ja jäähdytyksen sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä.
- 3) Vertailutasoon korjattu ominaiskulutus sisältää Citycon Norjan luvut vuodelta 2014. Lisäksi tämän indikaattorin laskennassa on käytetty markkinaperusteisia päästökertoimia vuosille 2015 ja 2015.

Energia- ja hiilidioksidilukujen raportoinnin kattavuus on 98 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määrävallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

KASVIHUONEPÄÄSTÖT LUOKITTAIN JA LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	Finland	Norway	Sweden	Baltics and Denmark	
Scope 1, suora	0	22	0	467	
Scope 2, epäsuora	34 350	131	3 333	33 768	
Scope 3, epäsuora	314	239	373	68	
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ¹⁾	kgCO _{2e} /m ²	77	1	12	303

1) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistöjä, Cityconin ostaman vuokralaispäästöjä, lämmityksen ja jäähdytyksen sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä.

YMPÄRISTÖLUVUT, HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA ¹⁾

		2015
Energia	MWh	
Kiinteistöjä		18 289
Kiinteistöjen omistajan ostama vuokralaispäästö		1 798
Lämmönkulutus		2 984
Kokonaisenergian kulutus		24 004
Uusiutuva sähkö		17 994
Polttoaineet		2 598
Energian ominaiskulutus	kWh/m ²	114
Hilidioksidi	tCO _{2e}	
Scope 1, suora		142
Scope 2, epäsuora		888
Scope 3, epäsuora		157
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	kgCO _{2e} /m ²	6
Vesi	m ³	
Veden kokonaiskulutus		136 662
Jäte	t	
Jätteiden käsittelytapa		2 705
Kaatopaikkajäte		31,7 (1 %)
Poltettu jäte		784,4 (29 %)
Kompostoitu jäte		544,9 (20 %)
Kierrätetty jäte		1 259,6 (47 %)
Uusiokäytetty jäte		84,1 (3 %)
Kokonaisjättemäärä		2 705

1) Raportoinnin kattavuus on 100% hallinnoituilla kauppakeskuksilla (muiden puolesta hallinnoitua). Lukuja ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuun. Hallinnoitujen kiinteistöjen ympäristöindikaattorien laskennassa noudatetaan samoja laskentaperiaatteita kuin muissakin kiinteistöissä.

YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIT

YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIT (G4-EN27, CRE8, EPRA CERT-TOT)

	Osuus arvolla mitattuna, %
Koko portfolio - BREEAM IN USE	
BREEAM Excellent, asset/building management	0/2
BREEAM Very Good, asset/building management	30/2
BREEAM Good, asset/building management	19/45
Yhteensä	49
Kehityshankkeet (saavuttamassa)	
LEED Platinum - Iso Omena	50
LEED Gold - IsoKristiina	15
BREEAM Very Good - Mölndal Galleria	17
BREEAM GOOD - Porin Asema-aukio	11
Yhteensä	93 % vuonna 2015 meneillään olleista kiinteistökehitysprojekteista sertifioidaan
Aiempien kehityshankkeiden ympäristösertifikaatit	
LEED Platinum	Liljeholmstorget Galleria
LEED Gold	Martinlaakson Ostari
LEED Silver	Rocca al Mare
LEED Certified	Trio

VESI

VEDEN KULUTUS (G4-EN8, CRE2, EPRA WATER-ABS, WATER-LFL, WATER-INT)

	Veden kokonais- kulutus (m ³)	Vertailukelpoinen vedenkulutus (m ³)	Kauppakeskusten vedenkulutus (m ³)	Vertailukelpoisten kauppa- keskusten vedenkulutus (m ³)	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa l/kävijä ¹⁾	Veden ominaiskulutus vertailu- kelpoisissa kauppakeskuksissa l/kävijä ¹⁾
2011	639 457		573 626		3,8	
2012	632 306		581 990		4,0	
2013	603 014		560 464		3,7	
2014	723 423	400 643	685 898	386 705	4,3	3,5
2015	835 054	366 565	815 374	350 697	4,3	3,1
Muutos-% 2015/2014	15,4	-8,5	18,88	-9,3		
Muutos-% 2015/2011	30,6		42,1			

VEDEN KOKONAISKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	Veden kokonaiskulutus liiketoiminta-alueittain (m ³)	Kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta-alueittain (m ³)	Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus liiketoiminta-alueittain (m ³)	Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa liiketoiminta-alueittain l/kävijä
Suomi				
2011	295 336	253 101		3,1
2012	295 927	256 281		3,1
2013	294 216	253 844		2,9
2014	280 803	245 193	161 764	3,1
2015	253 637	235 001	151 394	3,0
Muutos-% 2015/2014	-9,7	-4,16	-6,4	
Muutos-% 2015/2011	-14,1	-7,2		
Norja				
2015	192 998	192 998		5,1
Ruotsi				
2011	287 360	263 764		6,9
2012	269 635	258 965		5,8
2013	237 718	235 540		5,9
2014	378 896	376 786	161 022	6,6
2015	328 039	326 995	138 922	5,8
Muutos-% 2015/2014	-13,4	-13,2	-13,7	
Muutos-% 2015/2011	14,2	24,0		
Baltia ja Tanska				
2011	56 761	56 761		3,2
2012	66 744	66 744		3,5
2013	71 080	71 080		3,5
2014	63 919	63 919	63 919	3,7
2015	60 381	60 381	60 381	3,5
Muutos-% 2015/2014	-5,5	-5,5	-5,5	
Muutos-% 2015/2011	6,4	6,4		

1) Veden ominaiskulutus ilmoitetaan poislukien Fruängen Centrum, Högdalen Centrum, Myllypuro, Heikintori, Glasshuspassasjen, Krokstad Senter ja Lade, joiden kävijämäärät eivät ole tiedossa

Veden kulutuksen raportoinnin kattavuus on 98 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Luvut perustuvat mitattuun kulutukseen, arvioita ei ole käytetty.

JÄTTEET

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA
(G4-EN23, EPRA WASTE-ABS)

	2015		2014	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1137	4,9	2106	12,2
Poltettu jäte	8151	35,3	4294	25,1
Kompostoitu jäte	4148	17,9	2628	15,4
Kierrätetty jäte	8645	37,4	7387	43,3
Uusiokäytetty jäte	1029	4,5	689	4,0
Yhteensä	23110	100	17105	100

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISISSA KOHTEISSA
(G4-EN23, EPRA WASTE-LFL)

	2015		2014	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	823	8,0	1282	12,2
Poltettu jäte	3864	37,3	3486	33,1
Kompostoitu jäte	1578	15,2	1659	15,8
Kierrätetty jäte	3612	34,9	3585	34,1
Uusiokäytetty jäte	476	4,6	509	4,8
Yhteensä	10353	100	10521	100

KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2015		2014		2013		2012		2011	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Tavanomainen jäte										
Kaatopaikkajäte	901	3,9	1644	7,1	1964	13,6	2150	15,2	3033	20,8
Energiajäte	8047	35,2	4229	18,5	4104	28,4	3909	27,7	3874	26,5
Paperi	667	2,9	711	3,1	739	5,1	683	4,8	671	4,6
Muovi	335	1,5	1900	8,4	66	0,5	56	0,4	54	0,4
Pahvi	6785	29,7	4066	17,8	3686	25,5	3588	25,4	3604	24,7
Biojäte	4125	18,0	2580	11,3	2658	18,4	2711	19,2	2193	15,0
Metalli	327	1,4	221	1,0	220	1,5	145	1,0	159	1,1
Lasi	445	1,9	308	1,3	377	2,6	287	2,0	384	2,6
Muut uusiokäytetyt jätteet	795	3,5	578	2,5	432	3,0	338	2,4	370	2,5
Muut sekalaiset jätteet	235	1,0	274	1,2	148	1,0	225	1,6	230	1,6
Vaarallinen jäte	221	1,0	87	0,4	51	0,4	26	0,2	24	0,2
Yhteensä	22882	100,0	14446	100	14118	100	14596	100	14596	100

Jätetietojen raportoinnin kattavuus on 95 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. (Vuokralaiset ovat vastuussa jätteiden käsittelystä 5 %:ssa kohteista vuokrattavalla pinta-alalla mitattuna).

KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT
LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

	t
Suomi	
2011	10143
2012	9835
2013	9959
2014	9780
2015	9465
Norja	
2015	7088
Ruotsi	
2011	4379
2012	4067
2013	4117
2014	6338
2015	5621
Baltia ja Tanska	
2011	839
2012	994
2013	1021
2014	986
2015	937

KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT

	t
2011	15361
2012	14896
2013	15097
2014	17105
2015	23110
Muutos-% 2015/2014	35,1
Muutos-% 2015/2011	50,4

KAUPPAKESKUSTEN
JÄTEMÄÄRÄT

	t
2011	14596
2012	14118
2013	14446
2014	16599
2015	22882
Muutos-% 2015/2014	37,9
Muutos-% 2015/2011	56,8

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA KAUPPAKESKUKSISSA
(G4-EN23, EPRA WASTE-ABS)**

	2015		2014		2013		2012		2011	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1135	5,0	1918	11,5	2112	14,7	2375	16,8	3263	22,4
Poltettu jäte	8047	35,2	4229	25,5	4104	28,3	3909	27,7	3874	26,5
Kompostoitu jäte	4125	18,0	2580	15,5	2658	18,5	2711	19,2	2193	15,0
Kierrätetty jäte	8559	37,4	7207	43,5	5088	35,2	4759	33,7	4872	33,4
Uusiokäytetty jäte	1017	4,4	665	4,0	484	3,4	364	2,6	394	2,7
Yhteensä	22882	100	16599	100	14446	100	14118	100	14596	100

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISSA
KAUPPAKESKUKSISSA (G4-EN23, EPRA WASTE-LFL)**

	2015		2014	
	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	822	8,1	1201	11,7
Poltettu jäte	3760	37,1	3448	33,5
Kompostoitu jäte	1554	15,3	1634	15,9
Kierrätetty jäte	3526	34,8	3508	34,1
Uusiokäytetty jäte	470	4,6	506	4,9
Yhteensä	10133	100,0	10298	100

**JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS KAUPPAKESKUKSISSA
LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (G4-EN23, EPRA WASTE-ABS)**

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska
Kaatopaikkajäte	8	1	5	8
Poltettu jäte	29	28	52	48
Kompostoitu jäte	21	24	8	4
Kierrätetty jäte	35	45	32	40
Uusiokäytetty jäte	8	2	3	0
Yhteensä	100	100	100	100

**VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT
JÄTELAJEITTAIN**

	2015		2014	
	t	%	t	%
Tavanomainen jäte				
Kaatopaikkajäte	737	7,3	1096	10,6
Energiajäte	3760	37,1	3448	33,5
Paperi	590	5,8	633	6,1
Muovi	47	0,5	44	0,4
Pahvi	2602	25,7	2534	24,6
Biojäte	1554	15,3	1634	15,9
Metalli	115	1,1	117	1,1
Lasi	172	1,7	181	1,8
Muut uusiokäytetyt jätteet	388	3,8	444	4,3
Muut sekalaiset jätteet	86	0,8	105	1,0
Vaarallinen jäte	82	0,8	62	0,6
Yhteensä	10133	100	10298	100
Jättemäärä muutos-% 2015/2014	-1,60			

KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE

%	Yhteensä	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska
2011	77,6	69,8		94,8	82,1
2012	83,2	77,5		95,5	86,4
2013	85,4	80,4		96,5	86,2
2014	88,4	83,7		95,0	92,2
2015	95,0	92,4	99,2	94,6	92,3

HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ

	2015	2014	2013	2012	2011
Henkilöstömäärä 31.12. (LA1)					
Yhteensä	146	152 *	137 *	129	136
Citycon Norja	172	-	-	-	-
Yhteensä sis. Citycon Norja	318	-	-	-	-
Henkilöstö maittain 31.12. (LA1), %					
Suomi	82 (25,8 %)	92 (60,5 %)	83 (60,6 %)	86 (66,7 %)	90 (66,2 %)
Norja	172 (54,1 %)	-	-	-	-
Ruotsi	51 (16,0 %)	48 (31,6 %) *	43 (31,4 %) *	32 (24,8 %)	35 (25,7 %)
Viro	9 (2,8 %)	9 (6,0 %)	9 (6,6 %)	9 (7,0 %)	9 (6,6 %)
Hollanti	3 (1 %)	3 (2,0 %)	1 (0,7 %)	1 (0,8 %)	1 (0,7 %)
Tanska	1 (0,3 %)	-	-	-	-
Henkilöstö liiketoimintayksiköittäin 31.12. (LA1), %					
Suomen liiketoimintayksikkö	43 (13,5 %)	41 (27,0 %)	47 (34,3 %)	60 (46,5 %)	58 (42,6 %)
Norjan liiketoimintayksikkö	172 (54,1 %)				
Ruotsin liiketoimintayksikkö	48 (15,1 %)	41 (27,0 %) *	42 (30,7 %) *	31 (24,0 %)	35 (25,7 %)
Baltia ja Tanska -liiketoimintayksikkö	10 (3,1 %)	9 (5,9 %)	10 (7,3 %)	10 (7,8 %)	10 (7,4 %)
Konsernihallinto	45 (14,2 %)	61 (40,1 %)	38 (27,7 %)	28 (21,7 %)	33 (24,3 %)

Sosiaalisen vastuun osiossa on käytetty seuroaavia laskukaavoja:

Poissaoloprosentti =

$\frac{\text{Sairauspoissaolopäivät (1.1.-31.12.)}}{\text{Teoreettinen säännöllinen työaika päivinä (1.1.-31.12.)}} \times 100 \%$

Koulutuspäivien lukumäärä per henkilö =

$\frac{\text{Koulutuspäivien lukumäärä (1.1.-31.12.)}}{\text{Henkilöstön määrä keskimäärin (1.1.-31.12.)}}$

HENKILÖSTÖTUNNUSLUKUJA ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Työsuhdemuodot 31.12. (LA1)					
Vakituiset työntekijät/Määräaikaiset työntekijät	305/13 (95,7 %/4,3 %)	130/21 (86,1 %/13,9 %)	112/15 (88,2 %/11,8 %)	122/7 (94,6 %/5,4 %)	130/6 (95,6 %/4,4 %)
Kokoaikaiset työntekijät/Osa-aikaiset työntekijät	304/14 (95,4 %/4,6 %)	145/6 (96,0 %/4,0 %)	120/7 (94,5 %/5,5 %)	125/4 (96,9 %/3,1 %)	134/2 (98,5 %/1,5 %)
Henkilöstön keski-ikä ja sukupuolijakauma (LA1)					
Keski-ikä, vuotta 31.12.	43,2	39,9	41	42	42
Alle 18-vuotiaat työntekijät vuoden aikana	0	0	0	0	0
Naisten/miesten prosenttiosuus henkilöstöstä 31.12.	47,8/52,2	49,0/51,0	53,5/46,5	52,7/47,3	50,0/50,0
Vaihtuvuus vuoden aikana (LA1 ja LA15)					
Uudet työsopimukset sisältäen lyhyet sijaisuudet	32	52	31	28	26
Naisten/miesten prosenttiosuus uusista työsopimuksista	62,5/37,5	41,4/59,6	58,1/41,9	²⁾	²⁾
Vakituisesta työsuhteesta palveluksesta poistuneet henkilöt	27	20	25	28	18
Naisten/miesten prosenttiosuus poistuneista henkilöistä	29,6/70,4	35,0/65,0	52,0/48,0	²⁾	²⁾
Paluu työhön vanhempainvapaalta, %	100	100	100	100	100
Kehityskeskustelut (LA12)					
Kaksi kertaa vuodessa (tavoite), % **	78,9	73,2	58,6	26,7	42,1
Kerran vuodessa, % **	98,6	99,0	93,1	62,9	77,2
Koulutuspäivät (LA10)					
Päiviä yhteensä vuoden aikana **	333,7	418,5	516	469	563
Päiviä kutakin työntekijää kohden **	2,2	2,9	4,2	3,6	4,3
Sairauspoissaolot ja tapaturmat (LA7)					
Sairauspäiviä yhteensä vuoden aikana **	307	243	220	424	409
Sairauspäiviä kutakin työntekijää kohden **	2,0	1,7	1,8	3,2	3,1
Sairauspoissaoloprosentti **	0,8	0,7	0,7	1,3	1,2 ³⁾
Poissaoloja aiheuttaneita tapaturmia työssä	0	0	0	0	2
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	0	0	0	0	0

* Luvut sisältävät Kista Gallerian työntekijät

** Luvut eivät sisällä Citycon Norwayn työntekijöitä

1) Luvut sisältävät Citycon Norwayn työntekijät suurimmaksi osaksi

2) Lukua ei ole raportoitu

3) Luku tarkistettu

Kaikki työsuhteet perustuvat lainmukaisiin työsopimuksiin.

TALOUDELLINEN VASTUU

TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN ARVO (EC1)¹⁾

	2015	2014
Tuotettu suora taloudellinen arvo		
a) Tulot		
Suomi	139,0	147,7
Norja	60,5	0,0
Ruotsi	60,4	60,5
Baltia ja Tanska	35,6	37,2
Bruttovuokratuotto	223,9	189,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	71,7	55,9
Tulot sijoituskiinteistöjen myynnistä ²⁾	126,8	29,5
Jaettu taloudellinen arvo		
b) Liiketoiminnan kulut		
Suomi	-35,2	-38,1
Norja	-15,6	0,0
Ruotsi	-14,8	-15,4
Baltia ja Tanska	-8,2	-8,6
Pääkonttori	0,0	0,0
Kiinteistöjen hoitokuluihin liittyvät ostot	-73,8	-62,1
Suomi	-109,0	-95,9
Norja	-1556,2	0,0
Ruotsi	-43,7	-26,0
Baltia ja Tanska	-8,4	-0,7
Pääkonttori	-1,3	-2,9
Investoinnit	-1718,6	-125,5

	2015	2014
c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot		
Suomi	-2,7	-2,6
Norja	-9,5	0,0
Ruotsi	-3,4	-2,3
Baltia ja Tanska	-1,0	-0,6
Pääkonttori	-5,5	-5,8
Palkat ja palkkiot	-22,1	-11,4
Suomi	0,0	0,0
Norja	-0,1	0,0
Ruotsi	0,0	0,0
Baltia ja Tanska	0,0	0,0
Pääkonttori	0,0	-0,1
Henkilöstön koulutukseen käytetyt varat	-0,2	-0,1
d) Maksut rahoittajille ²⁾		
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-89,2	-66,3
Lainojen takaisinmaksut ja nostot	3,9	-286,1
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-57,9	-37,3
e) Maksut valtiolle		
Tuloverot (valtiolta/valtiolle) ²⁾	-0,2	-0,7
Suomi	-3,6	-3,6
Norja	-0,7	0,0
Ruotsi	-3,2	-3,4
Baltia ja Tanska	-0,4	-0,4
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-7,8	-7,4

1) Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa

2) Erät rahavirtalaskelmasta

Kiinteistöjen hoitamiseen liittyvät ostot olivat yhteensä 73,8 miljoonaa euroa (62,1 milj. euroa). Josta 48 prosenttia käytettiin Suomessa, 21 prosenttia Norjassa, 20 prosenttia Ruotsissa ja 11 prosenttia Baltiassa ja Tanskassa. Kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut vaativat aina paikallista työvoimaa. Energia on kokonaisuutena suurin hoitokuluihin liittyvä kuluerä. Lämmitystapana on pääosin kaukolämpö ja se hankitaan paikallisesti kunkin alueen kaukolämpö yhtiöltä. Sähkö hankitaan kaikissa maissa keskitetysti.

RAPORTOINTI- JA LASKENTAPERIAATTEET, SEKÄ RAJAUKSET

RAPORTOINTIPERIAATTEET

Tämä on Cityconin seitsemäs yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti. Raportointi kattaa koko Cityconin toiminnan kaikissa toimintamaissa. Citycon soveltaa raportoinnissaan Global Reporting Initiativen (GRI) G4 raportointiohjeistusta sekä GRI:n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Ympäristövastuun raportointi noudattaa myös EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemia ohjeistuksia. Uusien ja tarkennettujen ohjeistusten pohjalta laskentatapoja on muutettu myös takautuvasti. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G4-raportointiohjeistukseen on esitetty sivuilla 88–92. GRI G4-ohjeiston mukainen soveltamistaso on ”Core”. Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.–31.12.

LASKENTAPERIAATTEET JA RAJAUKSET

Ympäristövastuun tunnuslukujen raportointi sisältää Cityconin omistamat ja vuokraamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 % ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta. Pl. kaksi kohdetta joista ympäristötietoa ei kerätä. Tämä vastaa 98 % Cityconin omistamasta vuokrattavasta alasta. Cityconin hallinnoimien kauppakeskusten (muiden omistajien puolesta) ympäristöluvut on raportoitu sivulla 78, mutta niitä ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuihin. Ympäristöluvut raportoidaan kohteista, jotka olivat Cityconin omistuksessa 31.12.2015. Luvut perustuvat mitattuun kulutukseen,

arvioita ei ole käytetty. Kauppakeskus Kista Galleria on raportoitu osana ympäristölujuja vuodesta 2014 eteenpäin. Kista Gallerian energiakustannuksia ei raportoida osana Cityconin IFRS-lukuja. Vuonna 2015 hankitun Citycon Norjan luvut on raportoitu koko vuodelta 2015, lisäksi tavoitteiden laskennan vertailuvuosi (2014) sisältää Citycon Norjan tiedot.

Vaikka vuosittaiset muutokset kiinteistökannassa, kuten kohteiden ostot, myynnit ja kehityshankkeet, eivät luo järkevää vertailupohjaa vuosille, raportoi Citycon silti koko kiinteistökannan suoriutumista yllä mainituin rajoituksin. Citycon noudattaa ympäristövastuun laskennassa EPRA:n taloudellisten tunnuslukujen suosituksia vertailukelpoisten kiinteistöjen määrittelyssä. Kiinteistöt, jotka on ostettu tai joita on kehitetty, siirtyvät vertailukelpoisten kiinteistöjen joukkoon vasta kun ne ovat olleet toiminnassaan kaksi täyttä vuotta. Myydyt kohteet poistetaan vertailukelpoisten kiinteistöjen joukosta.

ENERGIA

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuksissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömittarit ja sopimukset eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten kulutusta. Kahdessakymmenessäneljässä (24/62) kiinteistössä vuokralaisten sähkönkulutus jällelaskutetaan osittain tai kokonaan. Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistötekniikan järjestelmien sähkönkulutuksen. Tehtyjen vertailulaskelmien perusteella kiinteistösähkön osuus on 25–70 % kokonaiskulutuksesta riippuen lämmitys- ja valaistus- ym. teknisistä ratkaisusta sekä järjestelmien ohjattavuuden tasosta. Ominaiskulutuksen laskennassa (kWh/m²) nimitäjänä käytetään vuokrattavaa pinta-alaa, vaikka se ei ole täysin yhteensopiva energiankulutuksen kanssa. Se on kuitenkin vertailu- ja toteutuskelppoisin jakaja eri vaihtoehdoista. Ominaiskulutus lasketaan myös kävijämäärille.

PÄÄSTÖT ILMAAN

Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudatetaan Maailman luonnonvarojen tutkimuslaitoksen (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol -ohjeistusta. Sähkön päästöjen laskennassa on huomioitu GHG Protocol -ohjeistuksen päivitys koskien ostetun energian päästöjä (Scope 2). Sen mukaisesti markkinaperusteiset (market-based) päästökertoimet vuodelle 2015 (ja tavoitteiden laskennan vertailuvuosi 2014) perustuvat energiayhtiökohtaisiin kertoiimiin. Lisäksi sähkönhankinnassa on huomioitu alkuperätakuut. Virossa energiayhtiökohtaisia kertoiimia ei ollut saatavilla, joten laskennassa käytettiin RE-DISS päästökertoimia (2012–2014

vuosien keskiarvoa). Kaukolämmön päästökertoimet vuonna 2015 perustuvat kansallisiin tilastoihin Suomessa ja Ruotsissa (viiden vuoden keskiarvot Tilastokeskuksesta 2008–2012 sekä Ruotsin Kaukolämpö Yhdistyksestä 2009–2013). Viron kaukolämmön päästökerron perustuu lämmön toimittajan tietoihin (3 vuoden keskiarvo 2012–2014).

Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa noudetaan muuten samaa laskentaperiaatetta kuin energian ominaiskulutuksessa paitsi että laskentaan sisällytetään Cityconin hankkima vuokralaissähkö.

VESI

Raportoitu määrä sisältää kiinteistön yleisten alueiden lisäksi myös vuokralaisten vedenkulutuksen. Kaikki vesi tulee kunnallisilta vesilaitoksilta.

JÄTE

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusiokäyttöön menevien käsiteltyjen jätelajien osuudesta kokonaisjätelmästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin. Jättemäärätiedot raportoidaan kaikista kohteista, joissa Citycon on vastuussa jätteen käsittelystä, kohteet, joissa jätteen käsittely on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jättemäärätietojen puuttuessa, nämä kohteet vastaavat 5 % Cityconin kohteiden vuokrattavasta alasta.

YMPÄRISTÖLUKIJEN VARMENNUS

Ernst & Young Oy on varmentanut numeeriset ympäristöindikaattorit. Varmennetut indikaattorit on merkitty sivuilla 88–92 esitettyihin GRI ja EPRA taulukoihin. Varmennuslausunto löytyy sivulta 93.

SANASTO

Nettotuottovaatimus: Markkina-arvon laskennassa kohteen nettotuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta ja kiinteistökohtaisesta sekä markkinaehtoisesta riskistä. Nettotuottovaatimus on alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita.

Nettotuotto-%: Nettovuokratuotto suhteutettuna kohteen markkina-arvoon: nettotuotto prosentti lasketaan 12 edeltävän kuukauden nettotuotoista ja laskennallisesta markkina-arvosta siten, että kuukausituotoista ja kuukausittaisista markkina-arvoista muodostetaan indeksi, ja indeksistä lasketaan vuosituotto.

Taloudellinen vuokrausaste: Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto jaettuna vapaiden tilojen markkinahintaisella arviovuokralla, johon on lisätty vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto.

Vertailukelpoinen kohde: Kohde, joka on ollut yhtiön omistuksessa koko kuluvan ja vertailukauden ajan. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit.

Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdesta (Occupancy cost ratio, OCR): Vuokralaisen Cityconille maksaman vuotuisen bruttovuokran osuus vuokralaisen vuotuisesta arvonnäkökulmasta myynnistä. Luku kuvaa vuokralaisen vuokranmaksukykyä.

YMPÄRISTÖVASTUUTERMEJÄ

CO₂e: Hiilidioksidiekvivalentti. Kasviuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasviuonekaasujen päästöjen vaikutus kasviuoneilmion voimistumiseen. Tässä laskennassa kaikkien kasviuonekaasujen vaikutus muutetaan vastaamaan hiilidioksidin ilmastovaikutusta.

GHG-protokolla: Kasviuonekaasuprotokolla; laskentamenetelmä, jonka avulla lasketaan hiilijalanjäljen kokoa.

Hiilidioksidi, CO₂: Kasviuonekaasu, jota syntyy orgaanisen aineen palaessa (esim. fossiilisia polttoaineita käyttävissä voimaloissa, auton moottoreissa jne.). Hiilidioksidi lämmittää merkittävästi ilmastoa, koska sitä on ilmakehässä yli sata kertaa enemmän kuin muita kasviuonekaasuja yhteensä.

Hiilijalanjälki: Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan yksittäisen ihmisen, organisaation, tapahtuman tai tuotteen vaikutusta ilmaston lämpenemiseen. Lähes kaikella ihmisen toiminnalla on hiilijalanjälki, joka kertoo kuinka paljon kasviuonekaasupäästöjä kustakin toiminnasta syntyy. Ilmoitetaan massana (g, kg, tn).

Kasviuonekaasut: Ilmakehässä esiintyviä kaasuja, jotka lämmittävät maapalloa samaan tapaan kuin lasiseinät kasviuonetta. Kasviuonekaasut päästävät lävitseen lyhytaaltoista auringonvaloa, mutta pidättävät maapallon pinnasta säteilevää pitkäaaltoista lämpösäteilyä. Tärkeimpiä kasviuoneilmiötä

ylläpitäviä ja sitä voimistavia ilmakehän kaasuja ovat hiilidioksidi, metaani, otsoni, typpioksiduuli (ilokaasu) ja freonit.

Vaarallinen jäte: Vaarallisia jätteitä ovat jätelain mukaan sellaiset jätteet, jotka kemiallisen tai muun ominaisuutensa vuoksi voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Esimerkiksi erilaiset liuottimet, maalit sekä jäteöljy luokitellaan vaarallisiksi jätteiksi.

JÄRJESTÖJÄ JA OHJELMIA

CRESS: Construction and Real Estate Sector Supplement. GRI:n julkaisema raportointiohjeistus, jonka tavoitteena on luoda yhtenäinen ja läpinäkyvä vastuullisuuden raportointikäytäntö rakennus- ja kiinteistöalalle.

EPRA: The European Public Real Estate Association. Eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä.¹⁾

GRESB: The Global Real Estate Sustainability Benchmark. Globaali tutkimus kiinteistörahastojen ja -sijoitusyhtiöiden ympäristöjohtamisen tavoitteista ja saavutuksista. Tutkimuksen aloite on lähtöisin institutionaalisten sijoittajien yhteenliittymältä. Tutkimuksen on toteuttanut GRESB Foundation.

GRI: Global Reporting Initiative. Kansainvälinen aloite luoda tilinpäätösraportointia

vastaava toimintamalli yritysten ja organisaatioiden yhteiskuntavastuun raportointiin.

ICSC: The International Council of Shopping Centres. Kansainvälinen kauppakeskusyhdystys.¹⁾

IEA: The International Energy Agency. Kansainvälinen energiajärjestö.

NCSC: The Nordic Council of Shopping Centres. Pohjoismaiden kauppakeskusyhdystys.¹⁾

RAKLI ry: Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto.¹⁾

SIPA: Scandinavian International Property Association. Pohjoismaisten kiinteistönomistajien järjestö.¹⁾

WBCSD: World Business Council for Sustainable Development. Kestävän kehityksen yritysneuvosto.

WRI: World Resources Institute. Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiö.

LYHENTEITÄ

kWh = kilowattitunti

MWh = megawattitunti

MJ = megajoule

TJ = terajoule

t = tonni

m³ = kuutiometri

¹⁾ Citycon on jäsen

GRI G4

YLEINEN JOHTAMISTAVAN KUVAUS (DMA)

	YMPÄRISTÖ	IHMISET	YHTEISÖ JA KUMPPANUUS
Prioriteetit	Energiatehokkuus, hiilijalanjälki, vesi ja jätteet. Vastuullinen rakentaminen ja ympäristöystävälliset kiinteistöt	Hyvä työnantaja	Saavutettavuus – keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenne-yhteydet & Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
Politiikat ja sitoumukset	<p>EED, laki yritysten energiakatselmuksista.</p> <p>Kiinteistöalan Energia-tehokkuussopimus Suomessa.</p> <p>Strategiset ympäristötavoitteet (Energia, hiilijalanjälki, vesi, jäte, uusiutuvan energian käyttö, ympäristösertifikaatit) sekä ympäristöohjelma ohjaavat toimintaamme.</p> <p>Kehityshankkeet: Cityconin linjauksena on, että kaikille omille keskeisille kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti. Ulkoisten sertifikaattien lisäksi Cityconilla on sisäisiä rakennusohjeistuksia.</p> <p>Olemassa olevat kauppakeskukset: Sisäisiä ja ulkoisia ohjeistuksia. 49% portfoliostamme on BREEAM In Use sertifioituja. Valtaosa portfoliosta sertifioidaan vuoteen 2017 mennessä.</p>	<p>Meillä on useita toimintaperiaatteita ja ohjeistuksia, jotka kannustavat johtoa ja työntekijöitä toimimaan yhtenäisesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HR Strategia - Tasa-arvosuunnitelma - Työsuojelun toimintaohjelma - Kehityskeskustelu prosessi CODE - Toimintaperiaatteita henkilöstön työssä jaksamisen tukemiseen, mukaan lukien kuntoutumisen ja varhaisen välittämisen mallit. <p>Koemme, että yhteistoimintaryhmämme One Citycon Cooperation Group ja paikalliset työsuojelutoimikunnat osoittavat sitoutumistamme vuorovaikutukseen työntekijöiden kanssa.</p>	<p>Saavutettavuus on yksi kiinteistökantamme kriteereistä: 'urbanit ympäristöt'. Kauppakeskuksiimme on hyvät joukkoliikennedytykset, ja niiden yhteydessä on myös terveyspalveluja sekä kunnallisia toimintoja.</p> <p>Yhteistyön muistilistan ohjaa paikallisyhteistöprojektejamme.</p> <p>Vuonna 2015 käynnistimme projektin ymmärtääksemme paremmin Cityconin sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Projektin alkuvaiheessa määritimme muutamia tunnuslukuja, kuten paikallisesti luotujen työpaikkojen määrän, ja laadimme suunnitelman, jonka päämääränä on vaikutustemme kokonaisvaltaisempi ymmärtäminen.</p>
Tavoitteet ja toimenpiteet	Tavoitteet ja toimenpiteet 2015 on raportoitu vuosikertomuksen sivuilla: 38–39; 44–51.		
Resurssit ja vastuut	Liiketoiminnan tukena on yhtiötason koordinaatori. Vastuullisuustoimintoa johtaa sijoitusjohtaja.	Henkilöstöpäällikkö vastaa, että HR:n toimintaperiaatteet ja ohjeistukset jalkautetaan kaikkiin Citycon maihin HR tiimin toimesta, yhteistyössä esimiesten kanssa.	
Johtamiskäytäntöjen arviointi	Seuraamme saavuttamiemme tuloksia ja kehitämme ympäristöjohtamiskäytäntöjämme suhteessa muihin strategisiin politiikkoihin, riskinhallintaohjelmaan, ulkoisiin ja sisäisiin toimintaympäristön muutoksiin, sisältäen trendit, toimialan parhaat käytännöt ja verrokkit.	Keräämme henkilöstöltä palautetta vuosittain henkilöstökyselyllä, jotta voimme arvioida henkilöstöjohtamisemme vaikuttavuutta ja sen tuloksia. Kyselyn tulokset käydään läpi ja niiden perusteella tehdään kehityssuunnitelma, sekä mahdollisia muutoksia henkilöstöjohtamiseen. Teemme myös useita analyysejä varmistaaksemme, että työntekijöitämme kohdellaan reilusti ja tasa-arvoisesti.	

