

VUOSIKATSAUS 2017

LUOMME URBAANIN PAIKALLISYHTEISÖJEN KESKUKSIA

LUOMME VIIHTYISIÄ URBAANEJA KOHTAAMISPAIKKOJA JA TARJOAMME ASIAKKAILLEMME ARJEN OSTOSMAHDOLLISUUKSIA, PALVELUITA SEKÄ ELÄMYKSIÄ



SISÄLLYSLUETTELO

Citycon lyhyesti	4
Toimitusjohtajan haastattelu	6
Urbaaneja keskuksia	8
Viihtyisää arjen asiointia	10
Strategiamme	12
Miten luomme arvoa?	14
Strategiasta käytäntöön	16
Tavoittemme	20
Vastuullinen kauppakeskus	22
Henkilöstömme	24
Ydinkohteemme ja kehityshankkeemme	26
Citycon sijoituskohteena	32
Johto	33
Kauppakeskuksemme	35

NÄIN LUET CITYCONIN VUOSIKERTOMUSTA

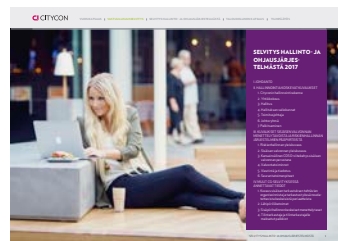
Cityconin vuoden 2017 vuosikertomus koostuu neljästä osasta, jotka ovat: vuosikatsaus, vastuullisuusselvitys, hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annettu selvitys ja tilinpäätös. Kaikki osat ovat saatavilla sekä englanniksi että suomeksi.



Vuosikatsaus keskittyy Cityconiin yrityksenä ja sen strategiaan, arvon luomiseen, kiinteistökantaan ja kehityshankkeisiin.



Vastuullisuusselvitys kuvaa Cityconin sosiaalista ja ympäristövastuuta sekä vastuullisuustyön kohokohtia vuonna 2017.



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä kertoo Cityconin hallinnointirakenteesta ja hallituksen toiminnasta vuonna 2017.



Taloudellinen katsaus käsittelee Cityconin taloudellista tulosta vuonna 2017, operatiivisia tunnuslukuja, hallituksen toimintakertomusta ja riskienhallintaa.



LUE LISÄÄ

Cityconin aiemmat vuosikertomukset ovat yhtiön verkkosivuilla osoitteessa citycon.com/fi/sijoittajat/raportit-ja-esitykset/vuosikertomukset

AIDOSTI POHJOISMAINEN KAUPPAKESKUSYHTIÖ

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja yksi suurimmista toimijoista Norjassa, Ruotsissa sekä Virossa. Yhtiöllä on jalansija myös Tanskan markkinoilla.

Cityconin kauppakeskukset ovat urbaaneja kohtaamispaikkoja lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Ne sijaitsevat paikallisyhteisöjen sydämissä ja vastaavat ostamisen lisäksi muihinkin päivittäisen asioinnin tarpeisiin.

43

KAUPPAKESKUSTA

+12 HALLINNOITUA/
VUOKRATTUA KAUPPAKESKUSTA



165

KÄVIJÄÄ VUODESSA

MILJ.

1,2

VUOKRATTAVA
PINTA-ALA

MILJ. M²

~2

OSAKKEIDEN
MARKKINA-ARVO

MRD. EUROA



LUE LISÄÄ

tärkeimmistä kohteistamme
sivuilta 26-27.

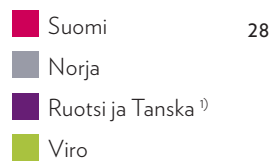
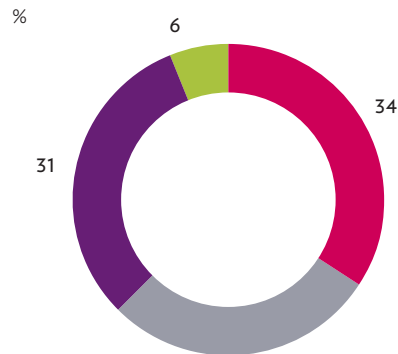
TOIMIMME KAUPUNKIMAISILLA ALUEILLA POHJOISMAISSA

