

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 TOIMINTAKERTOMUS

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		2015	2014	% ³⁾
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 verrakkiyhtiöiden 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 käyttökorvauksiin 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 merkintäetuokeusannin. Merkintäetuokeusanti 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 yhteisyri-tyskumppaninsa 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 kauppakeskukset Storbyenista, Sjosidenista 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	1 114	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 saatua 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) kauppakeskusmyynti 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-eroproosentin 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 kaupakeskusyhtiö 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	
Myynnit					
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
Myynnit, yhteensä			111 300	148	

1) Sisältää 13 market- ja myymäläkohdetta Suomessa: Lahden Kauppakatu (Lahti), Varkauden Relanderinkatu (Varkaus), Runeberginkatu 33 (Porvoo), Kirkkonummen Liikekeskus (Kirkkonummi), Vantaan Säöstöä (Vantaa), Porin Isolinnankatu (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 jälleerahoittamiseen.

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 jälleerahoittaminen saatiin päätökseen. Sektorin noin 671 miljoonaa euron pankkilainojen ja limiittien osalta saatiin suostumukset sekä Cityconin että Sektorin rahoittajapankkeilta siihen, että ne pysyvät voimassa yrityskaupan toteutumisen jälkeen vuoden ajan.

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

Välikaisten siltarahoituslimiittien ja Sektorin vakuudellisen velan jälleerahoittamiseksi 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.

Päätetään 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 yhtiö-tasolla, 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 käyvä 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 indeksikoro- tusten 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 kauppakeskuksen tuloksesta. Lisäksi Sektorin hallinnoimat kauppakeskukset 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 kauppakeskusten 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 Mandarinaksen 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 vuokrille laskupaineita ja prime-kohteiden vuokrien kasvun ennustetaan pysyttelevän kuluttajahintainflaation alapuolella vuosien 2016–2017 aikana. (Lähde: JLL)

Suomessa reaali talouden 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 ennätyksen nostamalla 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 vaikkeutta 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 raportoimat 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 toimisuhdetta 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 päättämiseen 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 60 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 merkintäetuoikeusannin 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 merkitemään 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 yhteenlaskusta 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⁾			2014 Keski- määräinen osakemäärä ¹⁾		
	Me	/osake, euroa	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⁾			2014 Keski- määräinen osakemäärä ¹⁾		
	Me	/osake, euroa	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 käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	71,9	51,2
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- 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 maanvuokrakuilla ²⁾	270,6	230,2
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon ²⁾	-50,6	-42,6
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuilla 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 paikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Tämän takia joukkolainat 1/2012, 1/2013, 1/2014, 1/2015, 2/2015 ja 3/2015 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoina tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainat 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,66 % (107,38%), joukkolainat 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 109,24 % (111,66%), joukkolainat 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 98,25 % (102,75%), joukkolainat 1/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,73 %, joukkolainat 2/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,00 % ja joukkolainat 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 alunettotuotto-% 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 alunettotuotto) kuvaa yhtiön saamaa tuottoa täydestä tilinpää- töshetkellä voimassa olevasta vuokrasta. Oikaistussa alunettotuotossa 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 päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,2	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	221,3	163,5
EPRA:n alunettotuotto-% (B/A)	5,4	6,1
EPRA:n "topped-up" alunettotuotto-% (C/A)	5,5	6,1

Talusojohtaja kommentoi EPRA:n alunettotuoton ja EPRA:n "TOPPED-UP" alunettotuoton kehitystä:

EPRA:n alunettotuotot laskivat pääasiassa vuoden aikana tapahtuneiden käyvän arvon muutosten takia, jotka olivat seurausta tuottovaateiden laskusta, ja Sektorin hankinnan vuoksi. On huomioitava, että EPRA:n alunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alunettotuotto 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

Talusojohtaja 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 merkintätuotteen 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 merkintätuotteen 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 merkintätuotteen 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 voittovarot			
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.

Myytavissä 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. Toteutumat 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 vuositilinpäätöksen 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

Osakkuusyrykset 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.

Yhteisyryksiä, joissa Citycon on omistajana, käsitellään yhteisyryksinä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyrytysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteys-

yrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan.

Citycon kirjaa osuutensa osakkuus- ja yhteisyryksistä soveltaen pääomaosuusmenetelmää. Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyryksien voitoista/tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyrytysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyryksien muista laajan tuloksen eristä. Tilinpäätöksen liitteessä 18. "Osuudet yhteisyryksistä" ja liitteessä 19. "Osuudet osakkuusyryksissä" esitetään osakkuus- ja yhteisyrytysten 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 tytäryrytysten 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 hankintamenoarvos- tamisen 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 (oikaisemat- tomat) 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 raportointikausien 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 vuotuisen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä

sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttorokolla, 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, lisättyinä suunnitelluilla 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 hankintameno 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".

set varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

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, ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä. Cityconilla ei ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja 31.12.2015 eikä 31.12.2014.