Vuokralaistyytävyyssyys ja -yhteistyö

Vuosittainen vuokralaistyytävyyssyystutkimus.

Tutkimus huomioi useita eri aspekteja, kuten yhteistyön sujuvuus, Cityconin kauppakeskustiimien toiminta, markkinointi ja muut Cityconin tarjoamat palvelut. Tulokset auttavat Cityconia löytämään kehityskohteita, parantamaan toimintaa ja mittaamaan kehitystoimenpiteiden tuloksellisuutta.

Kauppakeskusten terveellisyys ja turvallisuus

Toimintaperiaatteita ja koulutuksia, sisältäen kriisisuunnitelman- ja koulutuksen, sekä useita aloitteita ja yhteistyösopimuksia, joilla edistämme kauppakeskustemme turvallisuutta.

Alihankintaketjun vastuullisuuden hallinta & Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa

Cityconin toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) määritellään yhtiön eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit. Sovellamme toimintaperiaatteitamme kaikissa toimintamaissamme. Edistämme toimintaperiaatteiden noudattamista sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla.

Ilmoituksen Code of Conductin rikkomisesta voi tehdä nimettömänä Cityconin verkkosivujen kautta. Kaikki ilmoitukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisina. Menettelyn periaatteet on kirjattu Cityconin Whistleblowing-politiikkaan. Raportointikanava on avoin sekä omalle henkilöstölle, että liikekumppaneille.

Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa ja edellytämme kaikilta Cityconin tärkeiltä liikekumppaneilta Cityconin tai vastaavien toimintaperiaatteiden noudattamista. Ohjeiden noudattamatta jättäminen saattaa johtaa sopimuksen irtisanomiseen.

Tavoitteet ja toimenpiteet 2015 on raportoitu vuosikertomuksen sivuilla: 38-39; 44-51.

Liiketoiminnan tukena ovat konsernitoiminnot, kuten vastuullisuus-, lakiasia- ja markkinointi-, turvallisuus- ja henkilöstöhallintotoiminnot.

Seuraamme saavuttamiamme tuloksia ja kehitämme johtamiskäytäntöjämme suhteessa muihin strategisiin politiikkoihin, riskinhallintaohjelmaan, ulkoisiin ja sisäisiin toimintaympäristön muutoksiin, sisältäen trendit, toimialan parhaat käytännöt ja verrokot.

GRI-TAULUKOT

COMPARISON OF THE REPORT WITH THE GUIDELINES OF THE GLOBAL REPORTING INITIATIVE AND EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS ON SUSTAINABILITY REPORTING

GRI G4 tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sivu	Kommentit	Rajoitettu varmennus	Kattavuus-% (EPRA sBPR)
		Strategia ja analyysi				
G4-1		Toimitusjohtajan katsaus	12-15; 38-39			
G4-2		Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	34-35; 42-43; 60-61			
		Organisaation taustakuvaus				
G4-3- G4-9		Organisaation taustakuvaus	3-9; 53	www.citycon.com/fi/meista		
G4-10		Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna	81-82			
G4-11		Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö		Henkilöstö ei ole kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piirissä.		
G4-12		Organisaation toimitusketju	34-35; 83			
G4-13		Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	16-17; 42-43			
G4-14		Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	60-61			
G4-15		Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet		Kiinteistöalan Energiategohkuussopimus Suomessa.		
G4-16		Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	85	Green Building council Suomi, Norja.		
		Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat				
G4-17		Konsernin laskentarajaukset	3-9; 84			
G4-18		Raportin sisällönmäärittely	40; 84			
G4-19		Olennaiset näkökohdat	40; 84			
G4-20		Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajaukset organisaation sisällä	40; 42-43; 84			
G4-21		Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajaukset organisaation ulkopuolella	40; 42-43; 84			
G4-22		Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa		Vähäisiä päivityksiä 2014 ympäristöluvuissa.		
G4-23		Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	84			
		Sidosryhmävuorovaikutus				
G4-24		Luettelo organisaation sidosryhmistä	42-43			
G4-25		Sidosryhmien määrittelyperusteet	42-43			
G4-26		Sidosryhmätoiminnan periaatteet	42-43			
G4-27		Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	42-43			
		Raportin kuvaus				
G4-28		Raportointijakso	84			
G4-29		Edellisen raportin päiväys		www.citycon.com/fi/raportit-ja-esitykset		
G4-30		Raportin julkaisutiheys	84			

GRI G4 tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sivu	Kommentit	Rajoitettu varmennus	Kattavuus-% (EPRA sBPR)
G4-31		Yhteystiedot josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja		www.citycon.com/fi/raportit-ja-esitykset		
G4-32		GRI-sisältövertailu	88-92			
G4-33		Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	84; 93			
		Hallinto				
G4-34-53		Hallintorakenne, prosessit ja palkitseminen	53-59			
		Liiketoiminnan eettisyys				
G4-56-58		Arvot ja liiketoimintaperiaatteet; neuvonanto; väärinkäytösten ilmoittaminen	9; 52	www.citycon.com/fi/citycon-code-conduct-ohjeistus		
		Johtamistavan kuvaus				
G4-DMA		Yleinen johtamistavan kuvaus	86-87			
		Taloudellinen vastuu				
		Taloudelliset tulokset				
G4-EC1		Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	34-35; 83	Lisätietoa saatavilla tilinpäätöksestä.		
G4-EC2		Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	60-61	www.citycon.com/fi/vastuullisuus		
G4-EC3		Organisaation eläkesitoumusten kattavuus		Citycon noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, ei raportoitu erikseen.		
G4-EC4		Valtiolta saadut avustukset		Saadut avustukset 0,2 milj. euroa Suomessa.		
		Väilliset taloudelliset vaikutukset				
G4-EC8		Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	34-35; 51			
		Ostokäytännöt				
G4-EC9		Paikallisten ostojen osuus merkittävässä toimipaikoissa	34-35; 83			
		Ympäristövastuu				
		Energia				
G4-EN3	Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL	Organisaation oma energian kulutus	46-49; 74-75	Kehityshankkeita ei raportoida osana kokonaislukuja (edustavat pientä osaa Cityconin kokonaisenergian kulutuksesta) lista kehityshankkeista löytyy sivulta 72.	✓	98; vert. kelp 100
G4-EN6		Energiankulutuksen vähentäminen	46-49; 74-75			
G4-EN7		Tuotteiden ja palveluiden energiankulutuksen vähentäminen	46-49; 74-75			
CRE1	Energy-Int	Rakennusten energian ominaiskulutus	46-49; 74		✓	98
		Vesi				
G4-EN8	Water-Abs; Water-LfL	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	48-49; 78	Vesi tulee kunnallisista vedenottoamoista.	✓	98; vert. kelp 100
CRE2	Water-Int	Rakennusten vedenkäytön ominaiskulutus	48-49; 78			98
		Luonnon monimuotoisuus				
G4-EN11		Omistettut, vuokratut tai hallinoidut toimipaikat, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla tai luonnon monimuotoisuuden kannalta rikkailla alueilla tai niiden läheisyydessä	49			
		Päästöt				
G4-EN15	GHG-Dir-Abs; GHG-Dir-LfL	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	46-49; 76-77		✓	98; vert. kelp 100
G4-EN16	GHG-Indir-Abs; GHG-Indir-LfL	Energian epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	46-49; 76-77		✓	98; vert. kelp 100

G R I - T A U L U K O T

GRI G4 tunnus	EPRA Sustainability BPR Sisältö	Sivu	Kommentit	Rajoitettu varmennus	Kattavuus-% (EPRA sBPR)
G4-EN17	GHG-Indir-Abs Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)		Laskettu osittain.	✓	98; vert. kelp 100
G4-EN19	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	46-49; 76-77			
CRE3	GHG-Int Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	46-49; 76-77		✓	98
Jätevedet ja jätteet					
G4-EN22	Päästöt vesistöön jaoteltuna päästölajeittain ja kohteen mukaan		Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.		
G4-EN23	Waste-Abs; Waste I-f-I Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	79-81		✓	95; vert. kelp 95
G4-EN24	Merkittävien vuotojen määrä ja suuruus		Ei raportoituja vuotoja 2015.		
Tuotteet ja palvelut					
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	46-49; 77			
Määräystenmukaisuus					
G4-EN29	Merkittävien ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä		Ei rikkomuksia vuoden 2015 aikana.		
Toimittajien ympäristöarvioinnit					
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	52	Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa.		
Ympäristöasioihin liittyvien epäkohtien valitusmekanismit					
G4-EN34	Ympäristöasioihin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä	52	Ei vastaanotettuja ilmoituksia Code of Conduct ilmoituskanavan kautta.		
Sosiaalinen vastuu					
Henkilöstö ja työolosuhteet					
Työllistäminen					
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain		Alueellinen ja ikäryhmien mukainen jaottelu ei ole mahdollista suhteellisen pienen henkilöstömäärän vuoksi.		
G4-LA3	Töihin paluuste ja töissä pysyvyysaste vanhenmpainloman jälkeen jaoteltuna sukupuolen mukaan	82			
Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet					
G4-LA4	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika ja sen sisältyminen kollektiivisiin työehtosopimuksiin		Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti. Työntekijöiden ja työnantajan lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu yhteistoimintaryhmässä. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita.		
Työterveys ja -turvallisuus					
G4-LA5	Osuus henkilöstöstä, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja -turvallisuutta valvovissa ja neuvoa-antavissa toimikunnissa		Yhteistoiminnallinen työsuojelutoimikunta Suomessa. Käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyvät aiheet.		
G4-LA6	Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja työhön liittyvät kuolemantapaukset jaoteltuna alueittain ja sukupuolen mukaan	82			
Koulutus					
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	82	Takaamme tasavertaisen mahdollisuuden kaikille työntekijöille osallistua koulutuksiin.		
G4-LA11	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	82	Henkilöstöpolitiikan mukaisesti kaikki työntekijät osallistuvat vuosittain kehityskeskusteluihin.		

GRI G4 tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sivu	Kommentit	Rajoitettu varmennus	Kattavuus-% (EPRA sBPR)
		Monimuotoisuus ja yhdenvertaisuus				
G4-LA12		Organisaation hallintoelinten kokoonpano ja henkilöstön jakauma henkilöstöryhmittäin jaoteltuna sukupuolen, ikäryhmän, vähemmistöryhmän ja muiden monimuotoisuuteen liittyvien tekijöiden mukaisesti	44-45; 82; 56-57			
		Toimittajien työolojen arviointi				
G4-LA14		Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	52	Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa.		
		Työoloihin liittyvien epäkohtien valitusmekanismit				
G4-LA16		Työoloihin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä		Ei vastaanotettuja ilmoituksia Code of Conduct ilmoituskanavan kautta.		
		Ihmisoikeudet				
		Investoinnit				
G4-HR1		Lukumäärä ja prosenttiosuus merkittävistä investointisopimuksista, jotka sisältävät ihmisoikeuksiin liittyviä ehtoja tai joiden yhteydessä on tehty ihmisoikeusarviointi		Citycon arvion mukaan nykyisillä toiminta-alueilla ei ole merkittäviä ihmisoikeuksiin liittyviä riskejä, eikä sen vuoksi ole toistaiseksi sisällyttänyt erityisiä ihmisoikeuksiin liittyviä ehtoja sopimuksiin.		
		Syrjintä				
G4-HR3		Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet		Ei tapauksia vuonna 2015.		
		Yhdistymisen vapaus ja työehtosopimusoikeudet				
G4-HR4		Toiminnot ja toimittajat, joiden osalta yhdistymisen vapautta ja oikeutta kollektiivisesti neuvoteltuihin työehtosopimuksiin on rikottu tai sen on tunnistettu olevan vaarassa olla toteutumatta, ja näiden oikeuksien tukemiseksi toteutetut toimenpiteet		Citycon arvion mukaan nykyisillä toiminta-alueilla ei ole merkittäviä työehtoihin liittyviä riskejä. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus		
		Lapsityövoima				
G4-HR5		Toiminnot ja toimittajat, joiden osalta on tunnistettu merkittävä lapsityövoiman käytön riski, ja lapsityövoiman käytön estämiseksi toteutetut toimenpiteet	52	Ei tunnistettuja riskejä toiminnoissa. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus		
		Pakko- ja rangaistustyövoima				
G4-HR6		Toiminnot ja toimittajat, joiden osalta on tunnistettu merkittävä pakko- ja rangaistustyövoiman käytön riski, ja pakko- ja rangaistustyövoiman käytön estämiseksi toteutetut toimenpiteet	52	Ei tunnistettuja riskejä toiminnoissa. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus		
		Turvallisuuskäytännöt				
G4-HR7		Prosenttiosuus turvahenkilöstöstä, joka on saanut koulutusta organisaation ihmisoikeuspolitiikkoihin ja organisaation toiminnan kannalta relevantteihin menettelytapoihin		Cityconin palkkalistoilla ei ole järjestyksenvalvoja, Cityconin palkkalistalla oleva turvallisuuspäällikkö on koulutettu kuten muut työntekijät.		
		Ihmisoikeuksiin liittyvien epäkohtien valitusmekanismit				
G4-HR12		Ihmisoikeuksiin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä		Ei vastaanotettuja ilmoituksia Code of Conduct ilmoituskanavan kautta.		
		Yhteiskunta				
		Paikallisyhteisöt				
G4-S01		Prosenttiosuus toiminnoista, joissa on toteutettu paikallisyhteisövuorovaikutus, vaikutusarviointi ja kehitysohjelmat	34-35; 50-51	Vuonna 2015 käynnistimme projektin ymmärtääksemme paremmin Cityconin sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia ympäröivään yhteisöön. Sivulla 35 (ja 9, 11) olevat vaikutusluvut sisältävät valtion tuottaman vaikutuksen, eli korkeampien verotulojen vaikutuksen, jonka oletetaan vaikuttavan valtion kulutukseen.		

GRI-TAULUKOT

GRI G4 tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sivu	Kommentit	Rajoitettu varmennus	Kattavuus-% (EPRA sBPR)
G4-S02		Toiminnot, joilla on nykyisiä ja mahdollisia negatiivisia vaikutuksia paikallisyhteisöihin Lahjonta ja korruption vastaisuus	42-43, 50-51	Asukastilaisuudet kehityshankkeiden yhteydessä.		
G4-S03		Lahjontaan liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneiden liiketoimintayksiköiden lukumäärä ja prosenttiosuus sekä tunnistetut merkittävät riskit	52	Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus		
G4-S04		Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	52	Koko henkilöstölle pakollinen verkkokoulutus. Citycon Code of Conduct, www.citycon.fi/Vastuullisuus		
G4-S05		Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet Poliittinen vaikuttaminen		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-S06		Politiittisten tukien kokonaisarvo jaoteltuna maittain ja edunsaajittain Kilpailunrajoitukset	52			
G4-S07		Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvien oikeustoimien lukumäärä ja oikeuden päätökset Määräystenmukaisuus		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-S08		Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä Toimittajien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-S09		Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti Yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvien epäkohtien valitusmekanismi		Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa.		
G4-S011		Yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä Tuotevastuu Asiakkaiden terveys ja turvallisuus		Ei vastaanotettuja ilmoituksia Code of Conduct ilmoituskanavan kautta.		
G4-PR2		Tuotteiden elinkaarenaikaisiin terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvien määräysten ja vapaaehtoisten periaatteiden rikkomusten lukumäärä jaoteltuna lopputulosten mukaan Tuote- ja palvelutiedot		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-PR5		Asiakastytyväisyystudkimusten tulokset	24-24; 35; 42-43	Kysely toteutettu loppuvuodesta 2015.		
CRE8	Cert-tot	Kestävän kehityksen sertifiointit ja luokitukset Markkinointiviestintä	77	www.citycon.com/fi/ymparistosertifioinnit	✓	100
G4-PR7		Markkinointiviestintään, mainontaan ja sponsorointiin liittyvien määräysten ja vapaaehtoisten periaatteiden rikkomusten lukumäärä jaoteltuna lopputulosten mukaan Asiakkaiden yksityisyyden suoja		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-PR8		Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä Määräystenmukaisuus		Ei tapauksia vuonna 2015.		
G4-PR9		Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja säännösten rikkomisesta aiheutuneiden merkittävien sakkojen rahamääräinen arvo		Ei tapauksia vuonna 2015.		

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

CITYCON OYJ:N JOHDOLLE

Olemme Citycon Oyj:n (jatkossa Citycon) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat Cityconin vuosikertomus ja vastuullisuusraportissa 2015 esitetyt numeeriset ympäristötiedot raportointiajankaksolta 1.1.–31.12.2015 (jatkossa yritys vastuutiedot).

JOHDON VELVOLLISUUDET

Cityconin johto vastaa yritys vastuutietojen laatimisesta ja esittämisestä *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines G4*, *EPRA (European Public Real Estate Association) Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (2nd Edition)* sekä Cityconin sisäisten raportointiohjeiden mukaisesti (jatkossa raportointiperiaatteet).

VARMENTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava varmennustoimeksianto ja esittää suorittamamme työn perusteella riippumaton johtopäätös yritys vastuutiedoista. Emme vastaa muille kuin Cityconille työstämme, varmennusraportistamme ja esittämistämme johtopäätöksistä.

Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon Kansainvälisen Varmennustoimeksiannotostandardin (ISAE) 3000 ”Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai

yleisluontoinen tarkastus” mukaisesti. ISAE 3000 -standardi edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja varmennustoimeksiannon suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan rajoitettu varmuus siitä, ovatko yritys vastuutiedot kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointiperiaatteiden mukaisesti.

VARMENTAJAN RIIPPUMATTOMUUS JA LAADUNVALVONTA

Noudatamme IESBA:n (International Ethics Standards Board for Accountants) määrittämiä riippumattomuus- ja muita eettisiä vaatimuksia. Sovellamme kansainvälistä ISQC 1-laadunvalvontastandardia ja näin ollen ylläpidämme kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyy dokumentoituja toimintaperiaatteita ja menettelytapoja eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädösten ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamiseen.

TOIMEKSIANNON RAJOITUKSET

Varmennustoimeksiantomme kohdistuu ainoastaan numeerisiin ympäristötietoihin Cityconin vuosikertomus ja vastuullisuusraportissa 2015. Toimeksiantomme ei sisällä varmennusta liittyen muihin seikkoihin tai aikaisempien vuosien tietoihin, jotka esitetään vuosikertomus ja vastuullisuusraportissa 2015.

Rajoitetun varmuuden toimeksiannossa evidenssin hankkimismenetelmät ovat rajoitettuja kuin kohtuullisen varmuuden toimeksi-

annossa, minkä vuoksi saadaan rajoitetumpi varmuus kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa. Varmennustoimenpiteiden valinta perustuu varmentajan harkintaan ja arvioon riskeistä, että yritys vastuutiedot eivät olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointiperiaatteiden mukaisesti. Olemme suunnitelleet ja suorittaneet toimeksiannon siten, että saamme riittävästi asianmukaista evidenssiä, johon perustaa johtopäätöksemme.

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Päivittäneet tietomme ja ymmärryksemme Cityconin olennaisista yritys vastuun raportointiaiheista, organisaatiosta ja hankkeista,
- arvioineet raportointiperiaatteiden soveltuvuutta ja soveltamista sidosryhmien tiedontarpeen kannalta,
- haastatelleet yritys vastuutiedon keräämisestä ja yhdistelystä vastuullisia henkilöitä ymmärtääksemme järjestelmiä, prosesseja sekä kontroleja liittyen tietojen keräämiseen ja yhdistelyyn,
- vierailleet yhdessä toimipaikassa Ruotsissa ja yhdessä toimipaikassa Suomessa saadaksemme tietoja yritys vastuutiedon keräämis- ja yhdistelyprosessista,
- käyneet läpi ympäristötietoja lähdejärjestelmistä ja tehneet otospohjaisesti tarkastuksia raportointiaineistoon, ja
- käyneet läpi esitettyjä tietoja suhteessa GRI G4 -ohjeistoon ja EPRA:n -suosituksiin.

Varmennusraporttiamme lukiessa tulee ottaa huomioon yritys vastuutietojen tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat luontaiset rajoitukset. Riippumatonta varmennusraporttiamme ei tule käyttää arvioitaessa Cityconin suorittamista määrittelemiensä yritys vastuuseen liittyvien periaatteiden toteutumisessa.

JOHTOPÄÄTÖKSEMME

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, etteivät Cityconin raportoidut yritys vastuutiedot olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointiperiaatteiden mukaisesti.

Helsingissä 24. helmikuuta 2016

Ernst & Young Oy

Mikko Rytilahti
Partner, KHT

Jani Alenius
Yritys vastuupalveluiden johtaja

TILINPÄÄTÖS 2015



SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus.....	02	9. Henkilöstökulut	37	35. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2015	58	8. Tuloverot	68
EPRA:n tunnusluvut	14	10. Poistot	37	36. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	60	9. Aineettomat hyödykkeet	68
CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2015	20	11. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	37	Tunnusluvut	61	10. Aineelliset hyödykkeet	68
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	20	12. Rahoituskulut (netto).....	37	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut.....	61	11. Tytäryhtiöosakkeet.....	68
Konsernitase, IFRS	21	13. Tuloverot	38	2. Viiden vuoden segmentti-informaatio	62	12. Muut sijoitukset	68
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	22	14. Osakekohtainen tulos	38	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	63	13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset.....	68
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	23	15. Sijoituskiinteistöt	39	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	64	14. Pitkä- ja lyhytaikaiset saamiset	68
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	24	16. Liikearvo	40	Emoyhtiön tase, FAS	65	15. Oma pääoma	69
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	24	17. Määräysvallattomien omistajien hankinta... 41		Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	66	16. Vieras pääoma	69
2. Keskeiset arviot ja oletukset sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	30	18. Osuudet yhteisyrietyksissä	41	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	67	17. Vastuuitoumukset.....	69
3. Liiketoimintahankinnat	32	19. Osuudet osakkuusyrietyksissä	43	1. Laadintaperiaatteet	67	Osakkeet ja osakkeenomistajat	70
4. Bruttovuokratuotto	32	20. Aineettomat hyödykkeet	43	2. Liikevaihto	67	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	72
5. Segmentti-informaatio	33	21. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	43	3. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	67	Tilintarkastuskertomus	73
6. Hoitokulut	36	22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	44	4. Henkilöstökulut.....	67	Kiinteistölista	74
7. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	36	23. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	44	5. Poistot ja arvonalentumiset.....	67	Arviointilausunto	78
8. Hallinnon kulut	36	24. Johdannaissopimukset	45	6. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	67		
		25. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	46	7. Rahoituskulut (netto).....	68		
		26. Myyntisaamiset ja muut saamiset	46				
		27. Rahavarat.....	47				
		28. Oma pääoma.....	47				
		29. Lainat.....	48				
		30. Ostovelat ja muut velat	51				
		31. Työsuhde-etuudet.....	52				
		32. Liiketoiminnan rahavirta	54				
		33. Vastuuitoumukset.....	54				
		34. Lähipiiritapahtumat.....	55				

HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS

Cityconin operatiivinen tulos kehittyi positiivisesti vuoden 2015 aikana; vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 %:ia ja vuokrausaste nousi 0,5 prosenttiyksikköä 96,8 %:iin. Vuoden tärkein tapahtuma oli norjalaisen Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinta ja integrointi. Norjan toimintojen tulos, joka oli ensimmäistä kertaa mukana Cityconin taloudellisissa luvuissa vuoden kolmannessa kvartaalissa, vastasi odotuksia. Vuoden aikana Citycon keskittyi myös portfolion laadun ja rakenteen parantamiseen myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita ja investoimalla tuottaviin kehityshankkeisiin. Cityconin rahoitusasema ja tase vahvistuivat toteutetun merkintäetuoikeusannin ja useiden lainarahoitustransaktioiden myötä. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,2 %:lla näiden toimenpiteiden seurauksena.

TAMMIKUU – JOULUKUU 2015

Citycon saavutti vuoden 2015 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään koskevaa ohjeistustaan kaksi kertaa vuoden 2015 aikana. Q3 osavuosisikatsuksensa yhteydessä yhtiö ilmoitti odottavansa vuoden 2015 operatiivisen liikevoittonsa (Direct Operating profit) kasvavan vuoteen 2014 verrattuna 23–29 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 28–34 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS) olevan 0,17–0,18 euroa. Vuonna 2015 operatiivinen liikevoitto kasvoi 25,6 miljoonalla eurolla ja operatiivinen tulos kasvoi 31,1 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,173 euroa.

- Bruttovuokratuotot nousivat 223,9 miljoonaa euroon (Q1–Q4/2014: 189,4 milj. euroa) johtuen lähinnä Sektorin hankinnasta, mikä kasvatti bruttovuokratuottoja 43,0 miljoonaa

AVAINLUVUT¹⁾

		2015	2014	% ³⁾
Bruttovuokratuotto	Me	223,9	189,4	18,2
Nettovuokratuotto	Me	199,6	169,4	17,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	175,4	149,8	17,1
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	108,8	84,5	28,7
Tulos/osake, euroa ²⁾	EUR	0,14	0,15	-4,7
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ²⁾	EUR	0,15	0,12	22,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 091,6	2 769,1	47,8
Luototusaste (LTV)	%	45,7	38,6	18,4
EPRA:n mukaiset tunnusluvut				
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	130,8	99,7	31,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ²⁾	EUR	0,173	0,178	-2,8
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,74	3,01	-9,1

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoaan vertailukelpoisemmaksi verrakkikihtiöiden kanssa. Citycon ei enää raportoi liikevaihto riviä ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

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

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

- euroa. Divestoinnit laskivat bruttovuokratuottoja 7,6 miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotot nousivat 30,3 miljoonaa euroa eli 17,9 % ja olivat 199,6 miljoonaa euroa (169,4 milj. euroa), johtuen lähinnä edellä esitetystä syistä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,2 miljoonaa euroa eli 1,1 % ilman valuuttakurssien muutosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,1 miljoonaa euroa eli 31,2 % lähinnä Sektorin hankinnan seurauksena. Lisäksi matalammat operatiiviset rahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta 4,8 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,173 euroa (0,178 euroa).
- Tulos/osake oli 0,14 euroa (0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,15 euroon (0,12 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista maksetuista koroista.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2015 maksettaisiin osinkoa 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta.

NETTOVUOKRATUOTTO JA BRUTTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot						Bruttovuokratuotto	
Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja uudet markkinat	Yhteensä	Yhteensä	
2013	103,5	-	39,7	25,6	168,9	192,6	
Hankinnat	-	-	-	-0,4	-0,4	-0,2	
Kehityshankkeet	-1,0	-	0,8	2,1	1,9	1,5	
Divestoinnit	-2,1	-	-0,5	0,0	-2,6	-3,5	
Vertailukelpoiset kohteet	2,5	-	1,2	0,1	3,8	1,5	
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	-	-	-2,3	-	-2,3	-2,5	
2014	103,0	-	38,9	27,5	169,4	189,4	
Hankinnat	-0,4	36,8	0,0	0,3	36,8	43,2	
Kehityshankkeet	-1,5	-	0,7	0,0	-0,8	0,0	
Divestoinnit	-4,0	-	-0,7	-1,1	-5,8	-7,6	
Vertailukelpoiset kohteet	-0,2	-	2,0	-0,5	1,2	0,2	
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	0,0	-	-1,0	0,0	-1,0	-1,3	
2015	96,9	36,8	39,7	26,2	199,6	223,9	

VUODEN 2015 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- 28.1. Citycon allekirjoitti sopimuksen TK Developmentin kanssa koskien suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevaa ostoa. Citycon hankkii kohteen sen valmistuttua vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä noin 75 miljoonalla eurolla.
- Citycon ilmoitti 25.5. hankkivansa norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Kauppa toteutettiin 14.7. ja velaton hankintahinta oli noin 1,47 miljardia euroa ja käteiskauppahinta noin 540 miljoonaa euroa. Sektor on konsolidoitu Cityconin taloudellisiin lukuihin 1.7. alkaen.

- Osana Sektorin hankinnan rahoitusta yhtiö toteutti kesä-heinäkuussa noin 600 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin. Merkintäetuoikeusanti ylimerkittiin.
- Citycon laski 24.8. liikkeelle kaksi yhteensä 2,65 miljardin Norjan kruunun joukkovelkakirjalainaa. Toinen lainoista on 10 vuoden kiinteäkorkoinen laina ja toinen 5,5 vuoden vaihtuvakorkoinen laina. Lainoja merkitsi laaja joukko pohjoismaisia sijoittajia.
- Citycon käynnisti elokuussa uuden Mölndal Galleria -kauppakeskuksen kehityshankkeen Göteborgissa yhteistyössä yhteisyrityskumppaninsa NCC:n kanssa.
- Citycon laski 8.9. liikkeelle 300 miljoonan euron suuruisen seitsemän vuoden

joukkovelkakirjalainan. Laina ylimerkittiin ja lainaa merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia.

- Citycon hankki 11.11. 31 %:n vähemmistöosuudet Norjassa sijaitsevista kauppakeskuksesta Storbyenista, Sjøsidenista sekä Oasenista noin 31 miljoonalla eurolla. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % kauppakeskuksista.

SEKTORIN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 17,9 % ja olivat 199,6 miljoonaa euroa (169,4 milj. euroa). Tämä johtui pääasiassa Sektorin hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 36,8 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoitti divestointien ja heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta, jotka laskivat nettovuokratuottoja vastaavasti 5,8 miljoonaa ja 1,0 miljoonaa euroa. Lisäksi käynnissä olevat kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,8 miljoonaa euroa. Cityconin bruttovuokratuotto oli 223,9 miljoonaa euroa (189,4 milj. euroa), jota Norjan liiketoimintayksikön hankinta vahvisti 43,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit ja heikompi Ruotsin kruunu vähensivät bruttovuokratuottoa vastaavasti 7,6 miljoonalla ja 1,3 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa eli 0,1 % ja nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti nouden 1,2 miljoonaa euroa eli 1,1 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 0,5 % viime vuotta alhaisemmat, jota selitti tiukka kustannusten hallinta sekä sähkö- ja lämmityskulujen lasku. Kauppakeskuksissa vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,6 %, kun taas market- ja myymäläkiinteistöissä ne laskivat 4,8 %. Erityisesti Ruotsin kauppakeskuskohteet, kuten Liljeholmstorget Galleria,

Åkersberga Centrum ja Högdalen Centrum, mutta myös Koskikeskus, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Tämän vuoksi myöskään Norjan kohteet eivät sisälly vertailukelpoisiin kohteisiin.

VUOKRAUSASTE PARANI SEKTORIN HANKINNAN MYÖTÄ

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,8 %:iin (96,3 %). Vuokrausasteen parantuminen vuodentakaiseen verrattuna johtui pääosin Sektorin hankinnasta Norjan kohteiden taloudellisen vuokrausasteen ollessa korkea, 98,6 %. Vuokrausaste parani myös Ruotsissa sekä Baltiassa ja Tanskassa, mutta laski Suomessa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 % (96,2 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 94,3 % (96,6 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi 32,9 % 1 240 440 neliometriin Sektorin hankinnan myötä. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 214 (3 158) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,2 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,6 eurosta 22,3 euroon pääasiassa divestointien ja indeksikorotusten vuoksi. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat koko kiinteistökannan -4,5 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa katsauskauden aikana.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 9,1 % edellisen 12 kuukauden aikana.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		2015	2014
Vuokrattava pinta-ala	m ²	1 240 440	933 040
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,8	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,3	3,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo ¹⁾	Me	335,2	243,1
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,3	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	895	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	173 301	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	23,2	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	1114	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	278 984	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	20,1	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos ³⁾	%	-4,5	-3,4
Nettotuotto ⁴⁾	%	5,9	6,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,4	6,5

1) Sisältää annualisoidun pääomavuokran ja ylläpitokorvauksen, 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) Viittaa samassa tilassa saman vuokralaisen kanssa uusittuihin sopimuksiin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

		2015	2014	2013
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella		236	145	123
Tilikauden palkat ja palkkiot	Me	22,3	12,2	11,5

VUOKRALAISTEN MYYNNIT KASVUSSA RUOTSISSA JA NORJASSA

Vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2 % kauden aikana ja kävijämäärät laskivat 1 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnit nousivat Norjassa ja Ruotsissa, mutta laskivat Baltiassa ja Tanskassa Virossa kiristyneestä kilpailutilanteesta johtuen. Suomessa myynnit olivat vertailukauden tasolla. Kokonaisuudessaan vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskumyynni laski 1 % ja kävijämäärät 2 % vertailukauteen nähden.