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

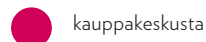


Suurin osa kohteista pääkaupunkiseuduilla ja kakkoskaupungeissa

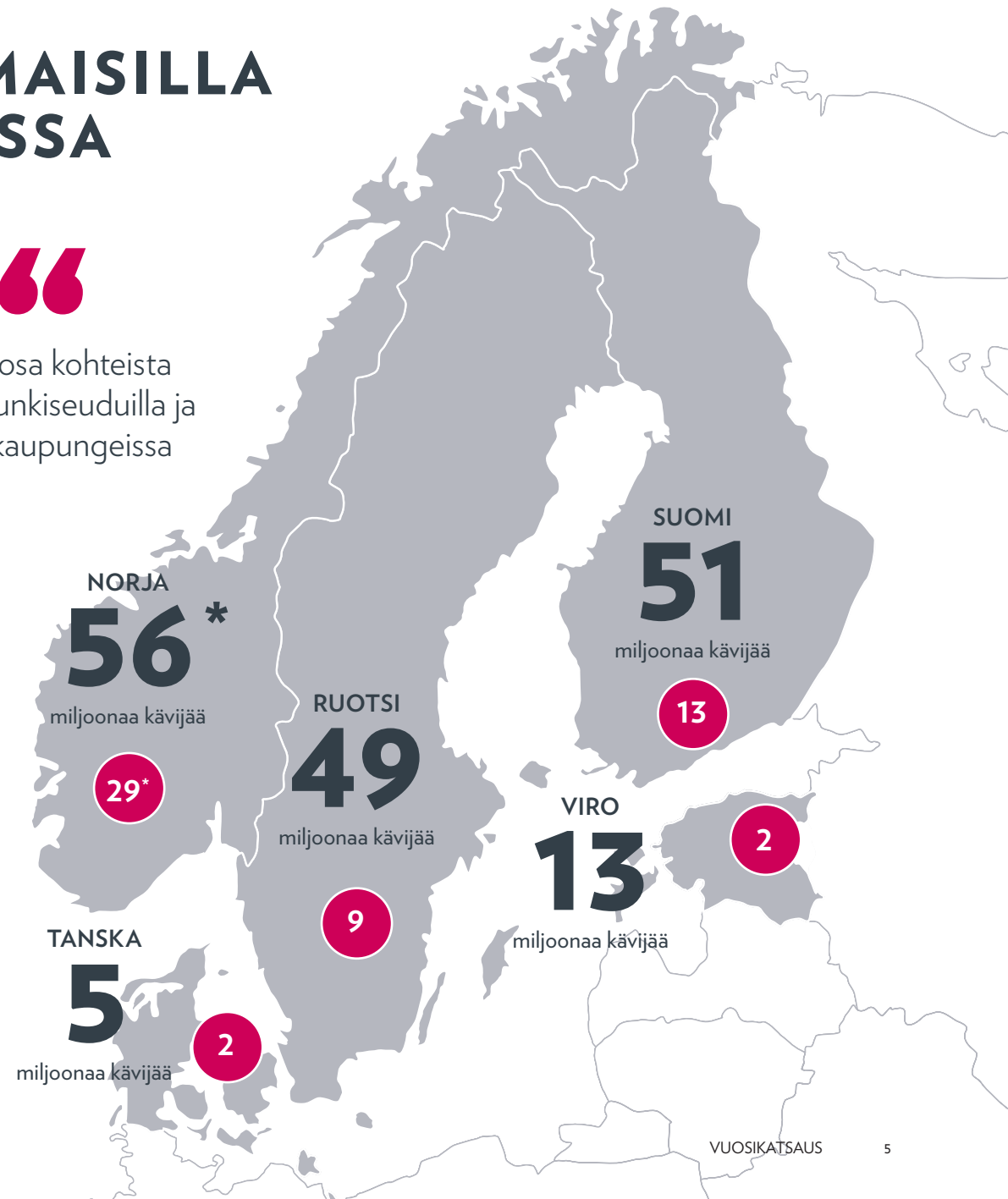
TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIIINTEISTÖKANTA



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %



kauppakeskusta
*sisältää myös hallinnoitua ja vuokratua kauppakeskukset



MATKA KOHTI ENTISTÄ LAADUKKAAMPAA KIINTEISTÖKANTAA JATKUU

MITKÄ OLIVAT SINULLE VUODEN KOHOKOHTIA?