Citycon solmii johdannaisoppimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisoppimukset, 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 hankintameno 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 hankintameno 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 rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin. Kaikki

Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2015.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten termiinejä 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 valuutanvaihtosopimukseen 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 rahoituskuluihin.

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 määräaikaisten 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 Käyttökorvaukset ja palvelutuotot

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

Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, sillä Citycon valitsee kiinteistöjen 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. Aktivoidavia 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 veroseuramusten 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 veroseuramuksia.

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 olennaisia osin siirtyneet vuokralaiselle.

1.4.17 Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuusperusteisiin 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 kuluja tuloslaskelmaan.

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

1.4.19 Osingonjako

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

2. KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET

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

2.1 Keskeiset arviot ja oletukset

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

2.1.1 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Liitetiedossa 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 vajaakäyttöä johtuvaa menetettyä vuokratuottoa. Vuokrasopimuksen päättyessä vajaakäyttö määritetään päättyneen sopimuksen ja oletetun uuden sopimuksen välisen ajan perusteella. Jäljellä olevan kassavirtakauden ja jäännösarvon osalta vajaakäyttöasteella tarkoitetaan prosenttiosuutta vuokratuotosta, joka menetetään vajaakäytön vuoksi. Vajaakäyttöasteen määrittäminen sisältää Cityconin johdon harkintaa.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät 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 vähennyskel- poisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. Tulevaisuuden verotet- tavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopulli- nen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennalli- siin verosaamisiin ja -velkoihin.

Laskennallinen verosaaminen ja -velka laske- taan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista.

Merkittävin väliaikainen ero liittyy sijoituskiin- teistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuk- sessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitus- instrumenteista. Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Tytäryritysten jakamattomista voittova- roista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäi- vänä 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 noudatta- misessa.

2.2.1 Kiinteistöjen luokittelu

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

- Kiinteistöt, joita ei pidetä myyntitarkoi- tuksessa eikä käytetä Cityconin hallintoa tai muita operaatioita varten, vaan joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molem- mista syistä luokitellaan sijoituskiinteis- töksi. Kiinteistöt, joissa aloitetaan myyntiä varten kunnostustyö tai joita rakennetaan/ kunnostetaan myyntitarkoituksessa, luoki- tellaan vaihto-omaisuuskiinteistöksi.
- Kiinteistöt, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnou- sun takia, mutta joiden myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, luokitellaan myytävissä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

2.2.2 Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistuk- seensa omaisuushankintoina sekä liiketo- imintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistö -standardin mukaista käsittelyä ja liiketo- imintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöport- folion hankinta omaisuus- vai liiketoiminta-

hankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankin- tana. 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 käyt- tää 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 sovelle- taan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä. Yksittäisten sijoituskiin- teistöjen ja kiinteistöjen myynnin periaatteista on kerrottu kappaleissa 1.4.4 "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt" ja 1.4.5 "Vaihto- omaisuuskiinteistöt".

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjan- pidossa noudatetaan standardia IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot. Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liike- toimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköi- nen. Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi

kappaleessa 1.4.4 "Myytävissä olevat sijoitus- kiinteistöt" esitettyjen periaatteiden mukai- sesti. Myytävänä olevien liiketoimintojen tulos tulee esittää omalla rivillään laajassa tuloslas- kelmassa ja myytävänä olevaksi luokitellut liiketoiminnot tulee esittää taseessa erillään muista omaisuuseristä. Lisäksi myytävänä ole- vaksi 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 konsernitalinpäätökseensä 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 tilinpäätöseriaatteen, 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 varojen 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 synergiahöytyjen ja muiden mahdollisten höytyjen 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 liikear-

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat, Me	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakurssilla:	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

von 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 konsernitalinpäätökseen tilikauden 2015 alusta lähtien. Citycon kirjasi hankinnasta transaktiokuluja 6,8 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin.

4. BRUTTOVUOKRATUOTTO

A) Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2015	2014
Jaksotetut vuokrakannustimet	-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 tuloslaskelmuotoa 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 minimivuokrakorotukseen 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 vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Ankkurivuokralaisen kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset neuvotellaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Citycon haluaa tehdä pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Poikkeuksen tähän muodostavat lähinnä asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Cityconin vuokrasopimuskannasta määräaikaisia sopimuksia on noin 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 tilinpäätökseen 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-informaatiossa 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 keuppakeskusyhtiön 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 kauppakeskusta (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
Myytävänä 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 liikevaihtoriviä 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 aktivoituiden 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 aktivoituiden korot.