RAHOITUSKULUJEN LASKU TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

Hallinnon kulut olivat 36,8 miljoonaa euroa (20,7 milj. euroa). Kulujen nousu 16,1 miljoonalla eurolla johtui lähinnä Sektorin hankinnasta sekä hankintaan liittyvistä aktivoimattomista 6,8 miljoonan euron transaktiokuluista. Muutoin hallinnon kulujen nousu oli pääasiassa seurausta korkeammista poistoista, jotka liittyvät viimeaikaisiin IT-investointeihin mukaan lukien vuokrauksen hallintajärjestelmän päivitys. Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa yhteensä 318 (151) henkilöä, joista 82 oli Suomessa, 172 Norjassa, 51 Ruotsissa, 9 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 22,3 miljoonaa euroa (12,2 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,9 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 6,0 miljoonaa euroa (6,9 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa) ja hallituksen 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

Liikevoitto oli 148,9 miljoonaa euroa (165,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui lähinnä kertaluonteisista Sektorin hankintaan liittyvistä transaktiokuluista ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin sisältyvästä 9,2 miljoonaan euron liikearvon vähennyksestä liittyen Norjan tulo-veroprosentin laskuun. Tätä vastaava vienti näkyy positiivisena muutoksen laskennallisissa veroissa.

Rahoituskulut (netto) laskivat 25,2 miljoonalla eurolla 52,3 miljoonaan euroon, vaikka velan määrä oli korkeampi, lähinnä merkittävästi alhaisemman keskikoron, heikentyneen Ruotsin kruunun kurssin, sekä alempien kertaluontoisten rahoituskulujen seurauksena.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli 19,4 miljoonaa euroa (14,9 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa norjalaisten vähemmistöomistettujen kauppakeskusten käyvän arvon voitosta.

Tuloverot Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Laskennalliset verot olivat -5,1 miljoonaa euroa (-12,4 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella. Norjan alentunut tuloverokanta vaikutti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

Katsauskauden voitto oli 110,4 miljoonaa euroa (89,7 milj. euroa). Voitto kasvoi pääasiassa alhaisempien rahoituskulujen seurauksena.

TASE JA RAHAVIRTA

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 1 322,5 miljoonalla eurolla 4 091,6 miljoonaan euroon (31.12.2014: 2 769,1 milj. euroa) 1 455,1 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta (sisältäen kiinteistöjen hankinnat). Norjan kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo oli 1 330,8 miljoona euroa 31.12.2015. Käyvän arvon 7,3 miljoonan euron nettovoitto kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa ja valuuttakurssimuutokset kasvattivat 15,6 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 97,8 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 15,6 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa pienensi myös 57,9 miljoonalla eurolla ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 7,3 miljoonaa euroa (15,7 milj. euroa). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 77,7 miljoonaa euroa (64,9 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 70,3 miljoonaa euroa (49,3 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 10,7 miljoonaa euroa, kun taas market- ja myymäläkiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 3,4 miljoonaa euroa.

JLL:n määrittämä Cityconin arvioitavan sijoituskiinteistökannan keskimääräinen nettotuotovaatimus 31.12.2015 laski 5,7 %:iin (31.12.2014: 6,1 %). Lasku johtui pääasiassa Norjan kohteiden siirtymisestä arvioinnin piiriin vuoden 2015 neljännellä vuosineljänneksellä. Tuottovaateet laskivat myös muissa Cityconin toimintamaissa johtuen etenkin parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden laskusta vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan

sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti vaikutti keskimääräisen nettotuotovaatimuksen laskuun. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo per neliö laski 25,1 euroon (31.12.2014: 25,2 euroa). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 1 718,6 miljoonaa euroa (125,5 milj. euroa).

AKTIIVISTA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Vuoden tärkein transaktio oli norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin hankinta 1,47 miljardilla eurolla. Lisäksi vuoden viimeisen neljänneksen aikana Citycon osti vähemmistöosuudet Norjassa sijaitsevista kolmesta kauppakeskusta sekä vähemmistöosuuden kauppakeskus Åkersberga Centrumista.

Vuoden aikana Citycon myös jatkoi divestointistrategiaansa myymällä ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kiinteistöjä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 43 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan yli 250 miljoonaa euroa. Cityconin aikomus on jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä noin 300 miljoonalla eurolla, sisältäen myös Norjan kohteita, seuraavan 1–2 vuoden aikana.

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN ESIVUOKRAUSASTE KEHITTYI POSITIIVISESTI

Yhtiöllä oli vuoden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: laajennus- ja uudistushankkeet Espoon Isossa Omenassa sekä Mölndal Galleria -hanke Göteborgissa.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2015

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Sektor Gruppen	Yhtiön hankinta	Norja	1.7.	400 000	1 470
Storbyen, Sjøsiden, Oasen	31%:n vähemmistöosuudet	Norja	11.11.	-	31
Åkersberga Centrum	25%:n vähemmistöosuus	Tukholman alue, Ruotsi	22.12.	-	19
Hankinnat yhteensä				400 000	1 520
Myyntit					
Stenungstorg	Asuin- ja toimistorakennus	Göteborgin alue, Ruotsi	4.2.	6 700	5
Galleria	Kauppakeskus	Oulu, Suomi	31.7.	6 400	13
Portfolion myynti ¹⁾	Liikekiinteistöjä	Suomi	1.9.	58 800	76
Strömpilen	Kauppakeskus	Umeå, Ruotsi	1.10.	27 000	39
Talvikkitie 7-9	Liikekiinteistö	Vantaa, Suomi	1.10.	8 700	9
Kallhäll	Liikekiinteistö	Tukholman alue, Ruotsi	15.12.	3 700	6
Myyntit, yhteensä				111 300	148

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

VUONNA 2015 VALMISTUNEET JA 31.12.2015 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me ¹⁾	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2015 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0 (250,0)	82,2	Q3/2016 ja Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	10,8	Q2/2018
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	15,6	Q2/2017
Stenungstorg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	16,3	Q2/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	55,7	Valmistunut Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	6,0	Valmistunut Q2/2015

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

Ison Omenan laajennushankkeen kustannusarvio, sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen, on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe (osa A), käsittäen 120 miljoonaa euron investoinnin, toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa. Citycon ostaa NCC:n osuuden projektin valmistuttua. Katsauskauden aikana Q3/2016 avattavan ensimmäisen vaiheen vuokrausaste nousi 83 %:iin.

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

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

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

Uudistetun ja laajennetun Lappeenrannan IsoKristiinan avajaiset olivat syyskuun lopussa.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön tulevassa vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportista.

OMA PÄÄOMA, VELAT JA RAHAVIRTALASKELMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,52 euroon (31.12.2014: 2,78 euroa) lähinnä kasvaneen osakemäärän seurauksena. Lisäksi omaa pääomaa laski lähinnä Sektorin hankinnasta

johtuva 28,1 miljoonaa euron muuntoero-tappio. Omavaraisuusaste laski 48,3 %:iin (31.12.2014: 54,6 %).

Katsauskauden lopussa **yhtiön emoyhtiön omistajille** kuuluva oma pääoma oli 2 245,5 miljoonaa euroa (1 650,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 594,8 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopusta - johtuen pääasiassa heinäkuussa toteutetusta 602,7 miljoonaa euron merkin-tätuoikeusannista.

Taseen velat olivat yhteensä 2 418,8 miljoonaa euroa (1 384,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 262,9 miljoonaa euroa (154,1 milj. euroa). Korolliset velat nousivat edellisvuodesta 845,5 miljoonaa euroa 2 023,2 miljoonaan euroon kun Sektorin oston nostettiin lisää velkaa. Vuoden 2014 lopussa korollinen velka oli 1 177,7 miljoonaa euroa. Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 848,7 miljoonaa euroa 2 037,1 miljoonaan euroon.

Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 111,8 miljoonaan euroon (69,2 milj. euroa) raportointijakson aikana johtuen Sektorin hankinnasta ja alhaisemmista maksetuista koroista. Investointien nettorahavirta oli -595,4 miljoonaa euroa (-104,7 milj. euroa). Tytäryritysten hankinnat olivat -526,0 miljoonaa euroa johtuen Sektorin hankinnasta. Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat -196,2 miljoonaa euroa (-134,2 milj. euroa). Investointien rahavirtaa paransivat 126,8 miljoonaa euron (29,5 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 472,8 miljoonaa euroa (33,0 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaan vaikutti raportointikauden aikana hankittu Sektor ja 602,7 miljoonaa euron merkin-tätuoikeusanti.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2015	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 037,1	1 188,4
Kassavarat	Me	27,9	34,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	377,1	449,8
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,5	5,9
Luototusaste (LTV) ¹⁾	%	45,7	38,6
Omavaraisuusaste ¹⁾	%	48,3	54,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5) ¹⁾	%	48,3	54,8
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,1
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,45	0,38
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,03	0,00

RAHOITUS

Vahvistaakseen rahoitusasemaa, alentaakseen rahoituskustannuksia sekä pidentääkseen lainamaturiteetteja Citycon on toteuttanut useita rahoitustransaktioita tänä vuonna. Monet niistä ovat liittyneet Sektorin hankintaan ja jälleenrahoittamiseen.

Citycon rahoitti noin 1,47 miljardin euron Sektor-yrityskaupan noin 600 miljoonaa euron merkin-tätuoikeusannilla sekä väliaikaisrahoituksella. Väliaikaisrahoitus käsitti yhteensä 400 miljoonaa euron väliaikaiset siltarahoituslimiittit. Yhtiö nosti tästä noin 220 miljoonaa euroa kaupan toteutuessa. Väliaikaisten rahoitusjärjestelyjen eräpäivä oli vuoden kuluttua allekirjoituksesta. Kaikki väliaikainen siltarahoitus maksettiin takaisin ja lopetettiin 2015 aikana, kun Sektorin velan jälleenrahoittaminen saatiin päätökseen. Sektorin noin 671 miljoonaa euron pankkilainojen ja limiittien osalta saatiin suostumukset sekä Cityconin että Sektorin rahoittajain sille, että ne pysyvät voimassa yrityskaupan toteutumisen jälkeen vuoden ajan.

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

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

Lisäksi Citycon laski 8.9. liikkeeseen 300 miljoonaa euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja lainalle maksetaan kiinteää 2,375 % vuotuista korkoa. Lainalla myönnettiin.

luottoluokitukset S&P:lta ja Moody's:lta, jotka ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset.

Päättääkseen Sektorin lainojen jälleenaohoitukseen, Citycon allekirjoitti joulukuussa 1,3 miljardin Norjan kruunun 5,5 vuotisen vakuudellisen luottosopimuksen Skandinaviska Enskilda Bank AB:n ja Danske Bank A/S:n kanssa. Laina on Norjan yhtiötasolla, ja 22.12 viimeinen Sektorin velka maksettiin takaisin, ja siihen liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Laina ja siihen liittyvät uudet koronvaihtosopimukset pienentää Cityconin rahoituskustannuksia ja pidentävät keskimääräisiä laina-aikoja.

Korolliset velat

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 848,7 miljoonaa euroa 2 037,1 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika joka oli 5,5 vuotta, laski edellisvuodesta, mutta pysyi samalla tasolla kuin edellisessä kvartaalissa, kun lainoja on jälleenaohoitettu uudella pidemmällä velalla.

Rahoituskulut

Rahoituskulut laskivat 25,2 miljoonalla eurolla 52,3 miljoonaan euroon (77,5 milj. euroa), vaikka velan määrä kolmannella ja neljännellä vuosineljänneksellä oli korkeampi johtuen Sektorin hankinnasta. Selitys tähän on lähinnä merkittävästi alhaisempi keskiporkko, heikentynyt Ruotsin kruunun kurssi, sekä alemmat kertaluonteiset rahoituskulut. Sektorin velka jälleenaohoitettiin kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana, mistä aiheutui kertaluonteisia rahoituskuluja, jotka kuitenkin olivat selvästi alhaisempia kuin vertailukaudella. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Vuoden 2015 rahoituskulut sisältävät 6.1 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja. Suurin osa johtuu Sektorin pankkivelan ennakaisesta takaisinmaksusta, ja liittyy lainojen tulouttamat-

tomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksiin, sekä lainojen purkukuluihin. Sektorin vanhojen koronvaihtosopimusten purkaminen on johtanut alempaan keskiporkkoon. Purkamisessa toteutui 17,2 miljoonan euron käyvän arvon tappiot. Koska ostohetken koronvaihtosopimusten käypä arvo, -15,5 miljoonaa euroa, oli otettu huomioon jo Sektorin kauppahintalaskelmassa, epäsuorina rahoituskuluina kirjattiin kuitenkin vain käyvän arvon muutos, 1,7 miljoonaa euroa. Osa epäsuorista rahoituskuluista liittyy niihin koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa laski selvästi useiden jälleenaohoitustransaktioiden seurauksena alemmilla marginaaleilla ja yhä alemmien markkinakorkojen johdosta, ja oli 3,04 %.

AVAINLUVUT, SUOMI

		2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	105,3	112,4
Nettovuokratuotot	Me	96,9	103,0
Vuokrattava pinta-ala	m ²	465 640	546 140
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	94,8	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,3	3,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	136,3	148,7
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	24,1	22,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	520	408
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	100 501	87 433
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,1	19,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	616	472
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	179 796	109 133
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,2	20,9
Nettotuotto	%	5,8	6,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,6	6,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 659,4	1 710,0
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,9	6,1
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	29,0	26,5

LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN TALOUDELLINEN KEHITYS

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

Suomi – Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnit ja kehityshankkeet laskivat vuokratuottoja edelliseen vuoteen verrattuna

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 5,9 % ollen 96,9 miljoonaa euroa (103,0 milj. euroa). Tämä oli seurausta lähinnä onnistuneista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä

vuonna 2014 ja 2015 sekä käynnissä olevista kehityshankkeista (mm. Ison Omenan laajennushanke sekä Myyrmannin uudistushanke), jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät haastavasta markkinatilanteesta huolimatta ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrattava pinta-ala 465 640 neliometriä (546 140 m²) laski ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien vuoksi ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 136,3 miljoonaan euroon.

AVAINLUVUT, NORJA¹⁾

		2015
Bruttovuokratuotot	Me	43,0
Nettovuokratuotot	Me	36,8
Vuokrattava pinta-ala	m ²	420 900
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	98,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaikakauden lopussa	vuotta	3,7
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	109,3
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	130
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	27 539
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	100
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	16 920
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	25,5
Nettotuotto ²⁾	%	2,7
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 330,8
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	21,2

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

2) Nettotuotto 2,7 % perustuu 6 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi pääasiassa divestoinneista johtuen. Samoin keskimääräinen neliövuokra nousi 22,6 eurosta 24,1 euroon lähinnä myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,8 %:iin (95,6 %) johtuen muun muassa tilapäisestä vajakäytön kasvusta liittyen IsoKristiinan kehityshankkeen valmistumiseen sekä korkeammasta vajakäytöstä Koskikeskuksessa.

Norja – Sektorin hankinnalla kasvua yhtiön nettovuokratuottoihin

Norjan liiketoimintayksikkö vahvisti Cityconin tulosta vuoden toisella vuosipuoliskolla odotusten mukaisesti 43,0 miljoonan euron bruttovuokratuotoilla ja 36,8 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Tämä koostui 20 kokonaan omistetun sekä kahden vuokratuon kaupakeskuksen tuloksesta. Lisäksi Sektorin hallinnoimat kaupakeskukset nostivat huomattavasti Cityconin saamia hallinnointipalkkiota liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Kaikki Norjan kohteet

AVAINLUVUT, RUOTSI

		2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	47,8	48,2
Nettovuokratuotot	Me	39,7	38,9
Vuokrattava pinta-ala	m ²	222 300	259 300
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,2	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,9	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	57,7	62,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,5	20,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	162	142
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	25 869	28 809
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	24,1	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	303	138
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	62 648	19 997
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	16,0	22,4
Nettotuotto	%	5,6	5,6
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	5,4	5,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	739,0	709,7
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,4	5,7
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	26,1	24,3

kuuluvat kiinteistökannan Hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Norjan kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 420 900 neliometriä. Keskimääräinen neliövuokra oli 21,5 euroa ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 109,3 miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 98,6 % ja vaikutti positiivisesti Cityconin koko kiinteistö-kannan vuokrausasteeseen.

Ruotsi – vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu pysyi vahvana

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti ja kasvoivat 2,2 % 39,7 miljoonaan euroon (38,9 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonaa euroa viime vuodesta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,0 miljoonaa euroa, eli 6,4 %, johtuen useiden kaupakeskusten vah-

AVAINLUVUT, BALTIA JA TANSKA

		2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	27,8	28,8
Nettovuokratuotot	Me	26,2	27,5
Vuokrattava pinta-ala	m ²	131 600	127 600
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	99,4	99,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,1	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	31,9	32,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,4	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	83	45
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	19 392	6 326
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,8	29,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	95	114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	19 621	15 750
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	27,7	19,9
Nettotuotto	%	7,6	8,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	7,7	8,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	362,4	349,4
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	6,9	7,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m ²	20,4	20,6

voista nettovuokratuotoista. Stenungstorgin kehityshanke kasvatti nettovuokratuottoa 0,7 miljoonaa euroa.

Vuokrattava pinta-ala 222 300 neliometriä (259 300 m²) laski divestointien vuoksi jonka seurauksena myös annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 57,7 miljoonaa euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen pääasiassa edellä mainituista divestoinneista ja korkeammalla vuokra-

tasolla uusituista sopimuksista. Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,0 eurosta 21,5 euroon.

Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,2 %:iin (96,1 %) johtuen pääasiassa yhden market- ja myymäläkohteen divestoinnista sekä kauppakeskus Åkersberga Centrumin ja Liljeholmstorget Gallerian parantuneista vuokrausasteista.

Baltia ja Tanska – kilpailutilanne vaikuttaa vuokratasoihin

Cityconin ”Baltia ja uudet markkinat” -liiketoimintayksikkö nimettiin uudelleen ”Baltia ja Tanska” -liiketoimintayksiköksi.

Baltia ja Tanska -liiketoimintayksikön nettovuokratuotot laskivat 4,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 26,2 miljoonaa euroa. Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Mandarinuksen divestoinnista vuoden 2014 lopussa, mikä laski nettovuokratuottoja 1,1 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,5 miljoonaa euroa, eli 2,2 % edellisestä vuodesta johtuen lähinnä korkeammasta vajaakäyttöasteesta kiristyneen kilpailutilanteen seurauksena.

Vuokrattava pinta-ala 131 600 neliometriä (127 600 m²) nousi Albertslund Centrumin laajennuksen valmistumisen johdosta vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 31,9 miljoonaa euroon johtuen uusista ja alemmalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen Virossa kiristyneestä kilpailutilanteesta ja vuokralaisten myyntien laskusta. Keskimääräinen neliövuokra laski niin ikään 20,4 euroon. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,4 %:iin (99,3 %).

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Makrotaloudellinen ympäristö Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyi vahvana tai melko vahvana vuoden 2015 aikana, kun taas Suomessa taloudellinen epävarmuus jatkui ja Norjan talouteen vaikutti öljyn hinnanlasku. Euroopan komission (ennusteen) mukaan

BKT:n kasvu oli vuonna 2015 euroalueella 1,6 %, Suomessa 0,0 %, Norjassa 2,1 %, Ruotsissa 3,6 %, Virossa 0,9 % ja Tanskassa 1,2 %.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,7 %. Kasvu ylittää Ruotsissa (3,2 %) ja Virossa (2,1 %) alueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle (1,7 %), kun taas Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla (0,5 %) viidettä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä maan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan 1,5 %:lla vuonna 2016, mikä on hieman alle euroalueen keskiarvon.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2015 aikana pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa, jossa hinnat ovat nousseet 2,3 %:lla. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,5 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden aikana erityisen vahvaa Virossa (8,0 %) ja Ruotsissa (5,7 %), positiivista Norjassa (3,1 %) ja Tanskassa (1,3 %), mutta niukalti negatiivista Suomessa (-0,8 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa prime-kohteiden vuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja laskivat noin 2 % verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien

nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan edelleen laskevan hieman vuonna 2016. Norjassa vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat nousivat noin 2–3 % verrattuna vuodentakaiseen ja myös tulevan vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla tasolla. Virossa voimistunut kilpailu ja markkinoille tulleet uudet kohteet ovat asettaneet vuokriille laskupaineita ja prime-kohteiden vuokrien kasvun ennustetaan pysyttelevän kuluttajahintainflaation alapuolella vuosien 2016–2017 aikana. (Lähde: JLL)

Suomessa reaalityökalouden vaikeuksista huolimatta investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut korkeana ja transaktiovolyymi miltei kaksinkertaistui vuonna 2015 verrattuna edelliseen vuoteen. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle, mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet. Norjassa investointimarkkinan aktiivisuus rikkoi vuonna 2015 edellisvuoden kaikkien aikojen ennätysten nostaen transaktiovolyymin 115 miljardiin Norjan kruunuun. Ennätyskorkea transaktiovolyymi oli seurausta Norjan kruunun houkuttelevasta vaihtokurssista, alhaisista koroista sekä kansainvälisten sijoittajien kasvavasta läsnäolosta Norjan investointimarkkinoilla. Muiden kuin prime-kohteiden transaktiovolyymien ennustetaan laskevan hieman vuonna 2016, johtuen pankkien tiukemmista pääomavaatimuksista vaikkeuttaen rahoituksen saatavuutta. Prime-kohteiden tuottovaateen ennustetaan säilyvän muuttumattomana 4,25 %:issa. Ruotsissa transaktiovolyymi vuonna 2015 oli edeltäviä vuosia huomattavasti korkeampi. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli 23,5 miljardia Ruotsin kruunua. Prime-

kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen vuoden aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi 4,25–4,5 %iin. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet sijoittajien kasvaneen riskinottohalun ja prime-kohteiden tarjonnan vähäisyyden myötä. Sijoittajien on myös havaittu olevan valmiita maksamaan portfolioista preemiota yksittäisiin kohteisiin verrattuna. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia (ollen 6,5–7,0 %) mutta laskun odotetaan kuitenkin jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä. (Lähde: JLL)

VASTUULLISUUS

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

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

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2015

- Cityconin kokonaisenergian (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) kulutus oli 239 gigawattituntia (242 GWh).

Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 6 % verrattuna viime vuoteen (tavoite 2 %).

- Vuoden 2015 hiilijalanjälki oli 74 tuhatta hiilidioksidiekvivalenttitonnia (79 1000tCO_{2e}). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO_{2e}/m²) pienenevät 10 % verrattuna viime vuoteen (tavoite 4 %).
- Cityconin omistamien kauppapaikkojen veden kokonaiskulutus vuonna 2015 oli 835 tuhatta kuutiometriä (723 1000 m³). Kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli 4,3 litraa ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 3,1 litraa (tavoite 3,5 l/kävijä).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste parani 7 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 95 % (kierrätysaste tavoite 90 %).

Cityconin raportoidut ympäristöluvut 2015 kattavat Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 %. Luvut sisältävät Citycon Norjan ympäristötiedot koko vuodelta 2015. Tavoitteiden laskennan vertailuvuosi 2014 sisältää Citycon Norjan tiedot. Hallinnoitujen kauppakeskusten (muiden omistajien puolesta) ympäristöluvut esitellään tulevassa vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa, mutta niitä ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuihin.

Vuonna 2015 Citycon kehitti ympäristöjohtamiskäytäntöjään BREEAM In Use sertifiointien käyttöönoton myötä. Cityconin kauppakeskuksista on BREEAM In Use sertifioitu 49 % arvolla mitattuna.

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiative'n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ja EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemaa ohjeistusta. Cityconin vastuullisuustulokset ja -tunnusluvut

sekä laskentaperiaatteet esitetään tulevassa vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

RISKIT

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

Cityconin hallitus arvioi, että tärkeimmät riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina. Keskeiset riskit liittyvät sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun, vuokraustoimintaan, kiinteistökehitysprojekteihin, operatiiviseen toimintaan, ympäristöön ja ihmisiin, sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

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.

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous 2015

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015 Helsingissä. Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman ja kokouksen puheenjohtajana toimi asianajaja Manne Airaksinen. Kokoukseen osallistui 422 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 83,5 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2014. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2014 ei jaeta osinkoa, mutta pääoman palautusta maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,15 euroa osakkeelta. Pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 23.3.2015 ja pääoman palautus, yhteensä noin 89,0 miljoonaa euroa, maksettiin 30.3.2015.

Ylimääräinen yhtiökokous 2015

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 15.6.2015 Helsingissä. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista Sektorin koko osakekannan hankkimisen rahoittamista varten. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Yhtiökokousten kaikki päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta www.citycon.fi/yhtiokokoukset2015, missä on saatavilla myös yhtiökokousten pöytäkirjat.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Vuonna 2015 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Rachel Lavine (19.3.2015 alkaen), Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky. Karine Ohana jäi hallituksesta pois 19.3.2015.

Vuonna 2015 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 2015 KHT Mikko Ryttilahti.

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 verkkosivuilla www.citycon.fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen liitetiedosta 34B.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssissä) marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuului vuonna 2015 Helsingin pörssin suuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies (yhtiö kuului 1.1.2015 asti keski-suuriin yhtiöihin). Cityconin osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY15 ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on F10009002471.

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

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa	2015	2014	Muutos %	2014
Alin kurssi	2,13	2,29	-7,0	2,29
Ylin kurssi	3,24	2,92	11,0	2,92
Keskikurssi	2,53	2,65	-4,5	2,65
Päätöskurssi	2,40	2,58	-7,0	2,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, Me	2 136,0	1 530,8	39,5	1 530,8
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	158,3	88,8	78,3	88,8
Vaihdettuja osakkeita, Me	400,2	234,9	70,4	234,9
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa, Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakepääoma kauden lopussa, Me	259,6	259,6	0,0	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa, milj. kpl				
	593,3	441,3	34,4	441,3
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, milj. kpl				
	890,0	593,3	50,0	593,3

TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2015 aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 14.7.2015 merkintäetuoikeusannin johdosta 296 664 209 osakkeella. Joulukuun 2015 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628.

Cityconilla oli joulukuun 2015 lopussa 9 537 (7 657) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 622,0 miljoonaa (408,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,9 % (68,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät tilinpäätöksen sivulta TP70.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön hallituksella oli vuoden 2015 lopussa voimassa kaksi 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 120 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 13,5 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30

miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,4 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Hallituksella oli vuoden 2015 aikana myös kaksi varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta ja kolmas 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama valtuutus. Varsinaisen yhtiökokouksen antamina, hallituksella oli valtuutus päättää enintään 20 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 10,1 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista, sekä valtuutus päättää enintään 30 miljoonan oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta, mikä vastasi noin 5,1 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Molemmat varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset kumottiin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 15.6.2015. Hallituksella oli lisäksi 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama valtuutus päättää uusien osakkeiden antamisesta Sektorin hankinnan rahoittamiseksi. Valtuutus oikeutti päättämään enintään 300 miljoonan osakkeen antamisesta, joka vastasi noin 50,6 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Hallitus käytti valtuutuksen kesä-heinäkuussa 2015 toteutettuun osakeantiin.

Omat osakkeet

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2015 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 15.6.2015 samana päivänä pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustava osakeannista ja tarjosi merkittäväksi korkeintaan 296 664 209 uutta osaketta 2,05 euron merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 50,0 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen merkintäetuoikeusantia ja noin 33,3 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäetuoikeusannin jälkeen. Osakkeiden merkintäaika alkoi 23.6.2015 ja päättyi 7.7.2015. Merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 296 664 209 osaketta. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 14.7.2015. Lisätietoa merkintäetuoikeusannista on saatavilla yhtiön kesä- ja heinäkuussa 2015 julkistamista pörssitiedotteista.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuoden 2015 aikana.

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja Canada Pension Plan Investment Board European Holdings S.á.r.l. (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

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

JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2015

	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	337 500	337 500	337 500	337 500	1 350 000

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.

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyn 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 julkinen 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 verkkosivulta www.citycon.fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018, 2017–2019. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäetu oikeusannin johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. 14.7.2015 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 3 814 498 osaketta.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2015–2017. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Lisätietoa ja molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/palkitseminen.

Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksia voitiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti jakaa vuosina 2011–2015 enintään 7 250 000 kappaletta. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 14.7.2015. Optio-oikeuksien 2011A–D(I) tarkistettu merkintähinta on 2,5380 euroa osakkeelta, optio-oikeuksien 2011A–D(II)

2,6075 euroa osakkeelta ja optio-oikeuksien 2011A–D(III) 2,2703 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011 tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169. Mainittujen tarkistusten johdosta osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä vuoden 2015 loppuun mennessä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet olisi jaettu täysimääräisesti, ne olisivat oikeuttaneet merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 (9 748 350) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2015 loppuun mennessä jaettujen optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaa yhteensä enintään 1,4 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeudet eivät oikeuttaneet haltijaansa osallistumaan merkintäoikeusantiin.

Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteet, merkintähinnat sekä merkintäajat käyvät ilmi tilinpäätöksen liitetiedossa 31A.

Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2015 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 12 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2015 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 12 474 526 osaketta vuosina 2012–2018.

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

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamaansa bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes toimitusjohtajan tai johtoryhmän jäse-

nen 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 liitetiedossa 31A. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/optiot.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2015 yhteensä 976 057 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,10 %.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden 2015 lopussa käyvät ilmi edellä olevasta taulukosta. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 4 739 715 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 verkkosivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Helsinki, 10. helmikuuta 2016
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden 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 määrittävälle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. 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

		2015	2014
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	130,8	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,173	0,178
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs))	%	20,3	19,4
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs))	%	18,5	17,7
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,74	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share)	EUR	2,46	2,63
EPRA:n alkunettotuotto	%	5,4	6,1
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto	%	5,5	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	3,2	3,7

¹⁾ Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä kesä-heinäkuussa 2015 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

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 oman pääoman palautusta vuonna 2014. Cityconin hallitus ehdottaa yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle 2016, että Citycon siirtäisi kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen varojenjakoehdotus yhtiökokoukselle tehdään kaksiosaisena. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkona 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta, yhteensä noin 33,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus olisi voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Citycon esittää operatiivisen liikevoiton tunnusluvun käännökseenä Direct Operating Profit, kun aiemmin käännökseenä esitettiin EPRA Operating Profit -termi. Muutoksella termin käännökseen ei ole vaikutusta tunnusluvun laskentaan.

	2015 Keski-määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾			2014 Keski-määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾		
	Me	/osake, euroa		Me	/osake, euroa	
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	108,8	755 496	0,144	84,5	559 863	0,151
-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-7,3	755 496	-0,010	-15,7	559 863	-0,028
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17,1	755 496	0,023	0,3	559 863	0,001
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	7,5	755 496	0,010	0,1	559 863	0,000
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	9,2	755 496	0,012	-	559 863	-
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	4,4	755 496	0,006	-	559 863	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,7	755 496	0,002	26,5	559 863	0,047
-/+ Osuus yhteisyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	-16,9	755 496	-0,022	-12,8	559 863	-0,023
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	755 496	0,008	13,2	559 863	0,024
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	755 496	0,001	3,5	559 863	0,006
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	130,8	755 496	0,173	99,7	559 863	0,178

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 14. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin 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 (Direct operating profit).