Vuonna 2017 jatkoimme strategiamme toteuttamista keskittymällä entistä enemmän monipuolisiin kasvavilla kaupunkialueilla sijaitseviin kauppakeskuksiin. Myimme vuoden aikana 13 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta 325 miljoonalla eurolla. Pyrimme muovaamaan nykyistä kiinteistöportaamaamme niin, että siinä painottuvat aiempaa suuremmat, kaupunkimaisilla alueilla sijaitsevat kiinteistöt.

Vuoden 2017 kohokohtia olivat Suur-Helsingissä sijaitsevan Ison Omenan laajennuksen viimeisen vaiheen menestyksellinen avaaminen ja Klövernin kanssa tehty yhteisyrityksen perustamista koskeva aiesopimus, joka koskee Tukholmassa sijaitsevan Globen Shopping-kauppakeskuksen kehittämistä. Ison Omenan laajennuksen toinen, muun muassa uudesta M.E.E.T-ravintolamaailmasta ja seitsemän salin elokuvateatterista muodostuva vaihe avattiin huhtikuussa. Metro-laajennus ja liikenneterminaalin liiketilat avattiin vihdoin marraskuun puolivälissä. Odotamme, että laajennusosa ja metroliikenteen käynnistyminen kasvattavat kävijämäärää entisestään. Ison Omenan kehityshanke on ollut menestystarina: joulukuun 2017 kävijämäärä kasvoi 49 prosentilla ja myynnit 40 prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna. Elokuussa

ilmoitimme, että perustamme yhteisyrityksen Klövernin kanssa. Tavoitteemme on kehittää Globen Shopping-kauppakeskusta, joka sijaitsee Globenin nopeasti kehittyvällä alueella Tukholman keskustan eteläpuolella. Suunnitelmissamme on kaksinkertaistaa kauppakeskuksen pinta-ala vuoteen 2023 mennessä. Olen innoissani hankkeesta, joka vahvistaa asemaamme Ruotsin kasvavalla pääkaupunkiseudulla.

MITEN CITYCONIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ MUUTTUI VUONNA 2017?

Merkittävin muutos oli Suomen talustilanteen selvä kohentuminen: kuluttajien luottamus nousi ennätystasolle, ja BKT:n kasvu oli yksi euroalueen vahvimmista. Suomessa on kuitenkin edelleen ylitarjontaa liikekiinteistöistä, mikä on vaikuttanut ja vaikuttaa jatkossakin toimintaympäristöön etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Toisaalta Ruotsissa ja Norjassa talous on kehittynyt vahvasti, vaikka vuoden aikana tunnelma taloudessa onkin molemmissa maissa heikentynyt hieman asuntojen hinnan laskun myötä.

MITEN KUVAILLET CITYCONIN OPERATIIVISTA TULOSTA?

Cityconin vuonna 2017 saavuttaman hyvän operatiivisen tuloksen taustalla oli ennen kaikkea vahva liiketoiminnan kehitys Ruotsissa



“ Vuonna 2017 jatkoimme kiinteistöportaamaamme muovaamista kohti suurempia ja laadukkaampia kaupungeissa sijaitsevia kohteita

ja Norjassa. Ne kompensoivat Suomen toimintojen heikompaa tulosta. Tilanne Suomessa on edelleen kaksijakoinen: pääkaupunkiseudun kauppakeskukseemme saavuttivat selvästi paremman tuloksen kuin muualla maassa sijaitsevat kauppakeskukseemme. Odotamme tämän trendin jatkuvan. On hienoa, että hajautettu kiinteistökantamme on auttanut meitä Suomen taloustilanteen aiheuttamassa vastatuudessa. Lisäksi jatkoimme rahoitusasemamme vahvistamista hajauttamalla rahoituslähteitä, pienentämällä rahoituskustannuksia ja pidentämällä lainojen maturiteetteja.

Henkilöstömme rooli hyvän operatiivisen tuloksen varmistamisessa on ollut erittäin merkittävä, ja haluan kiittää kaikkia citycon-laisia hyvästä työstä ja sitoutumisesta.