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

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen 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	1149
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 merkintätuokeusannin 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. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

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, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2015 ja 2014 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Cityconin arvioinnista 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 arvonnäytteen kannalta. Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonnäytteen 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 herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2015 eli

4 081,8 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin 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. Herkkyyssanalyysissä 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 nettovarain laskennallisista veroista sekä kiinteän NOK/EUR-vaihtokurssin aiheuttamista valuuttakurssimuutoksista. Muu osa liikearvosta liittyy portfoliopreemioon, odotettuihin synergiaetuihin ja muihin hyötyihin, joita Sektorin omaisuususerien 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 pääomitaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella (5,17 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys oletuksissa 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 vähemmistöosuusien 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 -yhteisyrittäjäyhteisölle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyrittäjäyhteisö 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 -yhteisyrittäjäyhteisön 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	-
Käyttökorvaukset 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 hallintoitujen 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 rahoitusleasingisopimuksilla, 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 tulos-laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu liiketoiminta-hankintojen seurauksena	Valuutta-kurssi-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 tulos-laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	31.12.2014
Verotuksessa vahvistetut tappiot	3,3	1,4	-	4,7
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	5,8	-	-4,8	1,0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	9,1	1,4	-4,8	5,7
Laskennalliset 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.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2015 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 8,3 miljoonaa euroa (15,0 milj. euroa vuonna 2014) verosaamista, koska näille konserniyrityksille 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 kursseihin.

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 arvonmäärittäksen 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
Korkeijohdannaissopimukset				
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 valuuttavaihtosopimukset				
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 Portefølje 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 SIOJITUSKIINTEISTÖT

Myytävisissä 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 erääntymisajat:		
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. Korkoriskien 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.

Korkoriskien hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoi-

nen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2015 lopun lainasalkun korkoherkkyttä 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 välttämättä 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 varmuusvara ylläpitäviä 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 markkinakorkotasoista 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 liiketilöiden 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 lainalimiitit	-	-	331,1	-	331,1
31.12.2014					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	397,5	-	397,5

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

Luottoriski

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 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
Riskiton 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	-	-	-	-
Menetetty optiot	-	-	2,72	120 000
Uudelleen jaetut optiot	-	-	-	-
Toteutuneet optiot	-	-	-	-
Raunneet 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 omistusosuus, %
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 omistusosuus, %
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 109-111 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
Myyrmanni 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 1 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	
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
Ersboda Länken 1 AB	Ruotsi	75,0	
RED City AB	Ruotsi	75,0	
Råd & Bokføring AS	Norja	70,6	
Heikintori Oy	Suomi	68,7	
Espoonatorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	68,6	
Espoonatori Koy	Suomi	66,6	
Myyrmäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	
Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	
Centerteam 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 Portefølje 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 Väpnaren	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 Lietorvet Eiendom AS)
Citycon Linderud Eiendom AS (entinen Sektor Linderud Eiendom AS)
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS (entien 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 Storbysen Drift AS (entinen Sektor Storbysen Drift AS)
Citycon Storbysen Eiendom AS (entinen Sektor Storbysen 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
Omavaraisuusaste pankille	%		48,3	54,8	45,2	40,5
Luototusaste (LTV)	%	2	45,7	38,6	49,3	54,5
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	3	5,9	6,1	8,2	7,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	4	8,2	8,4	7,8	7,8
Quick ratio		5	0,4	0,5	0,4	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Me		1 718,6	125,5	226,1	161,7
%-osuus bruttovuokratuotosta			767,7	66,3	117,4	87,2
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake ¹⁾	EUR	6	0,14	0,15	0,21	0,18
Tulos/osake, laimennettu ¹⁾	EUR	7	0,14	0,15	0,21	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake ¹⁾	EUR	8	0,13	0,14	0,38	0,20
Oma pääoma/osake	EUR	9	2,52	2,78	2,80	2,94
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)		10	17	16	12	13
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake ²⁾	EUR		0,14	0,15	0,12	0,11
Osakekohtainen osinko ²⁾	EUR		0,01	-	0,03	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake ²⁾	EUR		0,15	0,15	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta	%	11	104,2	99,3	72,4	81,9
Efekttiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto	%	12	6,3	5,8	5,9	5,8
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto	%	13	5,9	6,3	6,4	6,4
Taloudellinen vuokrausaste	%	14	96,8	96,3	95,7	95,7
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala	m ²		1 240 440	933 040	961 790	1 000 270
Henkilöstö tilikauden lopussa			318	151	127	129

1) Osakekohtaiset tulos- ja kassavirtatunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintätuoikeusannin 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.