	2015 Keski-määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾			2014 Keski-määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾		
	Me	/osake, euroa		Me	/osake, euroa	
Nettovuokratuotto	199,6	755 496	0,264	169,4	559 863	0,302
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,3	755 496	-0,039	-20,6	559 863	-0,037
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,0	755 496	0,007	1,0	559 863	0,002
Operatiivinen liikevoitto	175,4	755 496	0,232	149,8	559 863	0,268
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,2	755 496	-0,061	-51,0	559 863	-0,091
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	2,6	755 496	0,003	2,1	559 863	0,004
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	755 496	-0,001	-0,3	559 863	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,6	755 496	0,001	0,9	559 863	0,002
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,1	755 496	-0,001	-1,6	559 863	-0,003
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	130,8	755 496	0,173	99,7	559 863	0,178

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 14. Osakekohtainen tulos. Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Talusojohtaja kommentoi operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kehitystä:

Vuonna 2015, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,1 miljoonaa euroa 130,8 miljoonaan euroon 99,7 miljoonasta eurosta vuonna 2014. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta Sektorin hankinnasta, joka kasvatti nettovuokratuottoa 36,8 milj. euroa. Lisäksi, positiivinen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu, korkeammat muut operatiiviset tuotot sekä 4,8 miljoonaa euroa alemmat operatiiviset rahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski 0,173 euroon vuonna 2015 verrattuna 0,178 euroon vuonna 2014 johtuen huomattavasti korkeammasta osakemäärästä. Osakemäärä nousi heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin 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 yhteisyritysten 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 maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Talusojohtaja kommentoi operatiivisten kustannusten suhdetta bruttovuokratuottoihin (EPRA Cost Ratios):

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 20,3 % vuonna 2015 verrattuna 19,4 %:n vuonna 2014. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 18,5 % verrattuna 17,7 %:n vuotta aiemmin. Vähäiset kasvut EPRA Cost Ratio -tunnusluvuissa johtuivat lähinnä Sektorin hankinnasta.

EUR million	2015	2014	
Sisältyy:			
Hallinnon kulut ¹⁾	29,3	20,7	
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä ylläpito- ja palvelukustannuksilla	71,9	51,2	
Palvelukustannukset vähennettynä ylläpito- ja palvelutuotoilla	13,0	16,3	
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-4,3	-2,0	
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-9,9	-4,9	
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	5,5	6,4	
Ei sisälly:			
Maanvuokrakulut	-4,3	-1,8	
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen ²⁾	-50,6	-42,6	
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-1,9	-3,5	
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	48,4	39,9	
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-4,3	-3,6	
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	44,2	36,3	
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ²⁾	270,6	230,2	
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon ²⁾	-50,6	-42,6	
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	19,4	17,5	
Bruttovuokratuotto (C) ²⁾	239,0	205,1	
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)	%	20,3	19,4
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)	%	18,5	17,7

1) Kertaluonteiset transaktiokulut 7,5 miljoonaa euroa on vähennetty hallinnon kuluista vuonna 2015. Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015 ja 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2014. Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015 ja 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2014. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

2) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin. Tämä muutos ei vaikuttanut EPRA Cost Ratio laskentaan.

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 2,40 euroa 31.12.2015.

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 kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,27 euroa 2,74 euroon (3,01 euroa 31.12.2014) pääasiassa kesä-heinäkuussa toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena ja Sektorin hankinnasta syntyneen liikearvon takia. Liikearvo syntyi laskennallisten verojen seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,17 euroa 2,46 euroon (2,63 euroa 31.12.2014) pääasiassa 28,1 miljoonan euron muuntoerotappion takia, joka syntyi Norjan kruunun arvon heikentymisestä.

	2015			2014		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 245,5	889 993	2,52	1 650,7	593 328	2,78
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	288,3	889 993	0,32	128,7	593 328	0,22
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelvoista	-106,6	889 993	-0,12	-	-	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,9	889 993	0,01	7,1	593 328	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 435,1	889 993	2,74	1 786,5	593 328	3,01
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-288,3	889 993	-0,32	-128,7	593 328	-0,22
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelvoista	106,6	889 993	0,12	-	-	-
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-59,8	889 993	-0,07	-91,2	593 328	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,9	889 993	-0,01	-7,1	593 328	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 185,8	889 993	2,46	1 559,5	593 328	2,63

1) Jälkimarkkinahinta

EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolainat 1/2012, 1/2013, 1/2014, 1/2015, 2/2015 ja 3/2015 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolaina 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,66 % (107,38%), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 109,24 % (111,66%), joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 98,25 % (102,75%), joukkolainan 1/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,73 %, joukkolainan 2/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,00 % ja joukkolainan 3/2015 jälkimarkkinahinta oli 97,75 % per 31.12.2015. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2015 oli 59,76 miljoonaa euroa (91,2 miljoonaa euroa).

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

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

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

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

Me	31.12.2015	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 081,8	2 763,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-126,3	-160,7
Valmis kiinteistökanta	3 955,5	2 602,3
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	95,5	59,0
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	4 051,1	2 661,3
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	301,0	221,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-81,8	-60,0
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	219,1	161,9
Lisättyinä oletetuilla päätyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,2	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	221,3	163,5
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	5,4	6,1
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	5,5	6,1

Talusjohtaja kommentoi EPRA:n alkunettotuoton ja EPRA:n "TOPPED-UP" alkunettotuoton kehitystä:

EPRA:n alkunettotuotot laskivat pääasiassa vuoden aikana tapahtuneiden käyvän arvon muutosten takia, jotka olivat seurausta tuottovaahteiden laskusta, ja Sektorin hankinnan vuoksi. On huomioitava, että EPRA:n alkunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alkunettotuotto vuoden 2015 ja 2014 päätteeksi eivät myöskään ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste (%) kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokra- tulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiillään 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	31.12.2015	31.12.2014
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,2	8,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	313,7	230,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,2	3,7

Talusjohtaja kommentoi EPRA:n vajaakäyttöasteen kehitystä:

EPRA:n koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2015 päätteeksi laski pääasiassa Sektorin hankinnan myötä.

KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

	31.12.2015	31.12.2014
Hankinnat	1 344,7	0,3
Kehityshankkeet	69,0	33,6
Vertailukelpoiset kohteet	32,9	58,5
Investoinnit myytyihin kohteisiin	5,1	0,2
Muut mukaanlukien aktivoituidut korot	3,5	3,2
Investoinnit yhteensä	1 455,1	95,9

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 15.

'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoituidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Hankinnat portfolion kiinteistöihin sisältyy investointeja hankinnan jälkeen yhteensä 28,6 miljoonaa euroa vuonna 2015.

VIIDEN VUODEN EPRA:N TUNNUSLUVUT

		2015	2014	2013	2012	2011
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	130,8	99,7	86,7	63,9	53,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,173	0,178	0,189	0,185	0,170
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs))	%	20,3	19,4	22,4	26,2	30,3
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs))	%	18,5	17,7	20,0	23,3	26,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,74	3,01	3,13	3,29	3,47
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share)	EUR	2,46	2,63	2,78	2,89	3,14
EPRA:n alunnettotuotto	%	5,4	6,1	6,2	6,0	6,2
EPRA:n "topped-up" alunnettotuotto	%	5,5	6,1	6,3	6,1	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	3,2	3,7	4,3	4,3	4,5

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

OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2015	2014	2013	2012	2011	
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	108,8	84,5	94,9	63,4	11,5	
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-7,3	-15,7	-26,1	-23,6	35,3	
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	17,1	0,3	-0,8	-4,2	-0,3	
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	7,5	0,1	-	-	0,7	
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	9,2	-	-	-	-	
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	6,1	26,5	27,0	-	-	
-/+ Osuus yhteisyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	-16,9	-12,8	1,4	-0,3	-0,3	
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-	-	-	0,5	
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	13,2	-15,0	23,0	1,6	
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	3,5	5,3	5,6	4,4	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	130,8	99,7	86,7	63,9	53,2	
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	milj. kpl	755 496	559 863	458 161	345 861	312 893
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,173	0,178	0,189	0,185	0,170

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 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 (Direct operating profit).

Me	2015	2014	2013	2012	2011
Nettovuokratuotto	199,6	169,4	168,9	162,0	144,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,3	-20,6	-20,6	-26,5	-27,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,0	1,0	0,9	0,2	0,2
Operatiivinen liikevoitto	175,4	149,8	149,1	135,7	117,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,2	-51,0	-63,0	-68,1	-62,4
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista /tappioista	2,6	2,1	3,1	0,0	-
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-0,3	-0,7	-1,4	-0,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,6	0,9	0,1	0,0	0,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-1,1	-1,6	-1,9	-2,2	-1,7
Operatiivinen tulos	130,8	99,7	86,7	63,9	53,2
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾ milj. kpl	755 496	559 863	458 161	345 861	312 893
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾ EUR	0,173	0,178	0,189	0,185	0,170

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

CITYCON OYJ:N KONSERNI- TILINPÄÄTÖS

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Bruttovuokratuotto ¹⁾	4	223,9	189,4
Ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾		71,7	55,9
Hoitokulut	6	-94,6	-74,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	7	-1,4	-1,6
Nettovuokratuotto	5	199,6	169,4
Hallinnon kulut	8, 9, 10	-36,8	-20,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	11	-4,2	1,0
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15	7,3	15,7
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	15, 25	-17,1	-0,3
Liikevoitto		148,9	165,0
Rahoitustuotot		112,9	55,3
Rahoituskulut		-165,2	-132,8
Rahoituskulut (netto)	12	-52,3	-77,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	18, 19	19,4	14,9
Voitto ennen veroja		116,0	102,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-0,4	-0,3
Laskennalliset verot		-5,1	-12,4
Tuloverot	13, 22	-5,6	-12,7
Tilikauden voitto		110,4	89,7
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		108,8	84,5
Määräysvallattomille omistajille		1,6	5,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos ²⁾	EUR 14	0,14	0,15
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos ²⁾	EUR 14	0,14	0,15
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	12	-0,3	23,7
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	13, 22	0,1	-4,7
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,5	-3,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot		-28,1	-9,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		-28,9	6,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-28,9	6,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		81,5	95,7
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		79,9	90,7
Määräysvallattomille omistajille		1,6	5,0

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpito-korvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

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

KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2015	31.12.2014
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	15	4 091,6	2 769,5
Liikearvo	16	171,5	-
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	18, 19	269,0	182,8
Aineettomat hyödykkeet	20	23,6	5,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	21	2,7	0,7
Laskennalliset verosaamiset	22	10,3	5,7
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	25, 26	5,0	1,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 573,6	2 965,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	25	1,7	7,2
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	23, 24	7,7	0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	13	0,5	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23, 26	53,0	29,8
Rahavarat	27	27,9	34,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		89,1	64,8
Varat yhteensä		4 664,4	3 037,6

Me	Liite	31.12.2015	31.12.2014
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	28		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,9	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 354,9	841,2
Muuntoerot		-47,9	-19,7
Kertyneet voittovarot		555,7	445,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 245,5	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	1,8
Oma pääoma yhteensä		2 245,5	1 652,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	23, 29	1 855,3	1 094,5
Johdannaissopimukset	23, 24	7,8	6,0
Laskennalliset verovelat	22	292,1	129,6
Muut velat	23	0,8	0,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 155,9	1 230,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	23, 29	167,9	83,1
Johdannaissopimukset	23, 24	5,4	2,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	13	1,1	0,8
Ostovelat ja muut velat	23, 30	88,5	67,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		262,9	154,1
Velat yhteensä		2 418,8	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 664,4	3 037,6

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		116,0	102,4
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	10,32	2,5	0,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,32	-7,3	-15,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	25,32	17,1	0,3
Rahoitustuotot	12,32	-112,9	-55,3
Rahoituskulut	12,32	165,2	132,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista ja muut oikaisut	18,19,32	-9,8	-14,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		170,7	150,7
Käyttöpääoman muutos	32	-10,4	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta		160,3	145,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut ¹⁾		-49,4	-75,5
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,1	0,0
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,2	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		111,8	69,2
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	15	-526,0	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin ¹⁾	15	-135,5	-101,0
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18,20,21	-60,7	-33,3
Sijoituskiinteistöjen myynti	15,25	126,8	29,5
Investointien nettorahavirta		-595,4	-104,7
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti	28	602,7	401,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	29	1156,2	271,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	29	-1000,4	-203,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	29	508,1	446,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	29	-660,2	-801,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	28	-34,9	-57,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-89,2	-66,3
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		-9,7	41,4
Rahoituksen nettorahavirta		472,8	33,0
Rahavarojen muutos		-10,9	-2,6
Rahavarat tilikauden alussa	27	34,4	38,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		4,3	-1,0
Rahavarat tilikauden lopussa	27	27,8	34,4

1) Citycon on muuttanut aktivoitujen maksettujen korkojen käsittelyä (3,4 miljoonaa euroa 2015 ja 3,2 milj. euroa 2014) ja siirtänyt ne liiketoiminnan rahavirrasta investointien rahavirtaan.

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat				
Oma pääoma 31.12.2013	259,6	-	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1236,2	42,6	1278,8	
Tilikauden voitto							84,5	84,5	5,2	89,7	
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 12, 13 ja 22)				19,0				19,0		19,0	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				-3,3				-3,3		-3,3	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssi-voitot/-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 merkintätuoikeusanti (liite 28)					402,9			402,9		402,9	
Järjestelypalkkio suunnatusta osakeannista ja merkintätuoikeusannista					-1,8			-1,8		-1,8	
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 28)					-53,0		-13,2	-66,2		-66,2	
Osakeperusteiset maksut (liitteet 28 ja 31)							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	841,1	-19,7	445,7	1650,7	1,8	1652,5	
Tilikauden voitto							108,8	108,8	1,6	110,4	
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 12, 13 ja 22)				-0,2				-0,2		-0,2	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä				-0,5				-0,5		-0,5	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot /-tappiot						-28,1		-28,1	0,0	-28,1	
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä				-0,7		-28,1		-28,8	0,0	-28,9	
Katsauskauden laaja tappio/voitto				-0,7		-28,1	108,8	79,9	1,6	81,5	
Merkintätuoikeusanti (liite 28)					608,2			608,2		608,2	
Järjestelypalkkio merkintätuoikeusannista					-5,5			-5,5		-5,5	
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 28)					-89,0			-89,0		-89,0	
Osakeperusteiset maksut (liitteet 28 ja 31)							0,3	0,3		0,3	
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat							0,9	0,9	-3,4	-2,5	
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	-	131,1	-7,9	1354,9	-47,9	555,7	2245,5	0,0	2245,5	

TILIN- PÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

1.1 Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin, Baltian maihin, Tanskaan ja Norjaan. 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 10.2.2016. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla yhtiön verkkosivuilta 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 31.12.2015 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpito-laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä 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 yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvoitettu 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 olettamuksia, 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 olettamuksia 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 olettamusten 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 2015 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2015. Nämä eivät olleet merkityksellisiä Cityconille, koska ne eivät aiheuttaneet merkittäviä muutoksia laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (2014)
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2010–2012
 - IFRS 2 Osakeperusteiset maksut
 - IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen
 - IFRS 8 Toimintasegmentit
 - IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 38 Aineettomat hyödykkeet
 - IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2011–2014
 - IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen
 - IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (muutos)
 - IAS 40 Sijoituskiinteistöt

Edellä esitettyjen lisäksi, Citycon otti tilikauden 2015 alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan (voimaantulo 1.1.2014). Tulkinta muutti yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä, mutta tulkinnan muutoksella ei ole merkitystä vuosittaisen tilinpäätöksen esitystapaan. Cityconin toimintamaissa kiinteistöveroista vastaa taho, joka omistaa kiinteistön 1. tammikuuta. IFRIC 21 mukaisesti Citycon on kirjannut koko vuoden kiinteistöverot sekä niistä edelleen laskutettavan osuuden (tuoton) yhtiön katsauskauden tulokseen.

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

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2016 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa (konserni). 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
- **IFRS 15** Myyntituotot asiakassopimuksista
- **IFRS 16** Vuokrasopimukset
- **IFRS 14** Regulatory Deferral Accounts
- Kirjanpitokäsittely hankittaessa osuuksia yhteisissä toiminnoissa (Muutokset IFRS 11:een)
- Selvennys hyväksyttäviin poistomenetelmiin (Muutokset IAS 16:een ja IAS 38:aan)
- Maatalous: Tuottavat kasvit (Muutokset IAS 16:een ja IAS 41:een)
- Pääomaosuusmenetelmä erillistilinpäätöksissä (Muutos IAS 27:ään)
- **Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2012–2014**
 - IFRS 5 Myytävissä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot: Muutokset myytävänä olevien pitkäaikaisen omaisuuserien ja lopetettujen toimintojen esittämisessä
 - IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: Hoitopalvelusopimukset ja IFRS 7 muutosten soveltuvuus osavuosikatsauksiin
 - IAS 19 Työsuhde-etuudet: Diskonttokorko: alueelliset markkinat
 - IAS 34 Osavuosikatsaukset: Muualla osavuosikatsauksessa esitettävä informaatio
- Sijoitusyhteisöt: Konsolidointipoikkeuksen soveltaminen (Muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28:aan)
- Tilinpäätöksen esittäminen (Muutos IAS 1:een)

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

1.4 Yhteenveto 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 omistusosuudelleen 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. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Hankintoja tehtäessä johdon tulee harkita, käsitelläänkö hankintaa omaisuus- vai 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 tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

1.4.1.3 Osakkuus- ja yhteisytykset

Osakkuusytykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Yhteisytyksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisytyksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisytysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteys-

yrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan.

Citycon kirjaa osuutensa osakkuus- ja yhteisytyksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisytyksien voitoista/tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisytysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisytyksien muista laajan tuloksen eristä. Tilinpäätöksen liitteessä 18. "Osuudet yhteisytyksistä" ja liitteessä 19. "Osuudet osakkuusyrytyksissä" esitetään osakkuus- ja yhteisytysten 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 keskipäivän kurssiin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränä muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytärytytysten hankintamenoa eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

1.4.3 Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuok-

ratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoarvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

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

Käypää arvoa määritettäessä oletetaan, että myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko pääasiallisilla markkinoilla tai, jos pääasiallisia markkinoita ei ole, suotuisimmilla markkinoilla joille yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät 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.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi, siten että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havain-

noitavissa 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 arvonnäytteen kannalta.

- Tason 1 syöttötiedot – Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisematomat) 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 esitetään raportointikauden lopussa.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ottaen huomioon sijaintipaikaltaan, kunnoltaan ja vuokrasopimusehdoiltaan vastaavanlaisista kiinteistöistä maksetut hinnat.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuosina 2015 ja 2014 ulkopuolinen arviointi teetettiin vuosineljänneksittäin.

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 diskonttorokorolla, 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 suorittamalla kokonaisarvon korjausta.

Myös kehityshankkeet 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. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2015 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 3 kiinteistöä (2 kiinteistöä 31.12.2014).

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, vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin, lisätyn suunnitellulla kehitysprojekti-investoinneilla, 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 taseesta 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 15. 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 nettorealisoitiarvoon. 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 31.12.2015 eikä 31.12.2014.

1.4.6 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa 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 vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

1.4.7 Aineettomat hyödykkeet

1.4.7.1 Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan mahdollisen arvonalentumisen varalta vuosittain ja aina kun esiintyy jokin viite siitä, että arvo saattaa olla alentunut. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois osana myyntivoittoa/tappiota. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

1.4.7.2 Muut aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät muun muassa liiketoimintojen hankinnoista kirjatut vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot ja atk-ohjelmia. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

- Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.
- Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

– IT-ohjelmistot 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, omaisuuserästä 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 hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2015 ja 31.12.2014 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

– IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitettu pitkäaikaisten sijoitusten tekemiseksi. Myytävissä olevia rahoitusvaroja 31.12.2015 eikä 31.12.2014.

Citycon solmii johdannaissovimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissovimukset, joiden osalta suojauskannan 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 hankintamenoon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2015 ja 31.12.2014 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2015 valuuttajohdannaisia, 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 käypään arvoon (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 merkittävä 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 rahoituskuuluihin 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 31.12.2015.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten terminejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia 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 valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin. Joihinkin koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa jolloin koron muutoksista johtuva käyvän arvon muutos kirjataan taseen joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saamisiin tai lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin. Valuuttakurssista johtuva käypäarvo kirjataan näissäkin tapauksissa tulosvaikutteisesti tapauksissa rahoituskuuluihin.

1.4.9.3 Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin 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 johdannaisia.

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 liikkeeseenlaskusta 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 liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, 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 maksuveloitteen toteu-

tuminen on todennäköistä ja veloitteen 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 vuokraudelle.

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 -tulokinnan mukaan ja jaksotetaan tasaisesti koko vuokrakaudelle, 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 bruttovuokratuottoihin 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 vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuok-

ratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

1.4.13.2 Ylläpito- ja palvelutuotot ja palvelutuotot

Ylläpituotot kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi. Ylläpituotot 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 valmistumisasteen 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. Rahoituskulueroin 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 oikaisu 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 välisestä 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 veroseurauksien todennäköisyyttä. Citycon on muuttanut laskentaperiaatteitaan tämän esityslistapäätöksen mukaisesti. Muutos on ollut voimassa vuoden 2014 kolmannelta vuosineljännekseltä alkaen.

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

Tytäryritysten jakamattomista voittoroista 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 rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli hyödykkeeseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet yhtiölle. 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 kestoajana. 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 vuokralaiselle.

1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuus pohjaisiin järjestelyihin.

Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

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 kulua 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 15. Sijoituskiinteistö on esitetty lisätietoja ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyss-tarkastelu keskeisimmille muuttujille.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvalla kassavirta-analyysillä. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtainen nettotuotto ja tuottovaatimus. 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 käytämätön rakennusoikeus, 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 kiin-

teistökohtaista 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 prosenttisuutta vuokratuotosta, joka menetetään vajaakäytön vuoksi. Vajaakäyttöasteen määrittäminen sisältää Cityconin johdon harkintaa.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät esimerkiksi kuluja kiinteistöjen hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä ja vedestä. 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 tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

2.1.2 Liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan liikearvo testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Lisäksi liikearvo testataan katsauskausittain, mikäli yhtiöllä on viitteitä mahdollisista omaisuusarvon alentumisesta. Laskennalliset

verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä. Liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus ja arvonalentumistesti tehdään tälle liikearvon nettomäärälle.

Liikearvon arvonalentuminen muodostuu, kun rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen kerrytettävissä oleva rahamäärä, joka on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo.

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 15 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset markkinavuokrista sekä tuottovaatimus. Näiden muuttujien arvioinnissa tarvitaan yhtiön johdon harkintaa ja oletuksia.

Liikearvon arvonalentumistestaus sekä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittelyssä käytetyt tärkeimmät oletukset herkkyyssanalyysi mukaan lukien on käsitelty yksityiskohtaisemmin liitetiedossa 16. Liikearvo.

2.1.3 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 muuttunut ja 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 kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

Laskennallinen verosaaminen ja -velka laskeaan 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 muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Tytäryritysten jakamattomista voittoroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot laskeaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Lisätietoja on esitetty liitteessä 13. Tuloverot ja liitteessä 22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.

2.2 Harkintaa edellyttävät laatumisperiaatteet

Cityconin täytyy käyttää harkintaa erityisesti 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 liiketoiminta-

hankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3 -standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti. Citycon käsitteli Sektor Gruppen AS:n hankinnan vuonna 2015 liiketoimintahankintana.

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 esimerkiksi 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 kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytävissä 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 "Myytävissä 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 31.12.2015 eikä 31.12.2014.

3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

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

Citycon on valinnut tilinpäätösperiaatteen, jonka mukaan määräysvallattomia osuuksia ei esitetä hankintapäivän käyvästä arvosta.

Sektorin hankinnasta syntyi 192,6 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakursseilla ja kahden kauppahinnantarkistuksen jälkeen), joka oli seurausta siitä kuinka laskennalliset verovelat lasketaan IFRS:n mukaista tilinpäätöstä varten ja kuinka ne arvostetaan kauppahinta neuvotteluissa. IFRS:n mukaiset laskennalliset verot perustuvat varojen ja velkojen käyvän arvon ja verotusarvojen erotukseen. Laskennalliset verot eivät kerro todennäköisyyttä sille, tullaanko tulevaisuudessa maksamaan enemmän vai vähemmän veroja, ja verojen ajoitukseen. Liikearvon, joka syntyy laskennallisista veroista, lisäksi on kirjattu noin 52,2 miljoonaa euroa liikearvoa valuuttakurssimuutoksesta kiinteän NOK/EUR-kurssin seurauksena. Liikearvo syntyi myös portfolio preemiumin, odotettavissa olevien synergiahyötyjen ja muiden mahdollisten hyötyjen seurauksena, jotka syntyvät kun Sektorin varat ja toiminnot yhdistetään Cityconiin.

Liitetietojen kohdassa 16. esitetään tiedot liikearvon arvonalentumistestauksesta. Citycon teki liikearvon alaskirjaustestauksen ja tarvetta liikearvon alaskirjaukselle ei ollut. Norjan alentuneen tuloverokannan takia liikearvon

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat, Me	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
Varat	
Sijoituskiinteistöt	1 441,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	31,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat	20,1
Laskennalliset verosaamiset	17,7
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	1,1
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat	8,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	35,1
Varat yhteensä	1 555,2
Lainat	-946,5
Johdannaissopimukset	-17,4
Laskennalliset verovelat	-179,1
Velat yhteensä	-1 143,0
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä	412,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kurssista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
Luovutettu vastike yhteensä	571,5
Hankinnan kassavirrat	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,5
Hankinnan nettokassavirta	-536,3

vähennys 9,2 miljoonaa euroa kirjattiin muihin liiketoiminnan tuottoihin ja kuluihin. Vastaava vaikutus on positiivisesti laskennallisten verojen muutoksessa.

Sektorin kuuden kuukauden bruttovuokratuotto oli 43,0 miljoonaa euroa ja operatiivinen liikevoitto 32,4 miljoonaa euroa, ja ne sisältyvät Cityconin 2015 tilinpäätöksen laajaan tuloslaskelmaan. Cityconin bruttovuokratuotto vuonna 2015 olisi ollut 286,1 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 208,6 milj. euroa, jos Sektor olisi yhdistelty konsernitilinpäätöksen tilikauden 2015 alusta lähtien. Citycon kirjasi hankinnasta transaktiokuluja 6,8 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin.

4. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2015	2014
Jaksotetut vuokratuotot		
vuokratuotot	-0,5	0,6
Määräaikaiset vuokran alennukset	-1,5	-1,9
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	225,9	190,7
Yhteensä	223,9	189,4

B) Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2015 4 214 vuokrasopimusta (3 158 sopimusta 31.12.2014). Vuokrasopimusten lukumäärän nousu johtui uusien kohteiden hankinnasta Norjassa, jota tasoitti yhteensä 17 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynti, joista 15 sijaitti Suomessa ja 2 Ruotsissa.

Pääosassa, eli 90 %:ssa (89 % 31.12.2014) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittai-

seen vuokrantarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja. Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että ylläpitokorvaukset on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitain vuokrasopimuksia jotka ovat kokonaan sidottuja vuokralaisen liikevaihtoon. Vuoden 2015 lopussa liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 64 % (53 % 31.12.2014) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Näin ollen Cityconin vuokrasopimukset ovat pääasiassa muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia IAS 17.4 mukaisesti, koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrankorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon.

Vuokrasopimusten lukumäärä kauden lopussa	2015	2014
Suomi	1 544	1 631
Norja	1 295	-
Ruotsi	941	1 082
Baltia ja Tanska	434	445
Yhteensä	4 214	3 158

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2015 oli 3,3 vuotta (3,2 vuotta 31.12.2014). Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokratavasta tilityypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden 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 92 % 31.12.2015 (81 % 31.12.2014), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 5 % 31.12.2015 (11 % 31.12.2014), ja loput vuokrasopimuksista ovat toistaiseksi voimassaolevia (noin 3 % kaikista sopimuksista 31.12.2015 ja 8 % 31.12.2014).

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2015	2014
Suomi	3,3	3,4
Norja	3,7	-
Ruotsi	2,9	3,0
Baltia ja Tanska	3,1	3,0
Keskimäärin	3,3	3,2

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	2015	2014
Yhden vuoden kuluessa	70,6	60,9
1-5 vuoden kuluessa	176,1	113,2
Yli viiden vuoden kuluttua	59,2	47,7
Yhteensä	305,8	221,8

5. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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 käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "OsuuDET yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Cityconin hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatioissa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Cityconin hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (Direct operating profit) perusteella. Cityconin hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin.

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 bruttovuokratuotonsa jaettuna näihin kahteen eri kiinteistötyyppiin.

Pääasiallisina asiakkaina esitetään viisi suurinta vuokralaista (joista yhden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista oli enemmän kuin 10 % vuonna 2014). Näistä vuokralaisista esitetään niiden osuus kokonaisbruttovuokratuotoista sekä segmentti, johon ne kuuluvat. Osuus bruttovuokratuotoista perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2015 ja 31.12.2014.

A) Segmentti-informaatio

Maantieteelliset segmentit ovat Cityconin sisäisen organisaatorakenteen mukaiset Suomi, Norja, Ruotsi sekä Baltia ja Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoimintoista syntyviä hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on yksi kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtajista Suomessa. Cityconilla on Suomessa 20 kauppakeskusta ja 9 muuta kohdetta. Suomen kiinteistöistä 15 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 14 muualla Suomessa.

Norja

Citycon omistaa Norjan toiseksi suurimman kaupakeskusyhtiön Sektorin (nimenmuutoksen jälkeen Citycon Norway AS) 14.7.2015 lähtien. Cityconilla on Norjassa 22 kauppakeskusta joista 8 sijaitsee Oslon alueella ja 14 muualla Norjassa.

Ruotsi

Cityconilla on Ruotsissa kahdeksan kauppa-keskusta (poislukien Kista Galleria) ja yksi muu kauppapaikka. Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee Suur-Tukholman ja yksi Suur-Göteborgin alueella ja yksi Uumajassa.

Baltia ja Tanska

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

1.1.-31.12.2015 Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto ¹⁾	105,3	43,0	82,2	27,8	-	258,3	-34,4	223,9	47,8
Ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	33,8	17,5	20,0	7,8	-	79,1	-7,4	71,7	12,6
Hoitokulut	-41,6	-23,6	-32,0	-8,9	0,0	-106,1	-11,5	-94,6	-20,5
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,2	-0,4	-0,5	-	-1,6	-0,2	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	96,9	36,8	69,8	26,2	0,0	229,7	-30,1	199,6	39,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,3	-6,6	-4,0	-1,2	-14,0	-29,0	-0,2	-29,3	-4,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,6	2,2	2,6	0,0	-	6,4	-1,4	5,0	1,3
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	95,2	32,4	68,4	25,0	-14,0	207,0	-31,7	175,4	36,7
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,7	-6,8	-	-	-0,1	-7,5	-	-7,5	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-9,2	-	-	-	9,2	-	-9,2	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-37,1	0,2	78,3	4,7	-	46,1	-38,7	7,3	39,6
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-8,8	-	-8,3	-	0,0	-17,1	-	-17,1	-8,3
Liikevoitto/-tappio	48,6	16,6	138,4	29,7	-14,0	237,6	-70,4	148,9	68,0
Rahoituskulut (netto)								-52,3	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista								19,4	
Tuloverot								-5,6	
Tilikauden voitto								110,4	
Kohdistetut varat									
Sijoituskiinteistöt	1659,4	1330,8	1369,9	362,4	-	4722,4	-630,9	4091,6	739,0
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,7		-	-	-	1,7	-	1,7	-
Muut kohdistetut varat	78,2	223,8	50,2	-0,1	14,0	366,1	187,0	553,2	16,7
Kohdistamattomat varat									
Laskennalliset verosaamiset						10,3	-	10,3	
Johdannaissopimukset						7,7	-	7,7	
Varat yhteensä	1739,3	1554,6	1420,1	362,3	14,0	5108,2	-443,9	4664,4	755,7
Kohdistetut velat									
Ostovelat ja muut velat	11,9	12,6	60,8	11,7	4,2	101,2	-34,9	66,3	25,9
Kohdistamattomat velat									
Korolliset velat					2023,2	2023,2	-	2023,2	
Laskennalliset verovelat					292,1	292,1	-	292,1	
Johdannaissopimukset					13,2	13,2	-	13,2	
Muut kohdistamattomat velat					24,1	24,1		24,1	
Velat yhteensä	11,9	12,6	60,8	11,7	2356,7	2453,7	-34,9	2418,8	25,9
Bruttoinvestoinnit	109,0	1556,2	69,1	8,4	1,3	1744,0	-25,4	1718,6	43,7

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihtoriiviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (53,4 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

1.1.-31.12.2014 Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Muut	Segmentit yhteensä	Täsmäytys IFRS lukuihin	IFRS yhteensä	Ruotsi IFRS
Bruttovuokratuotto ¹⁾	112,4	-	81,1	28,8	-	222,2	-32,9	189,4	48,2
Ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	35,3	-	21,9	8,4	-	65,5	-9,5	55,9	12,2
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 (Direct operating profit)	100,1	-	64,3	26,1	-12,8	177,7	-29,4	149,7	36,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,8	-	50,5	18,1	-	52,8	-37,1	15,7	13,3
Tappiot 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			-77,5	
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista					14,9			14,9	
Tuloverot					-12,7			-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		5,7	
Johdannaissopimukset					0,2	0,2		0,2	
Varat yhteensä	1720,7	-	1299,7	351,0	87,7	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	-	1177,7	
Laskennalliset verovelat					129,6	129,6	-	129,6	
Johdannaissopimukset					8,2	8,2	-	8,2	
Muut kohdistamattomat velat					19,4	19,4		19,4	
Velat yhteensä	20,5	-	46,6	4,6	1331,2	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

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuotoihin.