MITEN VERKKOKAUPPA VAIKUTTA YHTIÖN LIIKETOIMINTAAN JA KOKO TOIMIALAAN?

Pohjoismaissa verkkokaupan osuus vähittäiskaupan kokonaisymyynnistä on tällä hetkellä noin 10 prosenttia, ja on vaikea ennustaa, miten tilanne kehittyy. Monikanavaisuus on kuitenkin vähittäiskaupalle erittäin tärkeää, koska asiakkaille ei ole juurikaan merkitystä sillä, ostavatko he tuotteen verkosta vai myymälästä. Jatkossakin on kysyntää kahdentyyppisille kauppakeskuksille: elämiskauppakeskuksille, joihin tullaan viettämään aikaa, ja mutkattoman arjen asiointiin kauppakeskuksille. Molemmille yhteisiä menestystekijöitä ovat keskeinen sijainti kaupunkialueella ja hyvät joukkoliikennetydet. Pärjätäkseen yhä kilpailumassa toimintaympäristössä kauppakeskustoimija tarvitsee selkeän strategian ja onnistuneesti kohdistetun kiinteistökannan.

Me Cityconilla keskitymme kaupunkiseuduilla sijaitseviin kohteisiin, jotka tarjoavat mutkatonta arjen asiointia. Olen varma, että pystymme jatkuvasti parantamaan asiakkaille tarjottavaa valikoimaa, johon kuuluvat vähittäiskaupan lisäksi erilaiset palvelut. Näkemyksemme onkin, että roolimme on laajentumassa pelkästä vähittäiskaupan toimijasta kaupunkiympäristön kehittäjäksi, joka tarjoaa vähittäiskaupan ja muut arjen asiointiin palvelut samassa paikassa.

ONKO VERKKOKAUPPA SYY KIINTEISTÖJEN MYYMISEEN?

Kasvavilla kaupunkialueilla sijaitsevat arjen asiointiin keskittyvät kauppakeskukset ovat strategiamme ydin. Näin ollen meidän on tehtävä kiinteistökannastamme vahvempi ja laadukkaampi myymällä pienempiä, kaupunkialueiden ulkopuolisia kiinteistöjämme. Vuonna 2017 myimme kiinteistöjä pääosin Suomessa ja Norjassa 325 miljoonalla eurolla. Myyntitulot käytetään ydinliiketoimintaamme kuuluvien kohteiden edelleenkehittämiseen ja taseen vahvistamiseen. Toimet pääoman kierrättämiseksi jatkuvat tulevina vuosina, ja aiomme myydä käyväällä arvolla mitattuna 5–10 prosenttia kiinteistökannastamme seuraavien 3–5 vuoden aikana.

VOITKO KERTOA LYHYESTI UUDESTA VASTUULLISUUSSTRATEGIASTANNE?

Olemme aina olleet vastuullisuuden edelläkävijä ja uskomme voivamme vaikuttaa yhteisöjen kehittämiseen vastuullisten kauppakeskustemme kautta. Vastuullisuus on keskeinen osa Cityconin toimintatapoja. Vuonna 2017 halusimme määritellä yhtiölle selkeät vastuullisuusprioriteetit ja arvioida,

miten voimme luoda entistä enemmän arvoa vastuullisuudella. Lisätietoja uuden strategiamme neljästä pitkäaikaisesta vastuullisuustavoitteesta on sivulla 21. Yksi päätavoitteistamme on se, että kauppakeskukseemme ovat miellyttäviä, saavutettavia, turvallisia ja energiatehokkaita.

MITÄ ODOTAT TULEVALTA VUODELTA?

Strategisesti kehitys kohti entistä laadukkaampaa kiinteistökantaa jatkuu, ja myymme lisää ydinliiketoimintaamme kuulumattomia kohteita vuonna 2018. Mitä tulee operatiiviseen toimintaan, haluamme tarjota enemmän kuin vain ostoksia sisällyttämällä kauppakeskuksiimme yhä enemmän kunnallisia palveluita, kahviloita ja ravintoloita. Tämä vuokrauskokoonpano on myös vahvempi kilpailussa verkkokaupan kanssa. Jatkamme nykyisiin kauppakeskuksiimme kohdistuvia investointi- ja kehittämistoimia siellä, missä mielestämme on hyvät mahdollisuudet kasvattaa arvoa. Käytännössä kiinteistöjen kehittäminen keskittyy keskeisten toimintamaidemme pääkaupunkialueilla tai toiseksi suurimmissa kaupungeissa sijaitseviin kohteisiin. Vuonna 2018 jatkamme Lippulaivan kehityshanketta, ja odotan innolla, että saamme valmiiksi Mölndalin kehityshankkeen Göteborgissa.