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 käyttökorvauksiin 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
Käyttökorvaukset 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			
Osaakepääoma	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
Myönnetyt 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 kestoajana.

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 eläkevakuutusin.

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 veloitetTUja 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 SIIJOITUKSET

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 merkintäetu oikeusanti	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 eräännyvät 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 rahoitusleasing sopimukset 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

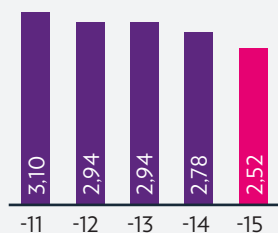
Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Vuoden 2015 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628 (593 328 419).

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.

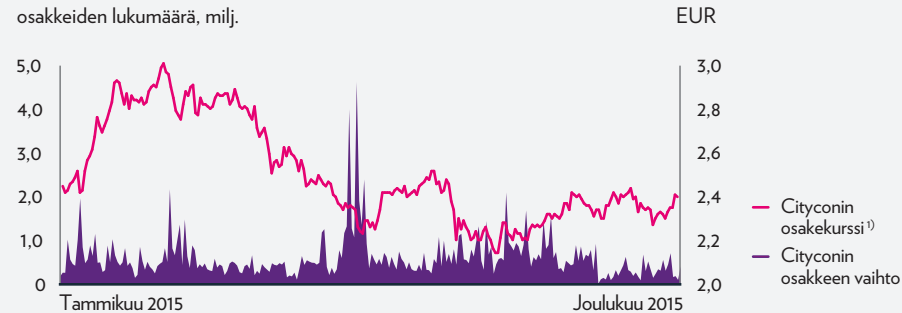
Vuoden 2015 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 158,3 miljoonaa osaketta (88,8 milj. osaketta) ja noin 400,2 miljoonaa euroa (234,9 milj. euroa). Keskimääräinen päivävaihto oli 630 847 osaketta eli keskimäärin noin 1,6 miljoonaa euroa.

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 kvartaalivarojenjakoon 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 yhtiöjärjestyttä.

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
Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770 ESPOO	1989/2010	54
Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770 ESPOO	1987/2010	67
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
Myymäen 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
Myymäen Autopaikot Oy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994	63
11 Tikkuri				16 090
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 VANTAA	1984/1991	99
Asematie 3 Koy	Asematie 3	01300 VANTAA	1972	100
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Asematie 1	01300 VANTAA	1956	39

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 Hermannin 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	Keinulaudankuja 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 Skomværkvartalet 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 meille
toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään
nähtä ne 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 kauppajoina 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-
tusosuus 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
nouluun Manner-Norjassa ovat keskeisessä
roolissa ennustetun kasvun taustalla.

Vähittäiskaupan myynnit jatkoivat kas-
vuuaan 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 hienoisen 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 liiketilojen 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 transaktiovolyymissa 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 transaktiovolyymin 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 ennu-
steen 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 kiinteistöisijoitusmarkkinoilla
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 näkemykseen 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 yhdentoista 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 houkuttaa vuokralaisia laskemalla vuokria. Vuokrien kasvun ennustetaan pysyttävän prime-kauppakeskuksissa kuluttajahintaindeksin alapuolella vuosien 2016–2017 aikana.

Kiinteistömarkkinan aktiivisuus jatkui vuoden viimeisellä kvartaalilla, mutta samanlaisesti 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 keskuksot 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 reaalipalkkojen noustessa.

Aktiivisuus liikekiinteistösiirtomarkkinoilla laski vuoden 2015 viimeisellä kvartaalilla sekä kauppojen lukumäärällä että volyymillä 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 vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokratuottojen jälkeiseltä

ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiin tilojen markkinavuokralla laskettu tuottopotentiaali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut (sisältäen vuosikorjaukset). Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja vuokralaisparannusten arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

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

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saadun informaation perusteella. Laskennassa kehityshankkeiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokralettamien 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

Kiinteistösalkku

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 vuokratua kohdetta (jotka sijaitsevat Norjassa). Tämä arvioinnin piiriin kuuluu 62 sijoituskiinteistöä.

Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku 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 vuokratavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja.

Kiinteistösalkun 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 kohteen 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 kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että tunnuslukujen painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 652 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 herkkyyksianalyysiä 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 kahdeksänkymmentäkaksi miljoonaa 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