B) Bruttovuokratuotto kiinteistötyypeittäin

	2015	2014
Kauppakeskukset	207,7	168,4
Marketit ja myymälät	16,2	21,0
Yhteensä	223,9	189,4

C) Pääasialliset vuokralaiset

31.12.2015	Osuus vuokratuotoista, % ¹⁾	Segmentti
Kesko	7,8	Suomi
S-ryhmä	4,5	Suomi ja Baltia ja Tanska
Varner Group	4,2	Suomi, Norja ja Ruotsi
ICA Gruppen AB	2,9	Suomi, Norja, Ruotsi ja Baltia ja Tanska
NorgesGruppen	2,4	Norja
Yhteensä	21,7	

1) Osuus vuokratuotoista, sisältäen ylläpitokorvauksen, perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2015.

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

1) Osuus vuokratuotoista, sisältäen ylläpitokorvauksen, perustuu vuokrasopimuskantaan 31.12.2014.

6. HOITOKULUT

Me	2015	2014
Lämmitys ja sähkö	-22,3	-23,2
Ylläpito	-30,7	-23,9
Maavuokrat ja muut vuokrat	-4,3	-1,8
Kiinteistön henkilöstön kulut	-7,8	-2,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-3,0	-2,5
Markkinointikulut	-10,6	-5,6
Kiinteistövakuutukset	-0,8	-0,5
Kiinteistöverot	-7,8	-7,4
Korjauskulut	-6,0	-6,1
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,3	-0,9
Yhteensä	-94,6	-74,4

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuonna 2015, mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (vuonna 2014 kaksi kiinteistöä, joista syntyi hoitokulua 0,1 miljoonaa euroa).

7. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2015	2014
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	-0,2	-0,3
Luottotappiot	-1,2	-1,2
Yhteensä	-1,4	-1,6

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

Laajan tuloslaskelman luottotappiot sisältävät 0,9 miljoonaa euroa luottotappiovarauksen kasvua (0,3 milj. euroa luottotappiovarauksen kasvua). Taseen luottotappiovaraukset on esitetty liitetiedossa 26. Myyntisaamiset ja muut saamiset.

8. HALLINNON KULUT

Me	2015	2014
Henkilöstökulut	-16,1	-11,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,6	-0,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	-11,2	-2,9
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-6,4	-4,8
Poistot	-2,5	-0,8
Yhteensä	-36,8	-20,7

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 2 henkilön (4 henkilön vuonna 2014) irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia eläke- ja sosiaalimaksuineen vuonna 2015.

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

Me	2015	2014
Tilintarkastuspalkkiot	-0,6	-0,3
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,7	-0,2
Yhteensä	-1,3	-0,5

9. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2015	2014
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-0,9	-0,8
Johtoryhmä	-1,7	-1,4
Hallitus	-0,8	-0,8
Muut palkat ja palkkiot	-19,0	-7,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-2,3	-1,8
Sosiaalikulut	-1,8	-1,5
Kulut osakeperusteisista maksuista	-0,4	-0,3
Yhteensä	-26,8	-14,4

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 16,1 miljoonaa euroa (11,9 milj. euroa), hoitokuluihin 8,4 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 2,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat ja osakepalkintajärjestelmät on kuvattu liitetiedossa 31. Työsuhde-etuudet kohdassa.

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista on esitetty liitetiedossa 34. Lähipiiritapahtumat.

Konsernin keskimääräinen henkilömäärä liiketoimintayksiköittäin tilikaudella	2015	2014
Suomi	42	44
Norja	86	-
Ruotsi	46	37
Baltia ja Tanska	10	10
Konsernitoiminnot	52	54
Yhteensä	236	145

Cityconilla on ollut Norjassa henkilöstöä 1.7.15 alkaen, tilinpäätöshetkellä Norjan henkilöstömäärä oli 172.

10. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista, koneista ja kalustoista sekä tietojärjestelmistä 2,5 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa).

11. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2015	2014
Liiketoiminnan muut tuotot	7,1	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-2,1	-1,0
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-9,2	-
Yhteensä	-4,2	1,0

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin palvelutuottoja yhteisyritysten ja kolmansien osapuolien omistamien kauppakeskusten johtamisesta. Tuloveroprosentin muutos Norjassa alensi laskennallisten verovelkojen arvoa, jotka syntyivät Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti. Koska liikearvo Sektorin hankinnasta syntyi pääasiassa laskennallisten verovelkojen seurauksena, veroprosentin muutos laskee täten liikearvoa. Tämä liikearvon alennus ei ennakoisi muutoksia Norjan liiketoimintojen tulevaisuuden kassavirtoihin.

12. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Tuloslaskelmaan kirjatut

Me	2015	2014
Korkotuotot	8,3	7,2
Valuuttakurssivoitot	104,5	48,2
Muut rahoitustuotot	0,1	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	112,9	55,3
Korkokulut	-56,8	-55,5
Valuuttakurssitappiot	-104,8	-48,1
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-1,7	-26,5
Kehityshankkeiden aktivoituidet korkokulut ¹⁾	6,2	4,5
Muut rahoituskulut	-8,1	-7,3
Rahoituskulut yhteensä	-165,2	-132,8
Rahoituskulut (netto)	-52,3	-77,5
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisesti luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-31,4	-38,1
Rahoitusleasingvelat	-	0,0
Johdannaissopimukset	-20,9	-39,4
Muut saamiset ja velat	-	0,0
Rahoituskulut (netto)	-52,3	-77,5

1) Sisältää myös yhteisyritysten aktivoituidet korot.

Vuonna 2015 valuuttajohdannaisista on kirjattu 8,3 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (2014: 1,6 miljoonaa euroa tappiota) laajaan tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen päämittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2015 oli 3,88 % (31.12.2014 4,33 %).

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 suojauslaskenta-käytännöstä löytyy liitetiedosta 24. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut

Me	2015	2014
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-8,8	14,7
Vähennettynä: tuloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	8,5	9,0
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-0,3	23,7

13. TULOVEROT

Me	2015	2014
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,5	-0,4
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennalliset verokulut	-5,1	-12,4
Tuloverokulut	-5,6	-12,7

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2015 ja 2014.

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

Me	2015	2014
Voitto ennen veroja	116,0	102,4
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	23,2	20,5
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	-12,5	-
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot	-1,3	4,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-0,1	-3,6
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	-0,4	-1,4
Verotuksellisten tappioiden käyttö	0,5	-3,4
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltottomilla kuluilla	-4,6	-3,9
Muut	0,9	0,1
Tuloverot	5,6	12,7
Efekttiivinen verokanta	%	4,9
		12,4

14. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos		2015	2014
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	Me	108,8	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1000	755 496	559 863
Osakekohtainen tulos	EUR	0,14	0,15
Osakekohtainen tulos, laimennettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	Me	108,8	84,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1000	755 496	559 863
Optioiden laimennusvaikutus	1000	3 288	1 149
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	1000	758 783	561 011
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,14	0,15

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

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on yhdenlaisia laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja: osakeoptioita.

Osakeoptioilla on mahdollisesti 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
1.1.2015	194	636 943 991
14.7.2015	171	889 992 628
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	755 495 544

15. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio Suomessa ja Stenungstorg Ruotsissa. 31.12.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

Sopimukseen perustuvat velvoitteet, jotka liittyvät sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen yms. on esitetty liitetiedossa 33. B) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset.

31.12.2015 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	124,2	2 644,9	2 769,1
Hankinnat	-	1 316,1	1 316,1
Investoinnit	20,9	114,6	135,5
Myyntit	-	-97,8	-97,8
Aktivoidut korot	0,6	2,9	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,0	73,6	77,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-70,3	-70,3
Valuuttakurssierot	1,5	14,1	15,6
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-44,6	-13,3	-57,9
Tilikauden lopussa	106,7	3 984,9	4 091,6

31.12.2014 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	96,6	2 636,9	2 733,5
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	32,8	59,8	92,7
Myyntit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
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

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

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2015 ja 2014 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasian-tuntija Jones Lang LaSalle. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2015 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2014).

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 alla:

Me	31.12.2015	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 081,8	2 763,0
Kehitysprojekti-investoinnit	9,7	7,9
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-1,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 091,6	2 769,1

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 havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Lisäksi kaupankäyntiä ei tapahdu säännöllisesti. Tästä johtuen kiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon luokitellaan yleisesti ottaen hierarkiatason 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 arvonnäärityksen kannalta. Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonnäärityksen kannalta. Kiinteistön tuottovaade määritetään kohdekohtaisen riskin sekä markkinariskin perusteella ja johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä täysin samanlaisista kiinteistöistä ei ole havainnoitavissa olevia kiinteistökauppoja. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia, Me	31.12.2015	31.12.2014
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 081,8	2 763,0
Yhteensä	4 081,8	2 763,0

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyyssissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2015 ja 31.12.2014 on esitetty segmentteittäin seuraavissa taulukossa. Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski divestointien sekä prime-kohteiden voimakkaan sijoituskysynnän vuoksi. Ruotsissa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski prime-kohteiden vahvan kysynnän ja vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet rahoituksen saannin helpottumisesta ja sijoittajien kasvaneesta riskinottohalusta johtuen.

Baltiassa ja Tanskassa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski kiinteistöjen pysyessä houkuttelevina sijoituskohteina alhaisen korkotason ympäristössä. Norjassa painotettu keskimääräinen tuottovaade oli 5,2 %.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,1 euroa/m² (25,2 euroa/m² 31.12.2014). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus laski tasolle 3,2 % (4,3 % 31.12.2014) pääasiassa Norjan kohteiden hankinnan myötä.

Syöttötiedot

31.12.2015 Me		Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Keski- määrin
Tuottovaatimus	%	5,9	5,2	5,4	6,9	5,7
Markkinavuokrat	EUR/m ²	29,0	21,2	26,1	20,4	25,1
Hoitokulut	EUR/m ²	6,7	5,4	7,3	3,4	6,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö	%	4,2	1,5	4,8	1,6	3,2
Markkinavuokrien kasvuoletus	%	2,0	2,3	1,9	1,9	-
Hoitokulujen kasvuoletus	%	2,0	2,3	1,9	2,2	-

31.12.2014 Me		Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Keski- määrin
Tuottovaatimus	%	6,1	-	5,7	7,2	6,1
Markkinavuokrat	EUR/m ²	26,5	-	24,3	20,6	25,2
Hoitokulut	EUR/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	-

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-analyyssissä 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 31.12.2015 eli

4 081,8 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti 10 %:n nousu markkinavuokrissa 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	4 535,4	4 296,7	4 081,8	3 887,5	3 710,7
Markkinavuokrat	3 533,9	3 807,9	4 081,8	4 355,8	4 629,7
Hoitokulut	4 235,2	4 158,5	4 081,8	4 005,1	3 928,4
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaakäyttö	4 232,5	4 157,2	4 081,8	4 006,5	3 931,2

16. LIIKEARVO

Me	2015	2014
Hankintameno 1.1.	-	-
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 3)	180,7	-
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-9,2	-
Hankintameno 31.12.	171,5	-

Sektorin ostosta (katso liitetieto 3.) kirjattiin liikearvoa. Liikearvo, joka testattiin arvonalentumisen varalta, on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liikearvo muodostui pääosin hankittujen nettovarojen laskennallisista veroista sekä kiinteän NOK/EUR-vaihtokurssin aiheuttamista valuuttakurssimuutoksista. Muu osa liikearvosta liittyy portfoliopreemioon, odotettuihin synergiaetuihin ja muihin hyötyihin, joita Sektorin omaisuuserien ja toimintojen yhdistäminen Cityconiin tuo mukanaan.

Sektorin liiketoiminnan yhdistymisestä syntynyt liikearvo muodostui pääasiassa laskennallisten verojen arvostuksesta niiden käypää arvoa korkeampaan arvoon. Siitä syystä arvonalentumista testattaessa kyseinen laskennallinen verosumma vähennetään taseen liikearvosta ja nettosumma testataan sen määrittämiseksi, onko kyseisen liikearvon arvo alentunut.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista verovelkoista muodostunut liikearvo voi pienentyä. Tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä kirjattiin Norjan tuloveroprosentin laskusta johtuva 9,2 miljoonan euron vähennys liikearvoon.

Me	2015	2014
Liikearvo yhteensä	171,5	-
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-106,6	-
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	64,9	-

Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerrytettävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy. Jos rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin yksikön kirjanpitoarvo, kirjataan arvonalentumistappio. Liikearvoon liittyviä arvonalentumistappioita ei voi peruuttaa tulevilla tilikausilla.

Käyttöarvolaskelmassa käytetyt rahavirrat perustuvat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytettyihin 10 vuoden kassavirtoihin, jotka ulkopuolinen arvioitsija on laatinut liitetiedoissa numero 15 esitetyn mukaisesti ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin sekä hallintokuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Testattavan omaisuuserän määrä on noin 1 408,5 miljoonaa euroa sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja on 4,54 % (2014: ei käytettävissä). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 669,1 miljoonaa euroa 31.12.2015 ylittäen noin 260,6 miljoonaa euroa omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät oletukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletamat on esitetty liitetiedossa 15. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetään ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella (5,17 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys oletamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät markkinavuokratuottoihin ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 15. Herkkyyttä on analysoitu erikseen markkinavuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakiona. Markkinavuokratuottojen laskiessa yli 10,46 %:ia nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen (4,54 %) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen (5,17 %) kasvaessa yli 0,875 prosenttiyksikköä omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

17. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Kolmen kauppakeskuksen vähemmistöosuuksien hankinta Norjassa

Citycon hankki 11.11.2015 31 %:n vähemmistöosuudet Oslon alueella sijaitsevista kauppakeskus Storbyenista ja Sjøsidenista sekä Bergenissä sijaitsevasta kauppakeskus Oasenista noin 31 miljoonan euron käteiskauppahinnalla (noin 290 miljoonaa Norjan kruunua) keskusten neljältä vähemmistöosakkaalta. Aiemmin Citycon omisti kauppakeskuksista 69 %:n enemmistöosuudet, jotka olivat osa vuoden 2015 heinäkuussa toteutettua Sektorin hankintaa.

Åkersbergan kauppakeskus

Citycon hankki 22.12.2015 25 %:n vähemmistöosuuden Åkersbergan kauppakeskuksesta noin 2,9 miljoonan euron käteiskauppahinnalla (noin 27 miljoonaa Ruotsin kruunua) Armada Fastighets AB:lta. Aiemmin Citycon omisti 75 %:n enemmistöosuuden Åkersbergan kauppakeskuksesta.

Hankintojen vaikutus

Määräysvallattoman omistajan osuuden hankinnan vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan oli 0,9 miljoonaa euroa.

Cityconilla ei ollut merkittäviä määräysvallattomia omistajien osuuksia tytäryhtiössään 31.12.2015 ja 31.12.2014.

18. OSUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

Kista Galleria -kauppakeskus

Vuonna 2013 konserni hankki 50 % osuuden Kista Galleria kauppakeskuksesta. Loput 50 % kauppakeskuksesta omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla 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 -yhteisy yritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyriitys 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 -yhteisyriityksen 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. Asuinkiinteistöihin liittyvä rakennusoikeus myytiin tilikauden 2015 aikana. 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 250 miljoonaa euroa Iso Omena -ostoskeskuksen laajennushankkeeseen 31.12.2015. 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 Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja irtisanoi asset management -sopimuksen koskien kauppakeskus Galleria Esplanadia.

Yhteisyritykset Norjassa

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään kaksi yhteisyritystä, Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, joista molemmista Citycon omistaa 50 % osakkeista. Molemmat yritykset ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä.

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	2015				2014		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	630,9	39,6	110	780,9	567,9	-	567,9
Muut pitkäaikaiset varat	1,6	0,5	10,5	12,6	1,9	70,0	71,9
Rahavarat	8,3	0,2	2,1	10,6	9,3	-	9,3
Muut lyhytaikaiset varat	2,0	3,0	-	5,0	6,9	0,0	6,9
Pitkäaikaiset lainat	475,0	12,9	116,3	604,1	450,5	70,0	520,6
Laskennalliset verovelat	27,6	2,7	-	30,3	15,6	-	15,6
Muut pitkäaikaiset velat	7,2	13,8	9,5	30,6	7,7	-	7,7
Muut lyhytaikaiset velat	19,4	0,0	-	19,5	30,2	0,1	30,3
Oma pääoma	113,6	13,8	-2,7	124,7	82,5	0,0	82,6
Konsernin omistusosuus %	50	50	50		50	50	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	56,8	6,9	-1,3	62,4	41,3	0,0	41,3
Osuus yhteisyritysten lainoista	228,7	0,7	64,4	293,8	105,5	36,1	141,6
Osuudet yhteisyrityksissä	173,1	7,6	64,7	245,5	146,7	36,1	182,9
Liikevaihto	41,8	-	-	41,8	42,5	3,6	46,1
Nettovuokratuotto	30,1	-	0,0	30,1	30,3	-0,2	30,0
Kiinteistön hallinnointipalkkiot	-1,4	-	-	-1,4	-1,3	0,1	-1,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	38,7	-	-2,9	35,9	37,1	-0,2	37,0
Liikevoitto	67,2	-	-5,0	62,1	65,1	-0,5	64,6
Rahoitustuotot	0,1	-	1,3	1,4	0,1	0,0	0,1
Rahoituskulut	-23,7	-	-1,4	-25,1	-23,7	0,0	-23,7
Laskennalliset verot	-11,4	0,3	-	-11,1	-11,5	0,0	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	32,1	0,3	-5,1	27,2	30,0	-0,2	29,8
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,0	-	-	-1,0	-6,6	-	-6,6
Katsauskauden laaja voitto/tappio	31,1	0,3	-5,1	26,2	23,4	-0,2	23,2
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	16,0	0,2	-2,7	13,5	15,0	-0,1	14,9

19. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**Osakkuusyrietykset Norjassa**

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään osakkuudet neljästä kauppakeskuksesta: Halden Storsenter, Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omistaa kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden.

Citycon kirjaa osuutensa osakkuusyrietyksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä. Alla oleva taulukko sisältää yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrietyksissä:

Me	2015	2014
Sijoituskiinteistöt	273,1	-
Lyhytaikaiset varat	2,6	-
Lyhytaikaiset velat	2,9	-
Pitkäaikaiset velat	154,7	-
Oma pääoma yhteensä	118,1	-
Osuudet osakkuusyrietyksissä	23,6	-
Bruttovuokratuotto	6,9	-
Ylläpito- ja palvelutuotot	1,9	-
Hoitokulut	-4,1	-
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	30,4	-
Rahoituskulut (netto)	-3,0	-
Tuloverot	-3,1	-
Tilikauden voitto	29,0	-
Osuus osakkuusyrietyksien tuloksesta	5,8	-

Osakkuusyrietyksissä ei ole olennaisia taseen ulkopuolisia ehdollisia velkoja 31.12.2015.

20. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2015	2014
Hankintameno 1.1.	8,8	5,1
Lisäykset	1,7	3,7
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 3)	18,6	-
Vähennykset	0,0	-
Hankintameno 31.12.	29,1	8,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3,5	-3,0
Poistot	-2,0	-0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-5,5	-3,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	5,3	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,6	5,3

Aineettomat hyödykkeet koostuvat vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista, jotka syntyivät Sektor Gruppen AS -hankinnan seurauksena sekä IT-ohjelmista ja lisensseistä.

21. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2015	2014
Hankintameno 1.1.	4,3	4,4
Lisäykset	1,7	0,0
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 3)	0,8	-
Hankintameno 31.12.	6,8	4,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3,7	-3,6
Poistot	-0,4	-0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-4,1	-3,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,7	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,7	0,7

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingsopimuksilla, olivat 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa).

22. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2015 aikana:

Laskennalliset verosaamiset Me	1.1.2015	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu liiketoimintahankintojen seurauksena	Valuuttakurssi-erot	31.12.2015
Verotuksessa vahvistetut tappiot	4,7	1,2		3,6	-0,3	9,2
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,0	-4,6	0,1	4,3	0,3	1,1
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	5,7	-3,4	0,1	7,8	0,1	10,3

Laskennalliset verovelat

Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	128,7	1,9		157,8	0,1	288,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	-	0,5		2,4		2,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,9	-4,2		3,8	0,3	0,7
Laskennalliset verovelat yhteensä	129,6	-1,8	0,0	163,9	0,3	292,1

1) Sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallista verovelkaa vastaa on netotettu 22,0 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2014 aikana:

Laskennalliset verosaamiset Me	1.1.2014	Kirjattu tuloslaskelmaan	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 verosaamiset

Verotuksessa vahvistetut tappiot	115,4	13,3	-	128,7
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,8	-0,9	-	0,9
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	117,1	12,4	-	129,6

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

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2015 Citycon kirjasi laskennallista verokulua 1,9 miljoonaa euroa (13,3 milj. euroa kulua) tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero lasketaan kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon erotuksesta eikä täten huomioi mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

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

Konserniyrittäyksillä oli 31.12.2015 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 8,3 miljoonaa euroa (15,0 milj. euroa vuonna 2014) verosaamista, koska näille konserniyrittäyksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

23. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU**A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot**

Me	Liite	Tase-arvo 2015	Käypä arvo 2015	Tase-arvo 2014	Käypä arvo 2014
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26	53,0	53,0	29,8	29,8
Rahavarat	27	27,9	27,9	34,4	34,4
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	24	7,7	7,7	1,9	1,9
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	24	4,4	4,4	-	-
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	29	472,2	472,7	199,9	199,9
Joukkolaina 1/2012	29	138,2	138,4	138,1	138,4
Joukkolaina 1/2013	29	496,4	500,0	495,7	500,0
Joukkolaina 1/2014	29	344,4	350,0	343,9	350,0
Joukkolaina 1/2015	29	129,3	130,2	-	-
Joukkolaina 2/2015	29	144,8	145,8	-	-
Joukkolaina 3/2015	29	297,8	300,0	-	-
Rahoitusleasingvelat	29	0,0	0,0	0,1	0,1
I.II Muut velat					
Muut velat	30	0,8	0,8	0,6	0,6
Ostovelat ja muut velat	30	88,5	88,5	67,9	67,9
II Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	24	7,8	7,8	3,0	3,0
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	24	5,4	5,4	5,2	5,2

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. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

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

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määritysluku on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärityksen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluku on 2.

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

Joukkolainat 1/2012, 1/2013, 1/2014, 1/2015, 2/2015 ja 3/2015 ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013, 1/2014 sekä 3/2015 joukkolainojen osalta

myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluku on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2015 oli 59,8 miljoonaa euroa (91,2 miljoonaa euroa).

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingosopimusten vastaavaa korkoa. Rahoitusleasingvelkojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluku on 2.

24. JOHDANNAISSOPIMUKSET**A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot**

Me	Nimellisarvo 2015	Käypä arvo 2015	Nimellisarvo 2014	Käypä arvo 2014
Korokjohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-2 vuotta	59,9	-4,1	-	-
2-3 vuotta	-	-	58,6	-5,2
3-4 vuotta	-	-	-	-
4-5 vuotta	-	-	-	-
yli 5 vuotta	234,3	0,1	-	-
Yhteensä	294,2	-3,9	58,6	-5,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
1-5 vuotta	150,0	-2,5	-	-
yli 5 vuotta	107,9	2,9	150,0	0,8
Yhteensä	257,9	0,4	150,0	0,8
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	291,8	2,4	312,6	-2,0
Kaikki yhteensä	843,9	-1,1	521,2	-6,3

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2015 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 valuuttajohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssivoitto 5,0 miljoonaa euroa (tappio 0,7 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 402,1 miljoonaa euroa (58,6 milj. euroa).

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 2,85 % (3,35 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2015	Velat 2015	Varat 2014	Velat 2014
Käypä arvo	3,0	-4,1	-	-5,2

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

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi. Tälle sovelletaan myös suojauslaskentaa.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisien keskeiset ehdot on neuvoteltu vastamaan 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.

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2015 sekä 31.12.2014. Kyseisten johdannaisien käypä arvo verovaikutuksineen oli -4,4 miljoonaa euroa (-4,1 milj. euroa) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -0,2 miljoonaa euroa (19,0 milj. euroa) on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioon.

Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølge II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista -0,4 miljoonaa euroa (-3,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

25. MYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytäviissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistö Suomessa sekä kaksi kiinteistöä Ruotsissa myytiin Q 4 aikana. Asuinkiinteistön osalta kauppojen arvioidaan toteutuvan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevien asuntojen myynti toteutui helmikuussa 2015.

Me	2015	2014
Hankintameno 1.1.	7,2	2,3
Myyntit	-63,6	-0,3
Valuuttakurssierot	0,1	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	57,9	5,2
Hankintameno 31.12.	1,7	7,2

26. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2015	2014
Myyntisaamiset	9,6	6,5
Luottotappiovaraukset	-3,2	-2,3
Myyntisaamiset (netto)	6,4	4,1
Siirtosaamiset	20,4	17,0
Kauppahintasaamiset kiinteistöjen myynneistä	15,9	-
ALV-saamiset	7,1	5,2
Muut saamiset	3,2	3,4
Yhteensä	53,0	29,8

Myyntisaamisten ikäjakama Me	2015	2014
Ei erääntyneet	2,7	1,0
alle kuukausi	2,0	1,4
1-3 kuukautta	1,1	1,0
3-6 kuukautta	0,7	0,6
6-12 kuukautta	1,4	1,0
1-5 vuotta	1,7	1,4
Yhteensä	9,6	6,5

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana	2015	2014
Alkusaldo	-2,3	-2,0
Valuuttakurssiero	-	-
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 3)	-0,8	-
Lisäys	-1,0	-0,5
Käytetty	0,6	0,1
Peruttu tarpeettomana	0,1	0,0
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-3,3	-2,3

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

27. RAHAVARAT

Me	2015	2014
Käteinen raha ja pankkitilit	23,4	34,4
Muut rahavarat	4,5	0,0
Yhteensä	27,9	34,4

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

28. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osakepääoma, Me	Ylikurssirahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, Me	Yhteensä, Me
1.1.2014	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
31.12.2014	593 328 419	-	259,6	131,1	841,2	1 231,9
Merkintäetuoikeusanti	296 664 209	-	-	-	602,7	602,7
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-89,0	-89,0
31.12.2015	889 992 628	-	259,6	131,1	1 354,9	1 745,6

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2015 ja 31.12.2014.

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 2015 ja 2014 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 yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle 2016, että Citycon siirtyisi kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen varojenjakoehdotus yhtiökokoukselle tehdään kaksiosaisena. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkona 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta, yhteensä noin 33,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus olisi voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Osingonjako- ja pääomanpalautusehdotusta ei ole kirjattu konsernitilinpäätökseen 31.12.2015.

29. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2015 ja 31.12.2014. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiiivinen korko (%)	Tasearvot 2015	Tasearvot 2014
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2012	4,344	138,2	138,1
Joukkolaina 1/2013	3,934	496,4	495,7
Joukkolaina 1/2014	2,638	344,4	343,9
Joukkolaina 1/2015	Viitekorko + 1,55	129,3	-
Joukkolaina 2/2015	3,900	144,8	-
Joukkolaina 3/2015	2,392	297,8	-
Syndikoidut lainat			
1 000 MNOK pankkilaina	NIBOR + 1,3	103,6	-
Syndikoidut luottolimiitit			
500 Me luottolimiitti	Viitekorko + 0,9	169,5	103,9
300 MNOK luottolimiitti	NIBOR + 1,3	31,2	0,0
Kahdenväliset pankkilainat			
30 Me pankkilaina	EURIBOR + 0,750	0,0	12,5
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Muut korolliset velat	-	0,0	0,5
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1855,3	1094,5
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit			
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	0,5	5,0
Yritystodistukset	-	167,3	68,4
Konsernitililimiitit	-	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,1
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		167,9	83,1

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen 1/2012, 1/2013, 1/2014, 1/2015, 2/2015 ja 3/2015 tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 23. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen		
Me	2015	2014
1-2 vuotta	138,2	5,5
2-3 vuotta	-	143,1
3-4 vuotta	38,1	2,5
4-5 vuotta	627,8	103,9
yli 5 vuotta	1051,1	839,6
Yhteensä	1855,3	1094,5

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
Me	2015	2014
EUR	1020,6	841,4
NOK	591,2	-
SEK	243,5	253,1
Yhteensä	1855,3	1094,5

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
Me	2015	2014
EUR	142,3	73,4
NOK	0,0	-
SEK	25,6	9,7
Yhteensä	167,9	83,1

B) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2015	2014
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisaajat:		
Rahoitusleasingvelat – vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,0	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,0
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	-
Yhteensä	0,0	0,1
Rahoitusleasingvelat – vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,0	0,1
1-5 vuoden kuluessa	0,0	0,0
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	-
Yhteensä	0,0	0,1
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut		
	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä		
	0,0	0,1

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston it-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.

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 syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä riskeistä kootaan riskiraportti hallitukselle ja hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

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 hallituksen 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 valuuttajohdannaisopimuksia, 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 osavuositarkastusten 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 markkina- korkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena 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.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoi-

nen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2015 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaavaksi, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2015 korkokustannuksia noin 2,6 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,4 miljoonaa euroa vuonna 2015.

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	2015	2014
Euro	1,3	0,7
Norjan kruunu	0,8	-
Ruotsin kruunu	0,5	0,5
Yhteensä	2,6	1,2

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2015	2014
Euro	0	0,0
Norjan kruunu	0,4	-
Ruotsin kruunu	0,1	1,3
Yhteensä	0,5	1,3

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa, mikä kiinteistöyhtiölle tarkoittaa että vaaditaan omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä 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 varmuusvaraylläpitäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2015 oli 331,1 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 18,0 miljoonaa euroa ja kassavaroja 27,9 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimukseen 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. Johdannaisopimusten 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	Yli 1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2015					
Lainat rahoituslaitoksilta	112,5	61,2	193,2	137,0	504,0
Joukkolaina 1/2012	0,0	5,9	144,3	0,0	150,2
Joukkolaina 1/2013	0,0	18,8	575,0	0,0	593,8
Joukkolaina 1/2014	0,0	8,8	35,0	385,0	428,8
Joukkolaina 1/2015	0,0	3,6	14,3	131,0	149,0
Joukkolaina 2/2015	0,0	5,7	22,7	174,2	202,6
Joukkolaina 3/2015	0,0	7,1	28,5	314,3	349,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	-	-	0,0
Johdannaissopimukset	0,9	1,6	15,4	-0,6	17,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	61,9	26,2	0,4	0,0	88,5
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	44,2	0,9	0,0	67,9

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketoiljojen 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	Yli 1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2015					
Nostamattomat sitovat lainalimitit	-	-	331,1	-	331,1
31.12.2014					
Nostamattomat sitovat lainalimitit	-	-	397,5	-	397,5

Yllä mainitut nostamattomat luottolimitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitus-tarpeen 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. Myyntisaamiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 26. 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 pääomaa 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

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä 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 sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssierkkyys

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	2015	2014
Ruotsin kruunu	0,0	0,1
Norjan kruunu	0,8	
Yhteensä	0,8	0,1

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 mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

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

Yhtiön nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5%. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 48,3% ja lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste noin 48,3%.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 65.

Omavaraisuusaste:

Me	2015	2014
Oma pääoma yhteensä (A)	2 245,5	1 652,5
Taseen loppusumma	4 664,4	3 037,2
Vähennetään saadut ennakot	13,4	12,4
./.(Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 651,0	3 024,8
Omavaraisuusaste (A/B)	%	48,3
		54,6

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2015	2014
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 29)	2 023,2	1 177,7
Vähennetään rahavarat (liitetieto 27)	27,9	34,4
Korolliset nettovelat (A)	1 995,2	1 143,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 15) ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 18) (B)	4 362,3	2 959,1
LTV (A/B)	%	45,7
		38,6

Omavaraisuusaste laski vuonna 2015 600 miljoonan euron osakeannista riippumatta, koska taseen loppusummaan nousi suhteessa enemmän Sektorin yritysoston seurauksena. LTV nousi vuoden 2015 aikana vaikka sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi, johtuen Sektor Gruppen yritysostosta, jonka seurauksena korollinen nettovelka nousi merkittävästi.

30. OSTOVELAT JA MUUT VELAT**Ostovelat ja muut velat**

Me	2015	2014
Ostovelat	27,2	12,4
Lyhytaikaiset saadut ennakot	12,9	11,8
Korkovelat	21,6	16,7
Muut velat	22,4	21,6
Siirtovelat yhteensä	44,0	38,3
ALV-velat	4,1	5,4
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,3	0,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	4,4	5,4
Yhteensä	88,5	67,9

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

	2015	2014
alle 30 päivää	61,9	22,8
30–90 päivää	24,9	29,3
3–6 kuukautta	0,3	1,1
6–12 kuukautta	1,0	13,8
1–2 vuotta	0,2	0,6
2–5 vuotta	0,2	0,3
yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	88,5	67,9

31. TYÖSUHDE-ETUUDET

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 sekä pyritään sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voitiin jakaa vuosina 2011–2015 enintään 7 250 000 kappaletta. Osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet olisi jaettu täysimääräisesti, ne oikeuttaisivat merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annettiin vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa.

Vuoden 2015 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 12 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2015 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 12 474 526 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnettyt optio-oikeudet on arvostettu käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jakotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2015 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2014). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Cityconin hallitus päätti 15.6.2015 ja 13.7.2015 yhtiön kesä-heinäkuussa 2015 järjestämän merkintäetu-oikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa. Hallitus oli lisäksi vuonna 2014 päättänyt yhtiön kesä-heinäkuussa 2014 järjestämän merkintäetu-oikeusannin johdosta tarkistaa optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa. Edellä mainitut tarkistukset tehtiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa	Merkintäsuhde
2011A–D(I)	2,5380 (2,7820)	2,0169 (1,3446)
2011A–D(II)	2,6075 (2,8862)	2,0169 (1,3446)
2011A–D(III)	2,2703 (2,3804)	2,0169 (1,3446)

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 (14.7.2015 alkaen)	euroa	2,5380 (2,7820)	2,6075 (2,8862)	2,2703 (2,3804)
Tarkistettu merkintäsuhde (14.7.2015 alkaen)		2,0169 (1,3446)	2,0169 (1,3446)	2,0169 (1,3446)
Optioehtojen mukainen voimassaoloaika ¹⁾	päivien lkm	332–1 427	332–1 427	172–1 267
Oikeuden syntymisehdot		Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optioiden menetys, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus		Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatilitteetti	%	35,00	35,00	35,00
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä ¹⁾	päivien lkm	1 095–2 190	1 095–2 190	1 095–2 190
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
Arvonmäärittämissmalli		Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

1) Voimassaoloaika vaihtelee optioiden alalajien kesken.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat:

	2015		2014	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,68	6 185 000	2,69	6 305 000
Myönnetyt uudet optiot	-	-	-	-
Menetetetyt optiot	-	-	2,72	120 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Raenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	2,47	6 185 000	2,68	6 185 000

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli ulkona 6 185 000 2011A-D(I-III) optio-oikeutta. Vuonna 2015 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien optio-oikeuksien raukeamisvuosi on 2018.

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouuttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015. Uusien järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2015 laajaan tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,3 miljoonaa euroa.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt. Ansaintajakson 2015–2017 osakepalkkiojärjestelmän kohderyhmään kuului tilikauden lopussa noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018, 2017–2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajakson alussa. Kunkin ansaintajakson jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän.

Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. 14.7.2015 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 3 814 498 osaketta. Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 1 271 499 osaketta. Järjestelmän mahdollinen

palkkio ansaintajaksolta 2015–2017 perustuu Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %).

Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettava mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana maaliskuun 2018 loppuun mennessä. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuuhde päättyy ennen kalenterivuoden 2017 päättymistä, järjestelmän palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2015–2017. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Vuonna 2015 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän mukaisia palkkioita allokoitiin yhteensä 90 000 osakkeen arvoa vastaava määrä ja ne myönnettiin kolmelle avainhenkilölle 1.10.2015.

32. LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	2015	2014
Voitto ennen veroja	116,0	102,4
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset (liite 10)	2,5	0,8
Nettovoitot(-)/tappiot(+) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon (liite 15)	-7,3	-15,7
Tappiot(+)/Voitot(-) sijoituskiinteistöjen myynneistä (liitteet 15 ja 25)	17,1	0,3
Osakeperusteiset maksut (liite 31)	0,3	0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitosta	-19,4	-15,0
Liikearvon alennus, johon ei liity maksua	9,3	-
Valuuttakurssivoitot(-)/tappiot(+) rahoituskuluissa (liite 12)	0,3	0,1
Korko- ja muut rahoitustuotot (liite 12)	-8,4	-7,2
Korko- ja muut rahoituskulut (liite 12)	60,4	84,8
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamiset ja muut saamiset (liite 26)	-11,5	2,9
Ostovelat ja muut velat (liite 30)	1,1	-8,1
Liiketoiminnan rahavirta	160,3	145,4

33. VASTUUSITOUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2015	2014
Yhden vuoden kuluessa	0,7	2,4
1-5 vuoden kuluessa	6,7	6,5
Yli viiden vuoden kuluttua	1,1	3,2
Yhteensä ¹⁾	8,5	12,2

1) Citycon sisällytti maanvuokrat osaksi vastuusitoumuksia 31.12.2014 alkaen.

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 uudistamiseksi, mutta käytännössä sopimuskautta voidaan jatkaa yhdestä kahteen vuotta.

Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 1,7 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	2015	2014
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	135,4	-
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	135,4	-
Pankkitakaukset	124,1	66,2
Ostositoumukset	219,2	244,7
Alv-palautusvastuut	110,4	94,9

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset

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

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen peruseräparannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonalisäverottomaan 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 näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

D) Rahoituskovenanttisitoumukset

Cityconin pankkilainojen ehtoissa 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 johdannaissopimuksista 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 31.12.2015 konsernin omavaraisuusaste oli noin 48,3 % ja korkokate oli noin 3,8 (vuonna 2014 omavaraisuusaste oli noin 54,8 % ja korkokate noin 3,1).

Cityconin vuosina 2013, 2014 ja 2015 liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2015 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,45 (2014: 0,38) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,03 (2014: 0,00).

34. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet; sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2015 oli 43,4 prosenttia (31.12.2014: 42,8 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2015	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistus- osuus, %
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Bodø Drift AS	Norja	100	
Citycon Bodø Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Drift AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest KS	Norja	100	
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Down Town Drift AS	Norja	100	
Citycon Down Town Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100	
Citycon Estonian Investments B.V.	Alankomaat	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Heiane Drift AS	Norja	100	
Citycon Heiane Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Herkules Drift AS	Norja	100	
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100

Konserniyhtiöt 31.12.2015	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistus- osuus, %
Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Drift AS	Norja	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Drift AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Drift AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Parkering AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Drift AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Krokstad Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Lade Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Drift AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Lietorvet Drift AS	Norja	100	
Citycon Lietorvet Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Drift AS	Norja	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS	Norja	100	
Citycon NAF-Huset Drift AS	Norja	100	
Citycon NAF-Huset Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Drift AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Portefølje I AS	Norja	100	
Citycon Portefølje I Vest AS	Norja	100	
Citycon Portefølje I Øst AS	Norja	100	
Citycon Portefølje III AS	Norja	100	
Citycon Portefølje Syd AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100	
Citycon Sjøsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	Norja	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2015	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Drift AS	Norja	100	
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Drift AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storgata 53 Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Citycon Trekanten Drift AS	Norja	100	
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100	
Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100	
Etelä-Suomen KauppaKiinteistöt Oy	Suomi	100	
Euro Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Helsingin Hämeentie 109-III Koy	Suomi	100	
Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100	
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100	
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100	
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100	
Lillinkulma Koy	Suomi	100	
Lintulankulma Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	100
Myrmani Koy	Suomi	100	
New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Sinikalliontie I Koy	Suomi	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2015	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	98,8	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	
Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	
Myrmaen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
Ersboda Länken I AB	Ruotsi	75,0	
RED City AB	Ruotsi	75,0	
Råd & Bokføring AS	Norja	70,6	
Heikintori Oy	Suomi	68,7	
Espoon torin Pysäköintitalo Oy	Suomi	68,6	
Espoon tori Koy	Suomi	66,6	
Myrmaen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	
Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	
Center team AS	Norja	50,0	
Centro Henrique Oy	Suomi	50,0	
Dr Juells Park AS	Norja	50,0	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50,0	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50,0	
Holding Metrokeskus Oy	Suomi	50,0	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50,0	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50,0	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50,0	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50,0	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50,0	
Magasinet Drammen AS	Norja	50,0	
Mölnåls Galleria AB	Ruotsi	50,0	
Mölnåls Galleria Fastighets AB	Ruotsi	50,0	
New Big Apple Top Koy	Suomi	50,0	
Retail Park Oy	Suomi	50,0	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50,0	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	41,7	
Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	
Hansaparkki Koy	Suomi	36,0	
Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	
Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29,0	
Sektor Halden Drift AS	Norja	20,0	
Sektor Halden Eiendom AS	Norja	20,0	
Sektor Markedet Drift AS	Norja	20,0	
Sektor Markedet Eiendom AS	Norja	20,0	
Sektor Portefølge II AS	Norja	20,0	
Sektor Stovner Drift AS	Norja	20,0	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	20,0	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	20,0	

Konserniyhtiöt 31.12.2015	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Torvbyen Utvikling AS	Norja	20,0	
Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	13,7	
Torvbyen Drift AS	Norja	7,6	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	6,3	
Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	3,8	
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Vänaren	Ruotsi	64,0	

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

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

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

Johdon palkkiot

Citycon-konsernin johtoon kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet. Seuraavissa kappaleissa on esitetty johtoon kuuluvien henkilöiden palkkiot.

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	
Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja 24.3.2011 alkaen)			
rahana	EUR	858 507	828 626
Citycon Oyj:n osakkeina	62 630	68 948	

^{*)} Toimitusjohtajalle maksettiin bonuspalkkiona vuodelta 2013 vuonna 2014 185 065,00 euroa sekä 68 948 yhtiön osaketta ja vuodelta 2014 maksettiin vuonna 2015 200 000,00 euroa sekä 62 630 yhtiön osaketta.

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 2015 oli 621 150 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 suoritustavoitteiden toteutumisen perusteella. Toimitusjohtajan tulos- ja suoritustavoitteiden täytyminen 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 toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimitusjohtajalle on molemmipuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanoajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan toimitusjohtajalle päätymishetken 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.

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	2015	2014
Palkat ja palkkiot	2,6	2,2
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,4	0,4
Sosiaalikulut	0,3	0,2
Yhteensä	3,3	2,8

Citycon kirjasi 0,2 milj. euroa (0,2 milj. euroa) johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja.

Johtoryhmän jäsenillä, toimitusjohtaja mukaan lukien, oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 2 350 000 kappaletta optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III).

Hallitusten jäsenten palkkiot, euroa	2015	2014
Ashkenazi Ronen	87 800	85 800
Katzman Chaim	165 000	165 000
Knobloch Bernd	85 600	85 600
de Haan Arnold (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen)	63 200	45 879
Komi Kirsi	65 000	66 200
Rachel Lavine (hallituksen jäsen 19.3.2015 alkaen)	61 400	-
Ohana Karine (hallituksen jäsen 19.3.2015 asti)	2 400	63 800
Orlandi Andrea (hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen) ¹⁾	-	-
Ottosson Claes	64 400	65 600
Ovin Per-Anders	65 000	66 200
Sonninen Jorma (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	-	13 789
Yanai Yuval (hallituksen jäsen 10.6.2014 asti)	-	17 989
Zochovitzky Ariella	71 800	73 600
Yhteensä	731 600	749 457

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

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2015 (0,1 milj. euroa 2014).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd.:n kanssa**Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset**

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

Merkintäetuoikeusannit 2015 ja 2014

Vuonna 2015 Citycon laski liikkeeseen noin 296,7 miljoonaa uutta osaketta kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi bruttomäärältään noin 608,2 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa noin 127,1 miljoonaa osaketta.

Vertailukauden aikana 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.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 43,4 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. 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.

35. KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET VUONNA 2015**Perustetut yhtiöt**

Citycon Holding AS (entinen Citycon Norway AS)

Ostetut yhtiöt

Citycon Bodø Drift AS (entinen Sektor Bodø Drift AS)

Citycon Bodø Eiendom AS (entinen Sektor Bodø Eiendom AS)

Citycon Buskerud Drift AS (entinen Sektor Buskerud Drift AS)

Citycon Buskerud Eiendom AS (entinen Sektor Buskerud Eiendom AS)

Citycon Buskerud Invest AS (entinen Sektor Buskerud Invest AS)

Citycon Buskerud Invest KS (entinen Sektor Buskerud Invest KS)

Citycon Down Town Drift AS (entinen Sektor Down Town Drift AS)

Citycon Down Town Eiendom AS (entinen Sektor Down Town Eiendom AS)

Citycon Eiendomsmegling AS (entinen Sektor Eiendomsmegling AS)

Citycon Heiane Drift AS (entinen Sektor Heiane Drift AS)

Citycon Heiane Eiendom AS (entinen Sektor Heiane Eiendom AS)

Ostetut yhtiöt

Citycon Herkules Drift AS (entinen Sektor Herkules Drift AS)

Citycon Herkules Eiendom AS (entinen Sektor Herkules Eiendom AS)

Citycon Kilden Drift AS (entinen Sektor Kilden Drift AS)

Citycon Kilden Eiendom AS (entinen Sektor Kilden Eiendom AS)

Citycon Kolbotn Torg Drift AS (entinen Sektor Kolbotn Torg Drift AS)

Citycon Kolbotn Torg AS (entinen Sektor Kolbotn Torg AS)

Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS (entinen Sektor Kolbotn Torg Eiendom AS)

Citycon Kolbotn Torg Næring AS (entinen Sektor Kolbotn Torg Næring AS)

Citycon Kolbotn Torg Parkering AS (entinen Sektor Kolbotn Torg Parkering AS)

Citycon Kongssenteret Drift AS (entinen Sektor Kongssenteret Drift AS)

Citycon Kongssenteret Eiendom AS (entinen Sektor Kongssenteret Eiendom AS)

Citycon Kremmertorget Drift AS (entinen Sektor Kremmertorget Drift AS)

Citycon Kremmertorget Eiendom AS (entinen Sektor Kremmertorget Eiendom AS)

Citycon Krokstad Eiendom AS (entinen Sektor Krokstad Eiendom AS)

Citycon Lade Eiendom AS (entinen Sektor Lade Eiendom AS)

Citycon Liertoppen Drift AS (entinen Sektor Liertoppen Drift AS)

Citycon Liertoppen Eiendom AS (entinen Sektor Liertoppen Eiendom AS)

Citycon Lietorvet Drift AS (entinen Sektor Lietorvet Drift AS)

Citycon Lietorvet Eiendom AS (entinen Sektor Lietorvet Eiendom AS)

Citycon Linderud Eiendom AS (entinen Sektor Linderud Eiendom AS)

Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS (entinen Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS)

Citycon Magasinet Drammen Invest AS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest AS)

Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest I ANS)

Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest II ANS)

Citycon NAF-Huset Drift AS (entinen Sektor NAF-Huset Drift AS)

Citycon NAF-Huset Eiendom AS (entinen Sektor NAF-Huset Eiendom AS)

Citycon Norway AS (entinen Sektor Gruppen AS)

Citycon Oasen Drift AS (entinen Sektor Oasen Drift AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Oasen Eiendom AS (entinen Sektor Oasen Eiendom AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Portefølje I AS (entinen Sektor Portefølje I AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Portefølje I Vest AS (entinen Sektor Portefølje I Vest AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Portefølje I Øst AS (entinen Sektor Portefølje I Øst AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Portefølje III AS (entinen Sektor Portefølje III AS)

Citycon Portefølje Syd AS (entinen Sektor Portefølje Syd AS)

Citycon Senterdrift AS (entinen Sektor Senterdrift AS)

Citycon Sjøsiden Drift AS (entinen Sektor Sjøsiden Drift AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Sjøsiden Eiendom AS (entinen Sektor Sjøsiden Eiendom AS)

(omistusosuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Ostetut yhtiöt

Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS (entinen Sektor Skomværkvartalet Eiendom AS)

Citycon Solsiden Drift AS (entinen Sektor Solsiden Drift AS)

Citycon Solsiden Eiendom AS (entinen Sektor Solsiden Eiendom AS)

Citycon Stopp Drift AS (entinen Sektor Stopp Drift AS)

Citycon Stopp Eiendom AS (entinen Sektor Stopp Eiendom AS)

Citycon Storbyen Drift AS (entinen Sektor Storbyen Drift AS)
(omistussuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)Citycon Storbyen Eiendom AS (entinen Sektor Storbyen Eiendom AS)
(omistussuuden lisäys 0 %:sta 69,2 %:iin ja edelleen 100 %:iin)

Citycon Storgata 53 Eiendom AS (entinen Sektor Storgata 53 Eiendom AS)

Citycon Trekanten Drift AS (entinen Sektor Trekanten Drift AS)

Citycon Trekanten Eiendom AS (entinen Sektor Trekanten Eiendom AS)

Myyrmäen Kauppakeskus Koy (omistussuuden lisäys 74,0 %:sta 78,6 %:iin)

Tikkurilan Kauppakeskus Oy (omistussuuden lisäys 83,8 %:sta 98,84 %:iin)

Åkersberga Centrum AB (omistussuuden lisäys 75,0 %:sta 100 %:iin)

Råd & Bokføring AS (omistussuuden lisäys 0 %:sta 60,8 %:iin ja edelleen 70,6 %:iin)

Centerteam AS (50 %)

Dr Juells Park AS (50 %)

Klosterfoss Utvikling AS (50 %)

Magasinet Drammen AS (50 %)

Sandstranda Bolig AS (50 %)

Sektor Halden Drift AS (20 %)

Sektor Halden Eiendom AS (20 %)

Sektor Markedet Drift AS (20 %)

Sektor Markedet Eiendom AS (20 %)

Sektor Portefølge II AS (20 %)

Sektor Stovner Drift AS (20 %)

Sektor Stovner Eiendom AS (20 %)

Sektor Torvbyen Eiendom AS (20 %)

Torvbyen Utvikling AS (20 %)

Torvbyen Drift AS (20 %)

Myydyt yhtiöt

Citycon Shopping Centers Vinden AB

Espoon Big Apple Housing As Oy

Hakucenter Koy

Hakunilan Keskus Oy

Karjaan Ratakatu 59 Koy

Kirkkonummen Liikekeskus Oy

Kotkan Keskuskatu II Koy

Lahden Kauppakatu 13 Koy

Minkkikuja 4 Koy

Orimattilan Markkinatalo Oy

Oulu Big Street Top Oy

Myydyt yhtiöt

Oulun Galleria Koy

Oulun Isokatu 20 Koy

Oulun Isokatu 22 Koy

Porin Isolinnankatu 18 Koy

Puijonlaakson Palvelukeskus Koy

Runeberginkatu 33 Koy

Strömpilen AB

Talvikkitie 7-9 Koy

Vaakalintu Koy

Vantaan Säästötalo Koy

Varkauden Relanderinkatu 30 Koy

Tikkurilan Kassatalo As Oy (omistussuuden vähentäminen 41,7 %:sta 38,96 %:iin)

Myydyt kiinteistöt

Kalhäll

Nimeään muuttaneet yhtiöt

Citycon Holding AS (entinen Citycon Norway AS)

Citycon Norway AS (entinen Sektor Gruppen AS)

Citycon Bodø Drift AS (entinen Sektor Bodø Drift AS)

Citycon Bodø Eiendom AS (entinen Sektor Bodø Eiendom AS)

Citycon Buskerud Drift AS (entinen Sektor Buskerud Drift AS)

Citycon Buskerud Eiendom AS (entinen Sektor Buskerud Eiendom AS)

Citycon Buskerud Invest AS (entinen Sektor Buskerud Invest AS)

Citycon Buskerud Invest KS (entinen Sektor Buskerud Invest KS)

Citycon Down Town Drift AS (entinen Sektor Down Town Drift AS)

Citycon Down Town Eiendom AS (entinen Sektor Down Town Eiendom AS)

Citycon Eiendomsmegling AS (entinen Sektor Eiendomsmegling AS)

Citycon Heiane Drift AS (entinen Sektor Heiane Drift AS)

Citycon Heiane Eiendom AS (entinen Sektor Heiane Eiendom AS)

Citycon Herkules Drift AS (entinen Sektor Herkules Drift AS)

Citycon Herkules Eiendom AS (entinen Sektor Herkules Eiendom AS)

Citycon Kilden Drift AS (entinen Sektor Kilden Drift AS)

Citycon Kilden Eiendom AS (entinen Sektor Kilden Eiendom AS)

Citycon Kolbotn Torg Drift AS (entinen Sektor Kolbotn Torg Drift AS)

Citycon Kolbotn Torg AS (entinen Kolbotn Torg AS)

Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS (entinen Kolbotn Torg Eiendom AS)

Citycon Kolbotn Torg Næring AS (entinen Kolbotn Torg Næring AS)

Citycon Kolbotn Torg Parkering AS (entinen Kolbotn Torg Parkering AS)

Citycon Kongssenteret Drift AS (entinen Sektor Kongssenteret Drift AS)

Citycon Kongssenteret Eiendom AS (entinen Sektor Kongssenteret Eiendom AS)

Citycon Kremmertorget Drift AS (entinen Sektor Kremmertorget Drift AS)

Citycon Kremmertorget Eiendom AS (entinen Sektor Kremmertorget Eiendom AS)

Citycon Krokstad Eiendom AS (entinen Sektor Krokstad Eiendom AS)

Nimeään muuttaneet yhtiöt
Citycon Lade Eiendom AS (entinen Sektor Lade Eiendom AS)
Citycon Liertoppen Drift AS (entinen Sektor Liertoppen Drift AS)
Citycon Liertoppen Eiendom AS (entinen Sektor Liertoppen Eiendom AS)
Citycon Lietorvet Drift AS (entinen Sektor Lietorvet Drift AS)
Citycon Lietorvet Eiendom AS (entinen Sektor Lietorvet Eiendom AS)
Citycon Linderud Eiendom AS (entinen Sektor Linderud Eiendom AS)
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS (entinen Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS)
Citycon Magasinet Drammen Invest AS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest AS)
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest I ANS)
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS (entinen Sektor Magasinet Drammen Invest II ANS)
Citycon NAF-Huset Drift AS (entinen Sektor NAF-Huset Drift AS)
Citycon NAF-Huset Eiendom AS (entinen Sektor NAF-Huset Eiendom AS)
Citycon Norway AS (entinen Sektor Gruppen AS)
Citycon Oasen Drift AS (entinen Sektor Oasen Drift AS)
Citycon Oasen Eiendom AS (entinen Sektor Oasen Eiendom AS)
Citycon Portefølje I AS (entinen Sektor Portefølje I AS)
Citycon Portefølje I Vest AS (entinen Sektor Portefølje I Vest AS)
Citycon Portefølje I Øst AS (entinen Sektor Portefølje I Øst AS)
Citycon Portefølje III AS (entinen Sektor Portefølje III AS)
Citycon Portefølje Syd AS (entinen Sektor Portefølje Syd AS)
Citycon Senterdrift AS (entinen Sektor Senterdrift AS)
Citycon Sjøsiden Drift AS (entinen Sektor Sjøsiden Drift AS)
Citycon Sjøsiden Eiendom AS (entinen Sektor Sjøsiden Eiendom AS)
Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS (entinen Sektor Skomværkvartalet Eiendom AS)
Citycon Solsiden Drift AS (entinen Sektor Solsiden Drift AS)
Citycon Solsiden Eiendom AS (entinen Sektor Solsiden Eiendom AS)
Citycon Stopp Drift AS (entinen Sektor Stopp Drift AS)
Citycon Stopp Eiendom AS (entinen Sektor Stopp Eiendom AS)
Citycon Storbyen Drift AS (entinen Sektor Storbyen Drift AS)
Citycon Storbyen Eiendom AS (entinen Sektor Storbyen Eiendom AS)
Citycon Storgata 53 Eiendom AS (entinen Sektor Storgata 53 Eiendom AS)
Citycon Trekanten Drift AS (entinen Sektor Trekanten Drift AS)
Citycon Trekanten Eiendom AS (entinen Sektor Trekanten Eiendom AS)

36. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Moody's nosti Cityconin pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa1:een (vakaat näkymät) 15.1.

Luottoluokitusta nostettiin pääasiassa Cityconin Sektorin hankinnan myötä parantuneen liiketoiminta-profilin vuoksi.

TUNNUSLUVUT

KONSERNIN VIIDEN VUODEN TUNNUSLUVUT

Me	Laskentakaava	2015	2014	2013	2012	2011	
Laajan tuloslaskelman tiedot							
Bruttovuokratuotto		223,9	189,4	192,6	185,5	169,1	
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-4,2	1,0	0,9	0,2	0,2	
Liikevoitto/-tappio		148,9	165,0	176,0	163,4	81,8	
Voitto/tappio ennen veroja		116,0	102,4	87,6	95,5	19,7	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		108,8	84,5	94,9	63,4	11,5	
Tasetiedot							
Sijoituskiinteistöt		4 091,6	2 769,1	2 733,5	2 714,2	2 522,1	
Lyhytaikaiset varat		89,1	64,8	74,5	75,5	125,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		2 245,5	1 650,7	1 236,2	959,9	861,7	
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	1,8	42,6	35,6	52,7	
Korolliset velat		2 023,2	1 177,7	1 462,4	1 533,0	1 547,9	
Velat yhteensä		2 418,8	1 384,8	1 694,2	1 823,1	1 763,4	
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 664,4	3 037,6	2 973,0	2 818,5	2 677,7	
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Omavaraisuusaste	%	1	48,3	54,6	43,2	35,5	34,3
Omavaraisuusaste pankille	%		48,3	54,8	45,2	40,5	39,0
Luototusaste (LTV)	%	2	45,7	38,6	49,3	54,5	57,5
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	3	5,9	6,1	8,2	7,3	1,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	4	8,2	8,4	7,8	7,8	3,9
Quick ratio		5	0,4	0,5	0,4	0,4	0,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Me		1 718,6	125,5	226,1	161,7	216,4
%-osuus bruttovuokratuotosta			767,7	66,3	117,4	87,2	128,0
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake ¹⁾	EUR	6	0,14	0,15	0,21	0,18	0,04
Tulos/osake, laimennettu ¹⁾	EUR	7	0,14	0,15	0,21	0,18	0,04
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake ^{1,3)}	EUR	8	0,13	0,14	0,13	0,25	0,22
Oma pääoma/osake	EUR	9	2,52	2,78	2,80	2,94	3,10
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)		10	17	16	12	13	59
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake ²⁾	EUR		0,14	0,15	0,12	0,11	0,11
Osakekohtainen osinko ²⁾	EUR		0,01	-	0,03	0,04	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake ²⁾	EUR		0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta	%	11	104,2	99,3	72,4	81,9	408,7
Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto	%	12	6,3	5,8	5,9	5,8	6,5
Operatiiviset tunnusluvut							
Nettotuotto	%	13	5,9	6,3	6,4	6,4	6,0
Taloudellinen vuokrausaste	%	14	96,8	96,3	95,7	95,7	95,5
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala	m ²		1 240 440	933 040	961 790	1 000 270	994 730
Henkilöstö tilikauden lopussa			318	151	127	129	136

1) Osakekohtaiset tulos- ja kassavirtatunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintätuomiokeusannin seurauksena.

2) Cityconin hallitus ehdottaa yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle 2016, että Citycon siirtyisi kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen varojenjakoehdotus yhtiökokoukselle tehdään kaksiosaisena. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkona 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta, yhteensä noin 33,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus olisi voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

3) Citycon on muuttanut aktivoitujen maksettujen korkojen käsittelyä ja siirtänyt ne liiketoiminnan rahavirrasta investointien rahavirtaan.

Laskentakaavat sivulla 65.

VIIDEN VUODEN SEGMENTTI-INFORMAATIO

Me	2015	2014	2013	2012	2011
Bruttovuokratuotto ¹⁾					
Suomi	105,3	112,4	115,6	110,2	102,5
Norja	43,0	-	-	-	-
Ruotsi	47,8	48,2	50,5	50,5	48,3
Baltia ja Tanska	27,8	28,8	26,6	24,9	18,3
Yhteensä	223,9	189,4	192,7	185,5	169,1
Nettovuokratuotto					
Suomi	96,8	103,0	103,5	98,2	90,5
Norja	36,8	-	-	-	-
Ruotsi	39,7	38,9	39,7	39,2	35,4
Baltia ja Tanska	26,2	27,5	25,6	24,6	18,4
Yhteensä	199,6	169,4	168,9	162,0	144,3
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)					
Suomi	95,2	100,0	100,3	89,3	83,2
Norja	32,4	-	-	-	-
Ruotsi	36,7	36,4	36,0	34,0	30,4
Baltia ja Tanska	25,0	26,1	24,8	23,7	17,1
Muut	-14,0	-12,8	-12,0	-11,4	-13,4
Yhteensä	175,4	149,8	149,1	135,7	117,4
Liikevoitto/-tappio					
Suomi	48,6	83,5	102,4	87,5	42,3
Norja	16,6	-	-	-	-
Ruotsi	68,0	49,6	45,1	48,2	32,4
Baltia ja Tanska	29,7	44,6	40,6	39,1	20,5
Muut	-14,0	-12,6	-12,0	-11,4	-13,4
Yhteensä	148,9	165,0	176,0	163,4	81,8

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihto riviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTA- PERIAATTEET

1)	Omavaraisuusaste, % Oma pääoma Taseen loppusumma - saadut ennakot	X 100	12)	Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % Osakekohtainen osinko Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	X 100
2)	Luototusaste -% (LTV) Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä	X 100	13)	Nettotuotto,% Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta) Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	X 100
3)	Oman pääoman tuotto-% (ROE) Tilikauden voitto tai tappio Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	X 100	14)	Taloudellinen vuokrausaste, % Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto	X 100
4)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2	X 100			
5)	Quick ratio Rahoitusomaisuus Lyhytaikainen vieras pääoma				
6)	Tulos/osake, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100			
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä	X 100			
8)	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa Liiketoiminnan nettorahavirta Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100			
9)	Oma pääoma / osake, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä				
10)	P/E luku (hinta/voitto -suhde) Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi Tulos/osake				
11)	Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, % Osakekohtainen osinko Tulos/osake	X 100			

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Bruttovuokratuotto		0,0	0,1
Ylläpito- ja palvelutuotot		2,4	1,9
Liikevaihto	2	2,4	2,0
Hoitokulut		-	-0,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	3	-	0,0
Nettovuokratuotto		2,4	1,9
Hallinnon kulut	4,5	-13,5	-12,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	2,6	1,4
Liiketappio/-voitto		-8,6	-9,4
Rahoitustuotot		165,3	116,6
Rahoituskulut		-165,6	-150,9
Rahoituskulut(netto)	7	-0,3	-34,3
Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja		-8,9	-43,7
Konserniavustukset		24,7	38,7
Tuloverokulut/tuotot	8	0,0	0,0
Tilikauden voitto/ tappio		15,8	-5,0

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	4,3	3,9
Aineelliset hyödykkeet	10	0,7	0,5
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	11	1 334,0	512,6
Muut sijoitukset	12	1 678,5	1 764,3
Pitkäaikaiset saamiset	12	4,4	1,7
Sijoitukset yhteensä		3 016,8	2 278,5
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 021,8	2 282,9
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	325,1	226,0
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	1,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		325,2	227,7
Vastaavaa yhteensä		3 346,9	2 510,6

Me	Liite	31.12.2015	31.12.2014
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		1 370,7	851,5
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-0,9	4,1
Tilikauden voitto/tappio		15,8	-5,0
Oma pääoma yhteensä		1 778,2	1 243,3
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		138,2	138,1
Joukkolaina 1/2013		496,4	495,7
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		6,7	12,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä		641,4	646,4
Lyhytaikaiset velat			
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		927,3	621,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		927,3	621,0
Vieras pääoma yhteensä		1 568,7	1 267,4
Vastattavaa yhteensä		3 346,9	2 510,6

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-8,9	-43,7
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	0,8	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	34,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-7,8	-9,2
Käyttöpääoman muutos	30,2	43,5
Liiketoiminnan rahavirta	22,4	34,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-47,6	-80,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	41,5	35,1
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-31,6	22,6
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-15,2	11,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,3	-1,6
Myönnettyt lainat	-3 207,3	-181,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	3 367,2	401,2
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-821,4	0,0
Investointien nettorahavirta	-662,8	218,1
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintäetuoikeusanti ja osakeanti	608,2	402,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 089,3	272,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-990,6	-204,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-17,5	-665,7
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-89,0	-66,3
Rahoituksen nettorahavirta	600,2	-261,6
Rahavarojen muutos	-77,9	-32,2
Rahavarat tilikauden alussa	-48,7	-16,5
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-126,6	-48,7

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2015 ja 31.12.2014 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -126,6 miljoonaa euroa 31.12.2015 ja -50,4 milj. euroa 31.12.2014 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

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

Pysyvät vastaavat

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoajaksi.

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 eläkevakuutusyhtiöillä.

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 välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränä 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. LIIKEVAIHTO

Me	2015	2014
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,0	1,6
Muut maat	1,4	0,4
Yhteensä	2,4	2,0

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2015	2014
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,4	1,9

3. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2015	2014
Luottotappiot	-	0,0
Yhteensä	-	0,0

4. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2015	2014
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	39	49
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,0	-6,9
Eläkekulut	-1,0	-1,0
Muut henkilösivukulut	-0,4	-0,5
Yhteensä	-7,4	-8,3

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2015 (0,1 milj. euroa vuonna 2014)

Me	2015	2014
Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,8	-0,8
Hallituksen palkkiot	-0,8	-0,8
Yhteensä	-1,5	-1,6

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2015	2014
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-0,7	-0,1
Poistot koneista ja kalustosta	-0,1	-0,1
Yhteensä	-0,8	-0,2

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2015	2014
Muut tuotot	2,6	1,4
Yhteensä	2,6	1,4

7. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2015	2014
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	-	14,0
Muilta	-	0,0
Yhteensä	-	14,0
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	2,0	39,3
Valuuttakurssivoitot	118,6	62,8
Muut korko- ja rahoitustuotot	44,6	0,5
Yhteensä	165,3	102,6
Rahoitustuotot yhteensä	165,3	116,6
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	12,4	44,4
Valuuttakurssitappiot	116,5	24,2
Korkojohdannaisista toteutuneet käyvän arvon tappiot	-	26,5
Muut korko- ja rahoituskulut	36,7	55,9
Rahoituskulut yhteensä	165,6	150,9
Rahoituskulut (netto)	-0,3	-34,3

8. TULOVEROT

Me	2015	2014
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	-
Tuloverot	-	-

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2015	2014
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	5,0	2,2
Lisäykset	1,2	2,8
Hankintameno 31.12.	6,2	5,0
Kertyneet poistot 1.1.	-1,4	-1,3
Tilikauden poisto	-0,6	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-2,0	-1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,2	3,6
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,6
Lisäykset	-0,2	0,1
Hankintameno 31.12.	1,6	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-1,5	-1,4
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,5	-1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,3
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	4,3	3,9

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2015	2014
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	0,9	0,8
Lisäykset	0,1	0,1
Hankintameno 31.12.	1,0	0,9
Kertyneet poistot 1.1.	-0,6	-0,5
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,4
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,1	5,5
Lisäykset	0,2	-5,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,7	0,5

11. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2015	2014
Hankintameno 1.1.	512,6	1423,3
Lisäykset	821,4	-
Vähennykset	-	-910,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	1334,0	512,6

12. MUUT SIJOITUKSET

Me	2015	2014
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1678,5	1764,3
Johdannaisopimukset konserniyhtiöiltä	4,4	-
Muut saamiset konsernin ulkopuolelta	-	1,7
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1682,8	1766,0
Sijoitukset yhteensä 31.12.	3016,8	2278,5

13. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 34. Lähipiiritapahtumat.

14. PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2015	2014
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,4
Johdannaisopimukset	7,7	0,2
Muut saamiset	0,8	0,6
Siirtosaamiset	0,4	0,9
Yhteensä	9,0	2,2
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	8,1	8,3
Lainasaamiset	258,3	167,7
Muut saamiset	13,8	0,6
Muut saamiset yhteensä	272,1	168,3
Korkosaamiset	10,3	7,6
Muut siirtosaamiset	0,9	1,0
Siirtosaamiset yhteensä	11,2	8,5
Konserniavustussaamiset	24,7	38,7
Yhteensä	316,1	223,9
Lyhytaikaiset saamiset	325,1	226,0

15. OMA PÄÄOMA

Me	2015	2014
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.	851,5	501,6
Suunnattu osakeanti ja merkintäetuoikeusanti	608,2	402,9
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-89,0	-53,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 370,7	851,5
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-0,8	17,4
Osingonjako	0,0	-13,2
Tilikauden voitto/ tappio	15,8	-5,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	15,0	-0,8
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 778,2	1 243,3

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

Me	2015	2014
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	138,2	138,1
Joukkolaina 1/2013	496,4	495,7
Lainat rahoituslaitoksilta, joista		
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	-	17,5
Yhteensä	-	17,5
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	-5,0
Yhteensä	-	12,5
Johdannaissopimukset	6,7	-
Pitkäaikaiset velat yhteensä	641,4	646,4
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	495,7

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2015	2014
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	167,3	68,4
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	5,0
Lainat konserniyhtiöiltä	727,8	509,8
Yhteensä	895,2	583,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,2	1,1
Johdannaissopimukset	5,4	2,2
Muut velat	-0,6	1,2
Muut velat yhteensä	4,8	3,4
Korkovelka	14,5	14,4
Muut siirtovelat	2,4	3,1
Siirtovelat yhteensä	16,8	17,4
Yhteensä	22,9	21,9
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,7	0,0
Muut velat	7,7	13,6
Siirtovelat	0,9	2,3
Yhteensä	9,2	16,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	927,3	621,0
Vieras pääoma yhteensä	1 568,7	1 267,4

Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Ulkopuolisten kanssa solmitut johdannaissopimukset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 24. Johdannaissopimukset. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2015 konsernin sisäisiä valuuttajohdannaisia, joiden käypä arvo oli -4,2 miljoonaa euroa (11,9 milj. euroa) ja nimellisarvo 495,1 miljoonaa euroa (699,2 milj. euroa).

17. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2015	2014
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,3	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,2
Yhteensä	0,5	0,7

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

B) Annetut takaukset

Me	2015	2014
Pankkitakaukset	1 542,1	916,2
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 534,4	908,6

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

OSAKKEET JA OSAKKEEN- OMISTAJAT

Citycon Oyj:n osake on listattu Helsingin pörssin (Nasdaq Helsinki) Large Cap -listalla (1.1.2015 asti Mid Cap -listalla) kaupankäyntitunnuksella CTY1S. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2015 lopussa oli 2,1 miljardia euroa (1,5 mrd euroa).

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

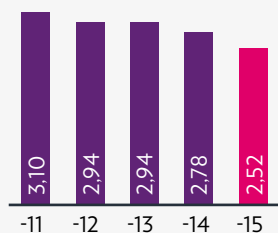
Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2015 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628 (593 328 419).

Citycon toteutti kesä-heinäkuussa 2015 osakeannin. Kaikki 296 664 209 tarjottua osaketta merkittiin ja uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin ja yhtiön osakasluetteloon 14.7.2015.

Cityconin osakkeen päätöskurssi vuoden 2015 lopussa oli 2,40 euroa (2,58 euroa). Vuonna 2015 Cityconin päivittäiset kurssit vaihtelivat 2,13 eurosta 3,24 euroon.

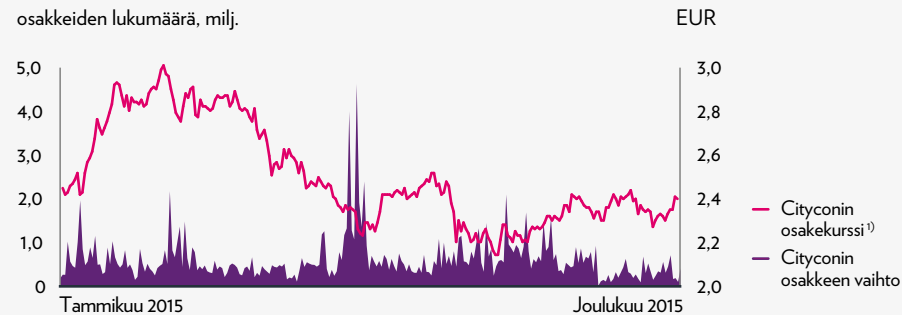
Vuoden 2015 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 158,3 miljoonaa osaketta (88,8 milj. osaketta) ja noin 400,2 miljoonaa euroa (234,9 milj. euroa). Keskimääräinen päivävaihto oli 630 847 osaketta eli keskimäärin noin 1,6 miljoonaa euroa.

OMA PÄÄOMA PER OSAKE euroa



OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

osakkeiden lukumäärä, milj.



1) Osakekurssi on oikaistu heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

		2015	2014	2013	2012	2011
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat	euroa					
Alin kurssi		2,13	2,29	2,12	2,12	2,02
Ylin kurssi		3,24	2,92	2,67	2,71	3,41
Keskikurssi		2,53	2,65	2,44	2,43	2,77
Osakekannan markkina-arvo	Me	2 136,0	1 530,8	1 129,7	840,1	641,7
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta	1 000 kpl	158 343	88 784	104 548	81 975	97 483
Osuus	% osakkeista	17,8	15,0	23,7	25,1	35,1
Keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1 000 kpl	755 496	559 863	458 161	345 861	312 893
Keskimääräinen osakemäärä, laimennettu ¹⁾	1 000 kpl	758 783	561 011	464 655	363 395	333 481
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa	1 000 kpl	889 993	593 328	441 288	326 880	277 811

1) Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 14. Osakekohtainen tulos. Osakkeiden määrä on osakeantioikaista vuonna 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

Cityconin osake on mukana muun muassa seuraavissa kansainvälisissä indekseissä: FTSE EPRA/NAREIT 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 9 537 (7 657) osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 69,9 % (68,9 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin 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 31.12.2015 yhteensä 385 992 549 osaketta, mikä vastasi 43,4 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2015 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on hallintarekisteröity. CPPIBEH omisti vuoden lopussa 15,0 % ja Ilmarinen 7,13 % liikkeeseen lasketuista osakkeista ja äänimäärästä.

OSINKOJEN JAKAMINEN

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2015

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	29	0,30	70,98
Yritykset	496	5,20	1,05
Kotitaloudet	8 832	92,61	3,21
Julkisyhteisöt	13	0,14	8,21
Ulkomaat	46	0,48	16,14
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	121	1,27	0,41
Kaikki yhteensä	9 537	100,00	100,00
joista hallintarekisteröityjä	9		69,89

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2015 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-100	788	8,26	38 933	0,00
101-1,000	3 972	41,65	2 028 867	0,23
1,001-5,000	3 300	34,60	7 969 715	0,90
5,001-10,000	770	8,07	5 431 107	0,61
10,001-50,000	573	6,01	11 351 083	1,28
50,001-100,000	63	0,66	4 389 718	0,49
100,001-500,000	39	0,41	9 409 065	1,06
500,001-1,000,000	16	0,17	11 185 073	1,26
1,000,001-	16	0,17	838 189 067	94,18
Kaikki yhteensä	9 537	100,00	889 992 628	100,00
joista hallintarekisteröityjä	9		622 033 663	69,89

jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Cityconin hallitus ehdottaa yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle 2016, että Citycon siirtyisi kvartaalivarojenkatoon vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen varojenjakoehdotus yhtiökokoukselle tehdään kaksiosaisena. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkoa 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpaltusta 0,0275 euroa osakkeelta, yhteensä noin 33,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että

hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus olisi voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

MUUTOSTEN ILMOITTAMINEN OSAKASREKISTERIIN

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilioperaattorilleen tai Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomistajan arvo-osuustili on siellä.

SUURIMMAT REKISTERÖIDYT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2015

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l.	133 498 893	15,00
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	63 470 695	7,13
Valtion eläkerahasto	6 200 000	0,70
ODIN Finland	3 491 392	0,39
Sijoitusrahasto Aktia Capital	3 118 011	0,35
Mandatum Life Unit-Linked	2 583 206	0,29
OP-Suomi Arvo	1 664 476	0,19
Sijoitusrahasto Nordea Suomi Indeksirahasto	1 086 982	0,12
OP-Eläkekassa	1 080 000	0,12
Livränteanstalten Hereditas AB	1 035 000	0,12
10 suurinta yhteensä	217 228 655	24,41

Hallintarekisteröidyt osakkeet

Danske Bank Oyj	296 088 548	33,27
Nordea Pankki Suomi Oyj	202 962 804	22,80
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori	91 220 163	10,25
Evli Pankki Oyj	23 161 316	2,60
Svenska Handelsbanken AB (publ) filial verksamheten i Finland	4 804 005	0,54
Muut hallintarekisteröidyt	3 796 827	0,43
Hallintarekisteröidyt yhteensä	622 033 663	69,89

Muut

Muut	50 730 310	5,70
Osakkeita yhteensä	889 992 628	100,00

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuonna 2015.

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 verkkosivut, joilla on esillä kaikki taloudellinen raportointi, tiedotteet, esitykset ja muu sijoittajille suunnattu informaatio.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2015 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2016

Chaim Katzman

Ronen Ashkenazi

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Rachel Lavine

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 10. päivänä 2016

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

TILIN- TARKASTUS- KERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. 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 virheellisyttä,

ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllystyneet 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 2016
Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

KIINTEISTÖLISTA

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²
SUOMI						
KAUPPAKESKUKSET, PÄÄKAUPUNKISEUTU						
1 Arabia						14 200
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Hämeentie 109-111	00550	HELSINKI	1960/2002,2013	100	
2 Columbus						20 900
Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980	HELSINKI	1997/2007	100	
3 Espoontori						16 500
Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770	ESPOO	1991	100	6100
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770	ESPOO	1989/2010	54	1900
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770	ESPOO	1987/2010	67	8500
Espoontorin Pysäköintitalo Oy	Kamreerintie 1	02770	ESPOO	1987/2010	60	
4 Heikintori						6 200
Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	1968	69	
5 Iso Omena						62 700
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						11 600
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600	VANTAA	1987	79	
Liesikujan Autopaikat Oy	Liesikuja 2	01600	VANTAA	1987	8	
7 Lippulaiva						19 200
Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320	ESPOO	1993/2007	100	
8 Martinlaakson Ostari						7 500
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620	VANTAA	2011	100	
9 Myllypuron Ostari						7 300
Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920	HELSINKI	2011/2012	100	
10 Myyrmanni						39 900
Myyrmanni Koy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994/2007,2011	100	
Myyrmäen Autopaikot Oy	Iskoskuja 3	01600	VANTAA	1994	63	
11 Tikkuri						16 090
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300	VANTAA	1984/1991	99	13900
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300	VANTAA	1972	100	1400
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300	VANTAA	1956	39	790

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²
KAUPPAKESKUKSET, MUU SUOMI						
12 Duo						13 100
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720	TAMPERE	1979	80	5 300
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720	TAMPERE	2007	100	7 800
13 Forum						16 200
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100	JYVÄSKYLÄ	1953/1972,1980,1991,2010	100	
14 IsoKarhu						14 500
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100	PORI	1972/2001,2004,2014	100	
15 IsoKristiina						17 100
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Kaivokatu 5	53100	LAPPEENRANTA	1987,1993/2015	50	
16 Jyväskeskus						5 900
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100	JYVÄSKYLÄ	1955/1993	100	
17 Koskikeskus						33 000
Tampereen Koskikeskus Koy	Hatanpään valtatie 1	33100	TAMPERE	1988/1995,2012	100	
18 Linjuri						9 200
Linjuri Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100	SALO	1993/2007	89	
19 Sampokeskus						14 500
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200	ROVANIEMI	1990	100	12 400
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200	ROVANIEMI	1989/1990	100	2 100
20 Trio						45 800
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992/2010	100	11 400
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140	LAHTI	1977/1985-1987,1992,2007	89	34 400
Hansaparkki Koy	Kauppakatu 10	15140	LAHTI	1992	36	
MUUT KAUPPAPAIKAT, PÄÄKAUPUNKISEUTU						
1 Kontulan Asemakeskus Koy	Keinuladankuja 4	00940	HELSINKI	1988/2007	35	4 500
2 Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210	ESPOO	1989	41	8 100
3 Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1	02100	ESPOO	tonntti	100	50
4 Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630	ESPOO	1964/1992,2014	100	15 000
MUUT KAUPPAPAIKAT, MUU SUOMI						
5 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780	KAARINA	1979/1982	100	9 400
6 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100	KUOPIO	1977	100	10 300
7 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220	KANGASALA	2007	100	12 000
8 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760	PIISPANRISTI	2007	100	7 500
9 Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130	PORI	1957/1993	100	7 400
29 SUOMI YHTEENSÄ						465 640

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²
NORJA					
KAUPPAKESKUKSET, OSLO ALUE					
1 Buskerud Storsenter					29 100
Citycon Buskerud Eiendom AS	Sandstranda 24	3055	KROKSTADELVA	1984/1986,1994	100
2 Kolbotn Torg					17 600
Kolbotn Torg Eiendom AS	Strandliveien 4	1410	KOLBOTN	2008	100
3 Krokstad Senter					10 300
Citycon Krokstad Eiendom AS	Kjerraten 3	3055	BUSKERUD	1977/2012	100
4 Liertoppen					25 700
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Drammensveien 201	3420	LIERSKOGEN	1987/1990	100
5 Linderud Senter					21 000
Citycon Linderud Eiendom AS	Erich Mogensøns vei 38	0594	OSLO	1967/2009	100
6 Magasinet Drammen					15 400
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Nedre Storgate 6	3015	DRAMMEN	1992/2008	100
7 Trekanten Senter					23 800
Citycon Trekanten Eiendom AS	Knud Asker vei 26	1383	ASKER	1997/2008	100
KAUPPAKESKUKSET, MUU NORJA					
8 Down Town					34 000
Citycon Down Town Eiendom AS	Kulltangveien 70	3902	PORSGRUNN	1988/2006	100
Citycon Skomværkvarialet Eiendom AS					100
					1 000
9 Glasshuspassasjen					2 400
Citycon Bodø Eiendom AS	Storgata 12	8600	BODØ	1947/1992	100
10 Heiane Storsenter					24 000
Citycon Heiane Eiendom A	Ringveien 44	5412	STORD	2008	100
11 Herkules					49 700
Citycon Herkules Eiendom AS	Ulefossveien 32	3730	SKIEN	1969/1989,2007,2008,2010,2013	100
12 Kilden Kjøpesenter					19 400
Citycon Kilden Eiendom AS	Gartnerveien 15	4016	STAVANGER	1989/2001,2007	100
13 Kongssenteret					14 600
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Brugata 15	2212	KONGSVINGER	2001/2012	100
14 Kremmertorget					19 400
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Kirkeveien 4	2406	ELVERUM	1979/1994,2005,2012	100
15 Lade					8 700
Citycon Lade Eiendom AS	Haakon VII gate 8-12	7041	TRONDHEIM	2008	100
16 Lietorvet					7 300
Citycon Lietorvet Eiendom AS	Liegata 10	3717	SKIEN	1971/1999	100
17 Oasen Kjøpesenter					31 500
Citycon Oasen Eiendom AS	Folke Bernadottes vei 52	5147	FYLLINGSDALEN	1971/1979,1993	100
18 Sjøsidan					11 200
Citycon Sjøsidan Eiendom AS	Teatergate 6	3187	HORTEN	2001	100
19 Stopp Tune					12 100
Citycon Stopp Eiendom AS	Lilletuneveien 2	1711	SARPSBORG	1993	100
20 Storbyen					25 500
Citycon Storbyen Eiendom AS	Roald Amundsensgate 36	1723	SARPSBORG	1999	100

Kohteen nimi	Osoite			Valmistumisvuosi/ peruskorjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²
VUOKRATUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA						
1 NAF-Huset						4 200
Citycon Naf-Huset Eiendom As	Storgata 2-6	0155	OSLO	1973	Vuokrattu	
2 Solsiden						14 000
Citycon Solsiden Eiendom As	Beddingen 10	7014	TRONDHEIM	2000	Vuokrattu	
22 NORJA YHTEENSÄ						420 900
RUOTSI						
KAUPPAKESKUKSET, TUKHOLMAN ALUE						
1 Fruängen Centrum	Fruängsgången	12952	HÄGERSTERN	1965/2013	100	14 600
2 Högdalen Centrum						19 500
Citycon Högdalen Centrum AB	Högdalsgången 1-38	12454	BANDHAGEN	1959/1995,2015	100	
3 Jakobsbergs Centrum						41 400
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Tornérplatsen 30	17730	JÄRFALLA	1959/1993	100	
4 Liljeholmstorget Galleria						41 000
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Liljeholmstorget 7	11763	TUKHOLMA	1973/1986,2007,2008,2009	100	
5 Tumba Centrum						25 500
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Tumba Torg 115	14730	BOTKYRKA	1954/2000	100	
6 Åkermyntan Centrum	Drivbänksvägen 1	16574	HÄSSELBY	1977/2012	100	10 300
7 Åkersberga Centrum						28 500
Åkersberga Centrum AB	Storängstorget	18430	ÅKERSBERGA	1985/1995,1996,2010,2011	100	
KAUPPAKESKUKSET, GÖTEBORGIN ALUE						
8 Stenungstorg						34 200
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C 44430		STENUNGSUND	1967/1993,2014	100	
MUUT KAUPPAKESKUKSET, UUMAJA						
1 Länken	Gräddvägen 1-2	90620	UUMAJA	1978/2004, 2006, 2015-	75	7 300
9 RUOTSI YHTEENSÄ						222 300
BALTIA JA TANSKA						
VIRO, KAUPPAKESKUKSET						
1 Kristiine Keskus						43 900
Kristiine Keskus Oü	Endla 45	10615	TALLINNA	1999/2003,2010,2013	100	
2 Magistral						11 800
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419	TALLINNA	2000/2012	100	
3 Rocca al Mare						57 500
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt 102	13522	TALLINNA	1998/2000,2009,2013	100	
TANSKA, KAUPPAKESKUKSET						
4 Albertslund Centrum						18 400
Albertslund Centrum ApS	Stationstorvet 23	2620	ALBERTSLUND	1965/2015	100	
4 BALTIA JA TANSKA, YHTEENSÄ						131 600
64 KAIKKI YHTEENSÄ						1 240 440
KAUPPAKESKUKSET JOTKA OMISTETAAN YHTEISYRITYSTEN KAUTTA						
1 Kista Galleria						95 300
Kista Galleria Kommanditbolag	Kista Galleria	16453	TUKHOLMA	1977,2002/2009,2014	50	

ARVIONTI- LAUSUNTO

TOIMEKSIANNON KUVAUS

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksian-
nosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien
sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvpäivänä 31.
joulukuuta 2015. 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 maksettaisiin velan siirtämisestä
markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä
toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa."*

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS)
mukaan käypä arvo rinnastetaan tyyppisesti
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 sijoituskiinteis-
töjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuoli-
sina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei
myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä
eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokai-
seen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön
aikavälillä syyskuu-joulukuu 2011, kun arvioimme
kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Kaikki
ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt
kohteet on katselmoitu niiden siirtyessä arvioinnin
piiriin. Norjassa sijaitsevat kiinteistöt on sisälly-
tetty arvioinnin piiriin tässä kvartaalissa. Lisäksi
olemme katselmoineet muut kohteet uudelleen
tämän jälkeen. Vuoden 2015 viimeisellä neljännek-
sellä olemme katselmoineet uudelleen Suomessa
sijaitsevat Forumin, Jyväskylän, Kaarinan
Liiketalon, Lillinkulman ja Tikkurin, Tanskassa
sijaitsevan kauppakeskus Albertslundin sekä
kaikki kolme Virossa sijaitsevaa kohdetta.

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkis-
tustmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meillä
toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään
nähtäneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä
muuta dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen
toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suori-
ttaneet JLL:n paikalliset toimistot. Norjassa,
Virossa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökump-
panimme 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 rajoit-
tuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

MARKKINAKATSAUS

Suomi

Tilastokeskuksen mukaan Suomen BKT supistui
vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä
0,5 % verrattuna edelliseen vuosineljännek-
seen ja 0,2 % verrattuna vuodentakaiseen.
Kasvuennusteet vuodelle 2015 vaihtelevat -0,3 ja
+0,4 %:n välillä, kun taas vuonna 2016 talouden
ennustetaan kasvavan 0,5–1,2 %. Kotimainen
kysyntä on yhä matalalla kasvavan työttömyys-
asteen heikentäessä kuluttajien ostovoimaa ja
yritysten lykätessä investointeja epävarmana
jatkuneen tilanteen vuoksi. Myös viennin
vaikeudet jatkuvat mm. Venäjän, yhden Suomen
tärkeimmistä kauppakumppaneista, ollessa
taantumassa.

Vähittäiskaupan myynnit kasvoivat
Tilastokeskuksen pikaennakon mukaan 2015
marraskuussa 1,2 % verrattuna vuodentakai-
seen. Myynnin määrä, josta hintojen vaikutus
on poistettu, kasvoi samalla aikavälillä 2,6 %.
Vuonna 2015 vähittäiskaupan myynnin ennus-
tetaan kasvavan 0,7 % ja vastaavasti vuosina

2015–2017 vähittäiskaupan myynnin ennus-
tetaan kasvavan 1,5 % vuosivauhtia (Oxford
Economics, lokakuu 2015). Kummankin vuoden
kasvuennusteet jäävät selkeästi euroalueen
keskiarvon alapuolelle.

Kauppakeskusten prime-vuokrat ovat pysy-
neet muuttumattomina verrattuna edelliseen
neljännekseen ja laskeneet noin kaksi prosent-
tia suhteessa vuodentakaiseen tilanteeseen.
Vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste
rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja näkyy
markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotte-
luina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidas-
tumisena. Jotkin ketjut ovat myös supistaneet
myymäläverkostoaan, mikä laskee potentiaalisen
käyttäjien määrää markkinalla. Heikommissa
kohteissa tai keskuksen haastavammilla liike-
paikoilla sekä heikommissa paikallismarkkinoilla
tilanne heijastuu alhaisempina vuokratasoina ja
nousevina vajaakäyttöinä. Ennusteiden mukaan
myös prime-vuokrat laskevat edelleen hieman
vuonna 2016.

Reaalitalouden vaikeuksista huolimatta
investointimarkkinan vuonna 2014 lisäänty-
nyt aktiivisuus jatkui läpi koko vuoden 2015.
Transaktiovolyymi miltei kaksinkertaistui
vuonna 2015 verrattaessa vuoteen 2014 lopul-
lisen volyymin ollessa noin 4,2 miljardia euroa,
josta liikekiinteistöjen kauppia on miltei kol-
mannes. Liikekiinteistöjen osalta vuoden 2015
viimeisen vuosineljänneksen huomattavin tran-
saktio, jo edellisessä kvartaalissa uutisoidun
kauppakeskus Kaaren kaupan lisäksi, koski 22
liikekiinteistöä, jotka Varma myi perustettavalle
Serena Properties AB:lle ja josta Varman omis-
tususosuus on 43 prosenttia. Myydyt kiinteistöt
sijaitsevat ympäri Suomea ja kattavat yhteensä
noin 152 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-
alaa. Yleisesti ottaen core-kohteiden kysyntä
on edelleen vahvaa, kun isolla oman pääoman

osuudella operoivat sijoittajat etsivät pääomil-
leen turvasatamaa. Sijoituskysyntä on kuitenkin
laajentunut myös prime-kohteiden ulkopuolelle,
mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja
kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet.
Voimakkaasta sijoituskysynnästä johtuen
prime-kauppakeskusten tuottovaadetta on
laskettu 25 korkopistettä tuottovaateen ollessa
nyt 5,0 %.

Norja

Öljyteollisuuden kysynnän lasku ja hidas
globaali talouskasvu ovat johtaneet Norjassa
talouden laskusuhdanteeseen, joka alkoi kesällä
2014. Tästä huolimatta Norjan tilastokeskus
(SSB) ennustaa hidasta kasvua jatkossa.
Manner-Norjan BKT:n kasvun vuodelle 2015
ennustetaan olevan 1,5 %, kun ennuste vuodelle
2016 on 2 %. Vuosina 2017 ja 2018 SSB odottaa
kasvun ylittävän 2,5 %. Julkisen kysynnän kasvu
ja teollisuuden investointien kääntyminen
nousuun Manner-Norjassa ovat keskeisessä
roolissa ennustetun kasvun taustalla.

Vähittäiskaupan myynnit jatkoivat kas-
vuun SSB:n mukaan marraskuussa 2015,
kasvun ollessa 0,6 % verrattuna lokakuuhun.
Verkkomyynnin lisäksi erityisesti kodinelekt-
roniikan, urheiluvarusteiden, huonekalujen
ja sisustuksen myynnit vaikuttivat nähtyyn
kasvuun. Sen sijaan informaatioteknologian ja
ruokakauppojen myynnit laskivat verrattuna
edelliseen kuukauteen. Kokonaisuutena vähit-
täiskaupan myynti on kääntynyt kasvuun vuoden
2015 ensimmäisen kuuden-seitsemän kuukau-
den aikana nähdyin hienoisien laskun jälkeen.

Huolimatta kauppakeskusten liikevaihdon
huomattavasta kasvusta (5,7 % vuoden 2015 kol-
mella ensimmäisellä kvartaalilla) vuokrat ovat
pysyneet lähes muuttumattomina viime vuosien
aikana erityisesti kun verrataan high street

-sijainnilla olevien liikeilojen vuokriin, jotka ovat
nousseet merkittävästi. Prime-vuokrat kauppa-
keskuksissa ovat tällä hetkellä 13 500 NOK/m² ja
niiden ennustetaan pysyvän muuttumattomina.
Tämä johtuu siitä, että vaikka vähittäiskaupan
myynnit ja yksityinen kulutus kasvavat, heikentää
kasvussa oleva työttömyys ja työllistymisen
epävarmuus näiden vaikutuksia.

Investointimarkkinoiden aktiivisuus jatkui
läpi vuoden 2015 rikkoen edellisen vuoden
kaikkien aikojen ennätyksen nostaten transaktio-
volyymin 115 miljardiin Norjan kruunuun. Vuonna
2016 transaktiovolyymissä saatetaan nähdä
pienoista laskua johtuen norjalaisten pankkien
tiukemmista pääomavaatimuksista vaikeuttaen
näin rahoituksen saatavuutta erityisesti muille
kuin prime-kohteille. Kansainvälisten sijoittajien
kasvava läsnäolo Norjan investointimarkkinoilla,
Norjan kruunun houkutteleva vaihtokurssi sekä
alhaiset korot olivat keskeiset syyt vuoden 2015
korkean transaktiovolyymien taustalla. Vuoden
suurin transaktio oli Cityconin Sektor-kauppa,
joka koostui yli 20 kauppakeskuksesta. Prime-
kohteiden tuottovaateen ennustetaan pysyvän
nykyisellään 4,25 %:issa korkojen nousua hie-
man ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana ja kym-
menen vuoden koronvaihtosopimuksen laskiessa
ennätysalhaiseksi (n. 1,7 %) joulukuussa.

Ruotsi

Ruotsin talous jatkaa kasvuaan kiihtyvään tahtiin.
Vuonna 2014 BKT kasvoi 2,1 %, ja kasvunnuoste
vuosille 2015 ja 2016 on noin 3,0 %. BKT:n kasvua
tukevat erityisesti kotitalouksien kulutus sekä
investoinnit.

Vähittäiskaupan myynnit Ruotsissa kasvoivat
3,4 % vuonna 2014. HUI:n viimeisimmän ennus-
teen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvaa
5,5 % vuonna 2015, josta käyttötavaroiden myyn-
nin kasvu on 7 % ja päivittäistavaroiden myynnin

kasvu 4 %. Edellisen kerran kasvu on ollut näin
vahvaa vuonna 2007. HUI:n ennusteiden mukaan
kokonaisuudessaan vuonna 2015 parhaiten
kehittyneet vähittäiskaupan alasektorit ovat
DIY (+11 %), huonekalut (+10 %) ja vaatteet
(+7 %). Vuodelle 2016 vähittäiskaupan myynnin
kasvunnuoste on hieman matalampi kuin vuonna
2015 ollen 4,0 %.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousussa,
ja niiden arvioidaan nousseen nimellisesti noin
2–3 % viimeisen vuoden aikana. Myös tulevan
vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla
tasolla. Yleisesti ottaen paras vuokrankasvu
on nähty ja nähdään jatkossakin prime-koh-
teissa ja hyvin performoivissa keskuksissa.
Vähittäiskaupan myynnin voimakas kasvu
on herättänyt myös kansainvälisten ketjujen
kiinnostuksen Ruotsin markkinaa kohtaan, ja
esimerkiksi Camper, Superdry, Hackett, Boggi
Milano, Starbucks, Disney ja Chanel ovat rantau-
tuneet markkinoille.

Vuosi 2015 oli kiinteistöinvestointimarkkinoilla
varsin aktiivinen ja liikekiinteistöjen tran-
saktiovolyymi oli noin 23,5 miljardia Ruotsin
kruunua. Luku on huomattavasti korkeampi
kuin vuoden 2014 (noin 12 miljardia Ruotsin
kruunua) ja vuoden 2013 (12,7 miljardia Ruotsin
kruunua) vastaavat luvut. Markkina koetaan
edelleen houkuttelevaksi ja kun tarjonta on
rajallista, on sijoittajien riskinotto profiili
muuttunut opportunistisempaan suuntaan.
Prime-kauppakeskusten tuottovaade on
4,25–4,5 % tuntumassa ja tilaa vievän kaupan
kohteille vastaavasti 6,0 %. Sekä prime-kaup-
pakeskusten että tilaa vievän kaupan kohteiden
tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen vuoden
aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan
sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi.
Myös vähittäiskaupan vahva liikevaihto on vai-
kuttanut sijoittajien näkemysliikkeeseen liikekiinteis-

töjen potentiaalista Ruotsissa. Kakkosluokan
kauppakeskusten tuottovaateet eivät ole
finanssikriisin jälkeen laskeneet samassa
suhteessa prime-kauppakeskusten tuottovaa-
teiden kanssa, mutta myös näiden kohteiden
kiinnostavuus on lisääntynyt viimeisen vuoden
aikana rahoituksen saannin helpottumisesta,
prime-kohteiden tarjonnan vähäisyydestä
sekä sijoittajien kasvaneesta riskinottohalusta
johtuen. Kakkosluokan kauppakeskusten
tuottovaateet riippuvat kuitenkin pitkälti
kohteiden yksilöllisistä ominaisuuksista niin,
että hyvin menestyvien kohteiden tuottovaa-
teiden lasku on ollut suurinta. Sijoittajien on
myös havaittu olevan valmiita maksamaan
portfolioista preemiota yksittäisiin kohteisiin
verrattuna, mistä Niamin Agoralle myymä
seitsemästä maakuntakeskusten kauppakes-
kuksesta koostuva salkku toimii esimerkkinä.

Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan maan BKT
supistui vuoden 2015 kolmannella neljännek-
sellä 0,4 % verrattuna edelliseen neljännek-
seen, mutta kasvoi 0,7 % verrattuna vuoden-
takaiseen. Viron keskuspankki ennustaa BKT:n
kasvavan vuoden 2015 1,2 %:n kasvusta 2,2 %:iin
vuonna 2016 ja edelleen 3,1 %:iin vuonna 2017.

Vähittäiskaupan myynnin määrä kasvoi
marraskuussa 6 % verrattuna vuodentakai-
seen. Myynnit kasvoivat suurimmalla osalla toi-
mialoista, vain DIY laski 2 % verrattuna vuoden
takaiseen ja myynnit tekstiileissä, vaatteissa
ja kengissä pysyttelivät muuttumattomina.
Keskimäärin vähittäiskaupan myynti kasvoi
vuoden ensimmäisten yhdenoista kuukauden
aikana 8,0 % verrattuna vuodentakaiseen.
Viron keskuspankki ennustaa yksityisen kulu-
tuksen kasvun kuitenkin hidastuvan vuosina
2016–2017.

Prime-kauppakeskusten vajaakäyttöasteet ovat pysytelleet muuttumattomina viimeisten kvartaalien aikana, kun taasen vuokriin kohdistuvat paineet ovat voimistuneet johtuen markkinoille tulleista uusista kohteista ja kasvavasta kilpailusta. Tämänhetkisten ennusteiden valossa lähitulevaisuudessa liiketilojen vajaakäyttö tulee kasvamaan ja on todennäköistä, että osa vuokranantajista yrittää houkutellessa vuokralaisia laskemalla vuokria. Vuokrien kasvun ennustetaan pysyttävän prime-kauppakeskuksissa kuluttajahintaindeksin alapuolella vuosien 2016–2017 aikana.

Kiinteistömarkkinan aktiivisuus jatkui vuoden viimeisellä kvartaalilla, mutta samanaikaisesti liikekiinteistötransaktioiden volyymi oli vaatimatonta. Kiinteistösiirtomarkkinan ennustetaan pysyvän aktiivisena myös tulevilla vuosineljänneksillä. Vaikka prime-tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia (ollen 6,5–7,0 %), odotetaan laskun kuitenkin jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä.

Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT supistui vuoden kolmannella neljänneksellä 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen. Samalla BKT:n supistuminen vuoden kolmannella neljänneksellä päättää kahden vuoden ajanjakson, jonka kuluessa Tanskan talous on ollut kasvussa. Vuoden 2014 tarkistettu BKT:n kasvu oli vahvempaa kuin aiempien tietojen mukaan ja nousi 1,1 prosentista 1,3 prosenttiin. Kasvuennusteita vuosille 2015 ja 2016 on laskettu johtuen kolmannessa kvartaalissa raportoidusta BKT:n laskusta. Tanskan suurin pankki, Danske Bank, ennustaa BKT:n kasvavan vuonna 2015 1,4 % ja vuonna 2016 1,5 %.

Vähittäiskaupan myynti kehittyi positiivisesti vuonna 2014 kasvaen 1,1 % vuoden 2013 tasoon verrattuna. Vaikka vähittäiskaupan myynnin kehitys on vuoden 2015 ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana ollut vaihtelevaa, on ennuste edelleen positiivinen. Marraskuussa vähittäiskaupan kokonaisymyynti kasvoi 0,2 prosenttia verrattuna lokakuuhun. Marraskuu oli kuudes peräkkäinen kuukausi, jolloin vähittäiskaupan kokonaisymyynti oli kasvussa.

Prime-kauppakeskusvuokrat nousivat hie-man vuosien 2014 ja 2015 aikana, kun kuluttajat ja heidän vanavedessään myös kaupan toimijat suosivat houkuttelevia ja valikoimaltaan laajoja ykkösluokan kauppakeskuksia. Vanhentuneet ja toimimattomat keskukset 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 johtuen siitä, että myös yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyvän maltillisena, joskin positiivisena reaali-palkkojen noustessa.

Aktiivisuus liikekiinteistösiirtomarkkinoilla laski vuoden 2015 viimeisellä kvartaalilla sekä kauppajen lukumäärällä että volyymin mitattuna. Kvartaalin aikana tehtiin vain kaksi merkittävämpää kauppaa, joiden volyymi oli vaatimatonta 308 miljoonaa Tanskan kruunua.

ARVIINTIMENETELMÄT

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratilauksen jälkeiseltä

ajalta vuokratilauksen käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratilauksen tasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratilauksen tuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokratilauksen tuotto ja tyhjien tilojen markkinavuokratilauksen tuotto. Efektiivinen vuokratilauksen tuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokratilauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut (sisältäen vuosikorjaukset). Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja vuokralaisparannusten arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtavuokratilauksen lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistöjen arvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtavuokratilauksen vuosittaisen nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo ja vähentämällä siitä investointien arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saadun informaation perusteella. Laskennassa kehityshankkeiden tuleva vuokratilauksen tuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokratilauksen perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelmassa arvoa laskevana eränä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja keskuksen avaushetken lähestyessä.

ARVIINTI

Kiinteistösalaku

Vuoden 2015 joulukuun lopussa Citycon omisti 62 sijoituskiinteistöä, 5 yhteis- ja osakkuusyhtiöiden kautta omistettua kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian ja neljä Norjassa sijaitsevaa kiinteistöä) sekä kaksi vuokratilauksen kohdetta (jotka sijaitsevat Norjassa). Tämä arvioinnin piiriin kuuluu 62 sijoituskiinteistöä.

Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalaku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 29 sijaitsee Suomessa, 20 Norjassa, yhdeksän Ruotsissa, kolme Virossa ja yksi Tanskassa. Salkun runko koostuu 52 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 94 % koko portfolion vuokratilauksen alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalakun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja.

Kiinteistösalakun käyväksi arvoksi 31.12.2015 on arvioitu noin 4 082 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen vuosineljännekseen salkun käypä arvo on noussut noin 1 387 miljoonaa euroa eli 51,5 %. Arvon nousuun vaikuttaa merkittävimmin Norjan kohteiden lisääminen arvioinnin piiriin. Kun Norjassa sijaitsevat kohteet jätetään tarkastelun ulkopuolelle salkun käypä arvo on noussut noin 57 miljoonaa euroa eli 2,1 %. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat tuottovaateiden lasku Ruotsissa sekä sitoutuneet investoinnit.

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

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 652 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna 1,2 %. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt muuttumattomana olleen 5,9 %, painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen 5,5 %, kun taas painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla on laskenut 20 korkopistettä ollen 6,4 %. Arvon nousu johtuu sitoutuneista investoinneista. Yhdessä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen uudesta merkittävästä vuokrasopimuksesta. Useissa kohteissa markkinavuokria on laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

Kiinteistöt Norjassa

Norjan kiinteistöjen käypä arvo on 1 330 miljoonaa euroa. Kiinteistöt ovat siirtyneet arvioinnin piiriin tämän kvartaalin aikana. Painotettu tuottovaatimus on 5,2 %, painotettu alkutuottovaatimus 5,2 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla 5,7 %.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 737 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut 5,5 % verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Ruotsin kruunun vahvistuminen vaikuttaa myös arvoon, ja kun valuuttakurssin muutoksen vaikutus jätetään huomioimatta kiinteistöjen käypä arvo nousee 3,0 %. Painotettu tuottovaatimus (5,4 %), painotettu alkutuottovaatimus (5,3 %) ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla (5,8 %) ovat laskeneet 10 korkopistettä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Kaikissa kohteissa tuottovaateita on laskettu johtuen markkinatilanteen parantumisesta. Suurimmassa osassa kohteita markkinavuokria on nostettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

Kiinteistöt Virossa ja Tanskassa

Virossa ja Tanskassa sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 362 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on laskenut 0,1% verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Painotettu tuottovaatimus (6,9 %) ja painotettu alkutuottovaatimus (7,2 %) ovat laskeneet 10 korkopistettä edelliseen vuosineljännekseen verrattuna, kun taas painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla (7,2 %) on pysynyt muuttumattomana. Virossa sijaitsevien kohteiden tuottovaateita on laskettu johtuen sijoitusmarkkinan kohentumisesta. Markkinavuokria on tarkistettu alaspäin kiristyneestä kilpailutilanteesta johtuen. Tanskassa sekä tuottovaade että markkinavuokrat ovat pysyneet muuttumattomina.

HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyshanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvonmuutoksia 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 laskeamalla 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 markkinavuokrissa aiheuttaa noin 13 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa

aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

KÄYPÄ ARVO 31. JOULUKUUTA 2015

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin 4 082 000 000 euroa (Neljä tuhatta kahdeksänkymmentäkaksimiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 26.1.2015

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush
Apulaisjohtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy

CITYCONIN KAUPPA- KESKUKSET

SUOMI pääkaupunkiseutu

**1. ISO OMENA, Espoo**

Vuokrattava pinta-ala 62 700 m²
Ankkurivuokralaiset Prisma, Citymarket, H&M, Intersport, Finnino, Stadium, Fressi, Aleksis13, kirjasto
Myynti 181,6 milj. euroa
Kävijämäärä 8,0 milj.

**2. MYYRMANNI, Vantaa**

Vuokrattava pinta-ala 39 900 m²
Ankkurivuokralaiset Citymarket, H&M, Clas Ohlson, Alko, apteekki, Stadium, Burger King, KappAhl
Myynti 119,4 milj. euroa
Kävijämäärä 6,5 milj.

**3. COLUMBUS, Helsinki**

Vuokrattava pinta-ala 20 900 m²
Ankkurivuokralaiset S-Market, Citymarket, Lindex, Seppälä, Alko, apteekki
Myynti 85,0 milj. euroa
Kävijämäärä 6,1 milj.

**4. LIPPULAIVA, Espoo**

Vuokrattava pinta-ala 19 200 m²
Ankkurivuokralaiset Lidl, K-Supermarket, Alko, Clas Ohlson, Burger King, Lindex, Tokmanni
Myynti 75,1 milj. euroa
Kävijämäärä 3,7 milj.

**5. ESPOONTORI, Espoo**

Vuokrattava pinta-ala 16 500 m²
Ankkurivuokralaiset K-Supermarket, Tokmanni, Fitness24Seven, apteekki, Posti
Myynti 30,9 milj. euroa
Kävijämäärä 3,7 milj.

**6. ARABIA, Helsinki**

Vuokrattava pinta-ala 14 200 m²
Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Alko, apteekki, Tokmanni, H&M
Myynti 48,1 milj. euroa
Kävijämäärä 2,5 milj.

**7. TIKKURI, Vantaa**

Vuokrattava pinta-ala 16 090 m²
Ankkurivuokralaiset K-market, apteekki, Aleksis13, Dressmann, Seppälä
Myynti 16,9 milj. euroa
Kävijämäärä 2,0 milj.

**8. ISOMYRYI, Vantaa**

Vuokrattava pinta-ala 11 600 m²
Ankkurivuokralaiset S-Market, Tokmanni
Myynti 13,0 milj. euroa
Kävijämäärä 1,7 milj.

**9. MARTINLAAKSON OSTARI, Vantaa**

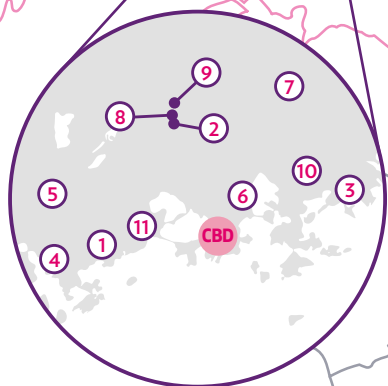
Vuokrattava pinta-ala 7 500 m²
Ankkurivuokralaiset Lidl, S-Market, Fitness24Seven, apteekki
Myynti 32,9 milj. euroa
Kävijämäärä 2,0 milj.

**10. MYLLYPURON OSTARI, Helsinki**

Vuokrattava pinta-ala 7 300 m²
Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Hesburger, apteekki
Myynti 20,0 milj. euroa
Kävijämäärä n/a

**11. HEIKINTORI, Espoo**

Vuokrattava pinta-ala 6 200 m²
Ankkurivuokralaiset Eurokangas, Posti
Myynti 5,5 milj. euroa
Kävijämäärä n/a



MUU SUOMI

**12. TRIO, Lahti**

Vuokrattava pinta-ala 45 800 m²

Ankkurivuokralaiset
K-Supermarket, Hotelli Cumulus,
H&M, Gina Tricot, Fitness24Seven,
Cubus, Nordea, apteekki
Myynti 49,5 milj. euroa
Kävijämäärä 6,1 milj.

**13. KOSKIKESKUS, Tampere**

Vuokrattava pinta-ala 33 000 m²

Ankkurivuokralaiset Intersport,
Stadium, Lindex, Koskiklinikka,
M-Market, Finnkino
Myynti 109,0 milj. euroa
Kävijämäärä 5,9 milj.

**14. ISOKRISTIINA, Lappeenranta**

Vuokrattava pinta-ala 17 100 m²

Ankkurivuokralaiset K-Supermarket,
S-Market, Alko, Tokmanni, Clas
Ohlson, Anttila, Hotelli Lappee,
Fitness24seven, Finnkino
Myynti 45,9 milj. euroa
Kävijämäärä 2,4 milj.

**15. FORUM, Jyväskylä**

Vuokrattava pinta-ala 16 200 m²

Ankkurivuokralaiset Tokmanni,
K-Market, Intersport, Gina Tricot,
Classic American Diner
Myynti 31,8 milj. euroa
Kävijämäärä 5,6 milj.

**16. ISOKARHU, Pori**

Vuokrattava pinta-ala 14 500 m²

Ankkurivuokralaiset H&M,
Intersport, Muksumassi, Burger King
Myynti 20,6 milj. euroa
Kävijämäärä 2,1 milj.

**17. SAMPOKESKUS, Rovaniemi**

Vuokrattava pinta-ala 14 500 m²

Ankkurivuokralaiset Moda, Sportia,
Pentik, Dressmann, Cubus,
Gina Tricot, Bio Rex, apteekki
Myynti 17,5 milj. euroa
Kävijämäärä 1,7 milj.

**18. DUO, Tampere**

Vuokrattava pinta-ala 13 100 m²

Ankkurivuokralaiset Lidl, S-Market,
K-Supermarket, Alko, Posti,
Tokmanni
Myynti 53,5 milj. euroa
Kävijämäärä 4,2 milj.

**19. LINJURI, Salo**

Vuokrattava pinta-ala 9 200 m²

Ankkurivuokralaiset K-Market,
Alko, Posti, Intersport
Myynti 17,8 milj. euroa
Kävijämäärä 2,4 milj.

**20. JYVÄSKESKUS, Jyväskylä**

Vuokrattava pinta-ala 5 900 m²

Ankkurivuokralaiset H&M,
Finnkino, KappAhl
Myynti 8,7 milj. euroa
Kävijämäärä 3,5 milj.

VIRO

**1. ROCCA AL MARE, Tallinna**

Vuokrattava pinta-ala 57 500 m²

Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M,
Debenhams, Marks&Spencer,
NewYorker, Lindex
Myynti 120,6 milj. euroa
Kävijämäärä 6,2 milj.

**2. KRISTIINE KESKUS, Tallinna**

Vuokrattava pinta-ala 43 900 m²

Ankkurivuokralaiset Prisma, H&M,
NewYorker, Marks&Spencer, Jysk
Myynti 102,9 milj. euroa
Kävijämäärä 7,6 milj.

**3. MAGISTRAL, Tallinna**

Vuokrattava pinta-ala 11 800 m²

Ankkurivuokralaiset Rimi,
Koduextra, Takko, Seppälä
Myynti 26,0 milj. euroa
Kävijämäärä 3,6 milj.



NORJA Oslon alue

**1. STOVNER SENTER, Oslo¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 37 000 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M,
KappAhl, Vinmonopolet
Myynti 80,6 milj. euroa
Kävijämäärä 4,0 milj.

**2. BUSKERUD STORSENTER, Krokstadelva**

Vuokrattava pinta-ala 29 100 m²
Ankkurivuokralaiset Coop,
Vinmonopolet, H&M, Elkjøp,
Clas Ohlson
Myynti 88,7 milj. euroa
Kävijämäärä 1,4 milj.

**3. LIERTOPPEN, Lierskogen**

Vuokrattava pinta-ala 25 700 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi,
Vinmonopolet, H&M, Europris, Siba
Myynti 93,8 milj. euroa
Kävijämäärä 2,0 milj.

**4. HOLMEN SENTER, Nesbru¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 24 100 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Coop
Mega, Vinmonopolet, apteekki
Myynti 65,0 milj. euroa
Kävijämäärä 1,8 milj.

**5. TREKANTEN, Asker**

Vuokrattava pinta-ala 23 800 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M,
Clas Ohlson
Myynti 71,5 milj. euroa
Kävijämäärä 3,2 milj.

**6. LINDERUD SENTER, Oslo**

Vuokrattava pinta-ala 21 000 m²
Ankkurivuokralaiset ICA,
Vinmonopolet, Elixia, H&M
Myynti 65,4 milj. euroa
Kävijämäärä 2,3 milj.

**7. KOLBOTN TORG, Kolbotn**

Vuokrattava pinta-ala 17 600 m²
Ankkurivuokralaiset Mega,
Vinmonopolet, H&M
Myynti 61,7 milj. euroa
Kävijämäärä 1,9 milj.

**8. CC DRAMMEN, Drammen¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 15 500 m²
Ankkurivuokralaiset Eurospar,
KappAhl, Intersport, apteekki
Myynti 22,4 milj. euroa
Kävijämäärä 0,8 milj.

**9. MAGASINET DRAMMEN, Drammen**

Vuokrattava pinta-ala 15 400 m²
Ankkurivuokralaiset Kiwi, H&M,
Starbucks
Myynti 35,4 milj. euroa
Kävijämäärä 2,9 milj.

**10. TORGET VEST, Drammen¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 7 900 m²
Ankkurivuokralaiset Eurospar,
Ødegaard, Intersport, apteekki
Myynti 24,3 milj. euroa
Kävijämäärä 1,2 milj.

**11. NAF-HUSET, Oslo¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 4 200 m²
Ankkurivuokralaiset XXL, Dolly
Dimples, Kaffebrønneriet
Myynti 23,2 milj. euroa
Kävijämäärä n/a

MUU NORJA

**12. HERKULES, Skien**

Vuokrattava pinta-ala 49 700 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Elkjøp
Megastore, GMAX, Møbelringen,
H&M, Clas Ohlson, Biltema
Myynti 130,7 milj. euroa
Kävijämäärä 2,8 milj.

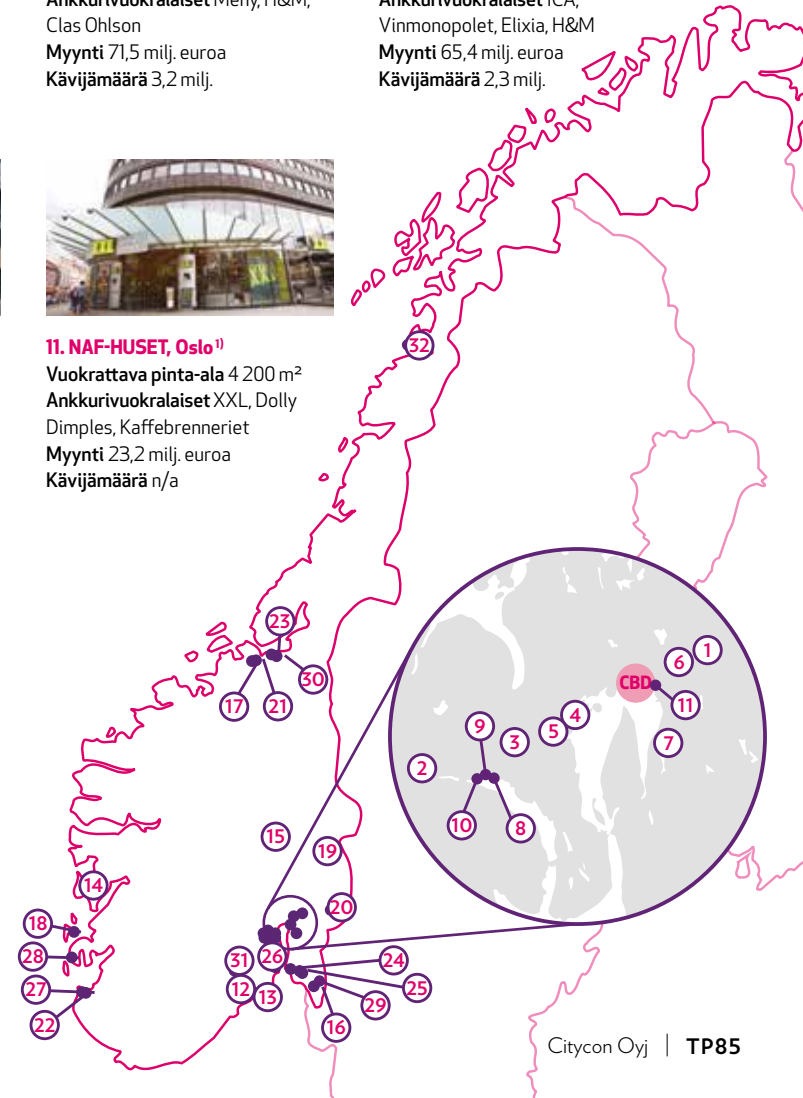
**13. DOWN TOWN, Porsgrunn**

Vuokrattava pinta-ala 34 000 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, Interior
Møbelforretning, H&M, Clas Ohlson
Myynti 75,5 milj. euroa
Kävijämäärä 2,6 milj.

**14. OASEN KJØPESENTER, Fyllingsdalen**

Vuokrattava pinta-ala 31 500 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi,
Vinmonopolet, H&M, Jula, Elkjøp
Myynti 100,1 milj. euroa
Kävijämäärä 4,2 milj.

1) Hallinoidut/vuokratut kauppakeskukset



MUU NORJA

**15. STRANDTORGET, Lillehammer¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 29 500 m²
Ankkurivuokralaiset CC Mat, Clas Ohlson, H&M, Sport1, apteekki
Myynti 72,6 milj. euroa
Kävijämäärä 1,9 milj.

**16. STORBYSEN SENTER, Sarpsborg**

Vuokrattava pinta-ala 25 500 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, H&M, SATS, Clas Ohlson
Myynti 64,4 milj. euroa
Kävijämäärä 2,6 milj.

**17. HEIANE STORSENTER, Stord**

Vuokrattava pinta-ala 24 000 m²
Ankkurivuokralaiset Coop, Skeidar, Elkjøp, Clas Ohlson
Myynti 42,5 milj. euroa
Kävijämäärä 1,1 milj.

**18. TILLER TORGET, Trondheim¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 23 800 m²
Ankkurivuokralaiset Rusta, Elkjøp, G-Max, XXL, Expert
Myynti 49,9 milj. euroa
Kävijämäärä 1,3 milj.

**19. KILDEN KJØPESENTER, Stavanger**

Vuokrattava pinta-ala 19 400 m²
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
Myynti 60,8 milj. euroa
Kävijämäärä 1,6 milj.

**20. KREMMERTORGET, Elverum**

Vuokrattava pinta-ala 19 400 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, ICA, H&M, Clas Ohlson
Myynti 43,0 milj. euroa
Kävijämäärä 1,3 milj.

**21. CITY SYD, Tiller¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 15 500 m²
Ankkurivuokralaiset H&M, Vinmonopolet, Clas Ohlson, Cubus
Myynti 89,0 milj. euroa
Kävijämäärä 3,9 milj.

**22. KONGSSENTERET, Kongsvinger**

Vuokrattava pinta-ala 14 600 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson
Myynti 34,6 milj. euroa
Kävijämäärä 1,2 milj.

**23. SOLSIDEN, Trondheim¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 14 000 m²
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
Myynti 55,9 milj. euroa
Kävijämäärä 2,7 milj.

**24. TORVBYEN, Fredrikstad¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 13 500 m²
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, H&M, Vinmonopolet, Clas Ohlson
Myynti 48,2 milj. euroa
Kävijämäärä 3,9 milj.

**25. STOPP TUNE, Sarpsborg**

Vuokrattava pinta-ala 12 100 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, XXL, Felleskjøpet
Myynti 30,6 milj. euroa
Kävijämäärä 1,1 milj.

**26. SJØSIDEN, Horten**

Vuokrattava pinta-ala 11 200 m²
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
Myynti 34,1 milj. euroa
Kävijämäärä 1,0 milj.

**27. STADIONPARKEN, Stavanger¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 11 100 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, Rema1000, apteekki
Myynti 31,1 milj. euroa
Kävijämäärä 1,0 milj.

**28. MARKEDET, Haugesund¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 10 200 m²
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Cubus, Bunnpris
Myynti 29,8 milj. euroa
Kävijämäärä 1,2 milj.

**29. HALDEN STORSENTER, Halden¹⁾**

Vuokrattava pinta-ala 9 400 m²
Ankkurivuokralaiset Lindex, Cubus, Dressmann, Gina Tricot
Myynti 9,6 milj. euroa
Kävijämäärä 0,7 milj.

**30. LADE, Trondheim**

Vuokrattava pinta-ala 8 700 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Jula, Europris
Myynti 18,2 milj. euroa
Kävijämäärä n/a

**31. LIETORVET, Skien**

Vuokrattava pinta-ala 7 300 m²
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, Posti
Myynti 38,8 milj. euroa
Kävijämäärä 1,4 milj.

**32. GLASSHUSPASSASJEN, Bodo**

Vuokrattava pinta-ala 2 400 m²
Ankkurivuokralaiset Burger King
Myynti 7,1 milj. euroa
Kävijämäärä n/a

1) Hallinnoidut/vuokratut kauppakeskukset

TANSKA


1. ALBERTSLUND CENTRUM, Kööpenhamina

Vuokrattava pinta-ala 18 400 m²
Ankkurivuokralaiset
Aldi, Vero Moda, Kvikly, Fona, Imerco, Albertslundin kunta
Myynti 26,2 milj. euroa
Kävijämäärä 3,6 milj.

RUOTSI Tukholman alue


1. KISTA GALLERIA, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 95 300 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, Coop, Åhlens, New Yorker, H&M, KappAhl, O'Learys, SF Bio
Myynti 215,7 milj. euroa
Kävijämäärä 19,0 milj.


2. JAKOBSBERGS CENTRUM, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 41 400 m²
Ankkurivuokralaiset Coop, Axfood, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl
Myynti 68,7 milj. euroa
Kävijämäärä 6,0 milj.

MUU RUOTSI


9. STENUNGSTORG, Stenungsund

Vuokrattava pinta-ala 34 200 m²
Ankkurivuokralaiset H&M, Coop, Systembolaget, Team Sportia, KappAhl, apteekki
Myynti 60,9 milj. euroa
Kävijämäärä 3,4 milj.


3. LILJEHOLMSTORGET GALLERIA, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 41 000 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, H&M, KappAhl, SATS, Willy's, Lindex, Gina Tricot, Clas Ohlson, O'Learys
Myynti 147,4 milj. euroa
Kävijämäärä 9,9 milj.


4. ÅKERSBERGA CENTRUM, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 28 500 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl
Myynti 81,0 milj. euroa
Kävijämäärä 5,9 milj.


5. TUMBA CENTRUM, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 25 500 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl, Lidl
Myynti 50,4 milj. euroa
Kävijämäärä 3,7 milj.


6. HÖGDALEN CENTRUM, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 19 500 m²
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget, ICA, Lindex, Matdax, Kicks, Jysk, apteekki
Myynti 56,4 milj. euroa
Kävijämäärä n/a


7. FRUÅNGEN CENTRUM, Tukholma

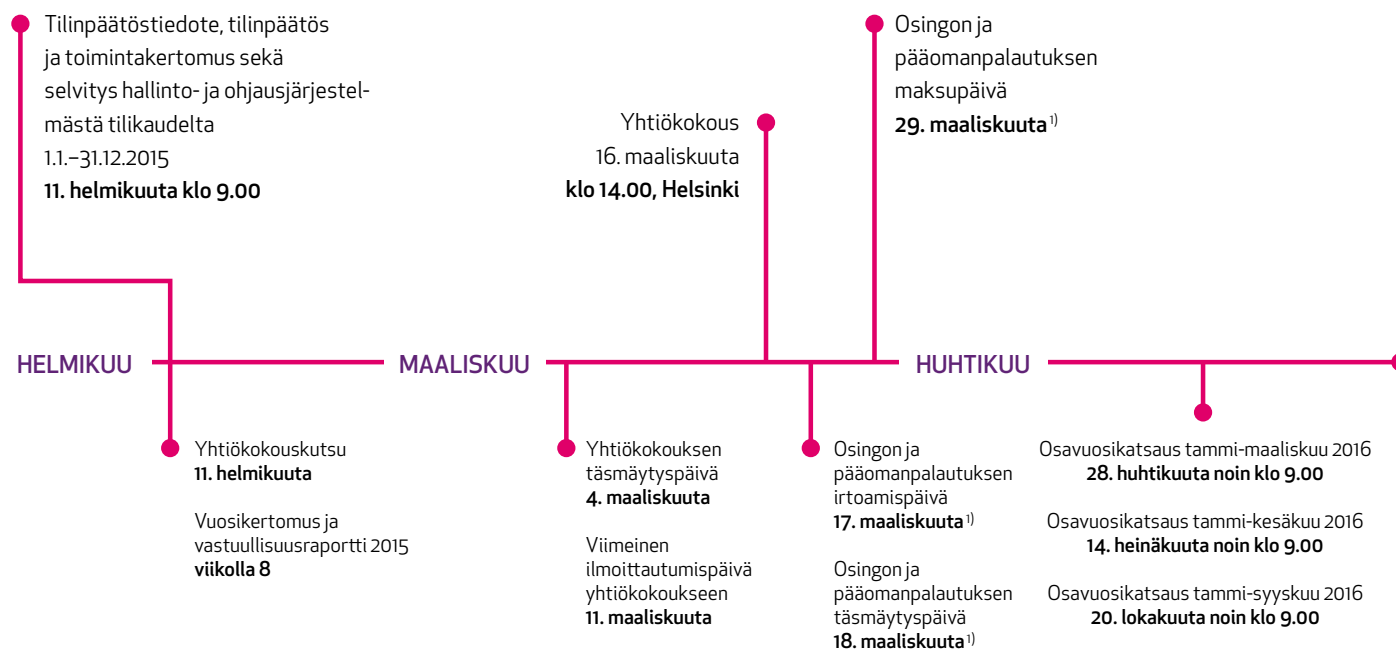
Vuokrattava pinta-ala 14 600 m²
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget, Hemköp, Fitness24 Seven, kirjasto, terveyskeskus
Myynti 30,3 milj. euroa
Kävijämäärä n/a


8. ÅKERMYNTAN CENTRUM, Tukholma

Vuokrattava pinta-ala 10 300 m²
Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl, terveyskeskus, kirjasto
Myynti 28,8 milj. euroa
Kävijämäärä 1,8 milj.

TIETOA SIJOITTAJILLE

TAPAHTUMAKALENTERI 2016



Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava on sen verkkosivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuositarkastukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin sekä mahdolliseen pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön verkkosivuilta tai sähköpostitse osoitteesta ir@citycon.com.

YHTIÖN SEURANTA

Alla luetellut analytiikot seuraavat Citycon Oyj:tä ja sen tulosta yhtiön saaman tiedon mukaan. Luettelo ei välttämättä ole täydellinen ja siihen voi tulla muutoksia. Citycon ei vastaa analytiikoiden kannanotoista.

ABG Sundal Collier
ABN Amro
Carnegie Investment Bank
Danske Bank Markets
DnB Bank
Evli Pankki
Goldman Sachs International
Green Street Advisors
Handelsbanken

Inderes Oy
J.P. Morgan
Kempen & Co
Natixis
Nordea Pankki
Oddo Securities – Oddo & Cie
Pohjola Pankki
SEB Enskilda Equities
UBS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 16.3.2016 kello 14.00 Finlandia-talon Veranda 4-salissa. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohteet ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilla.

www.citycon.fi/yhtiokokous2016

¹⁾ Citycon suunnittelee siirtyvänsä kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Tämä on ensimmäinen osingonmaksuerä tilikaudelta 2015.



YHTEYSTIEDOT

Varatoimitus- ja talousjohtaja
Eero Sihvonen
Puh. 0207 664 459
eero.sihvonen@citycon.com

Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Henrica Ginström
Puh. 0207 664 428
henrica.ginstrom@citycon.com

Citycon Oyj
Korkeavuorenkatu 35
00130 Helsinki
Puh. 0207 664 400
info@citycon.com