Lisäksi haluamme toki tarjota kaikille kauppakeskustemme kävijöille mahtavia elämyksiä kaikissa Pohjoismaissa myös vuonna 2018!



Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja

VUODEN 2017 TULOKSET

NETTOVUOKRA-
TUOTTO
MILJ. EUROA **228,5**

ILMASTOVAIKUTUS
KGCO₂E/SQ.M. **36**

VUOKRAUSASTE **96 %**

OPERATIIVINEN
TULOS/OSAKE
EUROA **0,171**

KIINTEISTÖ-
KANNASTA
BREEAM IN-USE
SERTIFIOITUJA¹⁾ **80 %**

OSAKEKOHTAINEN
OSINKO/PÄÄOMAN-
PALAUTUS (EHDOTUS)
EUROA **0,13**

¹⁾ Luku pitää sisällään kolme kiinteistöä, joiden sertifiointi tehtiin vuoden 2017 aikana, mutta niiden sertifikaatit vahvistuivat vasta raportointikauden jälkeen.



LUE LISÄÄ

avainlukuista tilinpäätöksen
sivuilta 6-7.

URBAANEJA KESKUKSIA POHJOISMAISSA

Neljä globaalia megatrendiä, joiden vaikutus muokkaa kauppakeskustoimialaa myös Pohjoismaissa.

KAUPUNGISTUMINEN

- Kaupunkien kasvu ja kaupunkialueille kohdistuva muuttoliike jatkuvat

→ 85 % pohjoismaalaisista asui kaupungeissa vuonna 2014 ¹⁾

VÄESTÖMUUTOKSET

- Aiempaa korkeampi koulutustaso, tulojen kasvu
- Edelleen kasvava elinajanodote, ikääntyminen
- Entistä pienemmät kotitaloudet

→ Naisten elinajanodote Pohjoismaissa 83,8 vuotta ja miesten 79,7 vuotta ²⁾

DIGITALISAATIO

- Digipalvelut, verkkokauppa, mullistavat disruptiiviset teknologiat ja automaatio lisääntyvät
- Liiketoimintaan, rakentamiseen, infrastruktuuriin ja kuluttamiseen liittyvät innovaatiot

→ 62 % Pohjoismaiden 18–79-vuotiaista teki verkko-ostoksia vuonna 2016 ³⁾

ILMASTONMUUTOS JA RESURSSIEN NIUKKUUS

- Ympäristö- ja vastuullisuustietoisuus

→ Kaikki Pohjoismaiden pääkaupungit pyrkivät hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä ⁴⁾



MITEN TRENDIT MUOVAAVAT KAUPPAKESKUSTOIMIALAA?



ENTISTÄ TIIVIIMPI KAUPUNKIRAKENNE

- Monitoimirakennukset
- Jalankulkija- ja pyöräilijäystävällisyys

KAUPUNKIALUEIDEN ERIITYMINEN

- Kasvun keskittyminen pääkaupunki- ja metropolialueille

JOUKKOLIIKENTEN KASVU

- Joukkoliikenteen jatkuva kehittäminen ja sen suosion kasvu
- Henkilöautoilun vaiheittainen väheneminen



KULUTTAMINEN OSANA URBAANIA ELÄMÄNTYYLIÄ

- Palveluiden käytön kasvu, ympärivuorokautisten palveluiden ja mutkattomien ravintoloiden sekä kahviloiden kysyntä
- Kasvava hinta- ja laatutietoisuus
- Vastuullisten tuotteiden ja palveluiden suosiminen
- Jakamistalous: tavaroiden ja palveluiden vertaisjakaminen, omistamisen merkityksen pieneneminen
- Yhteisöllisyyden arvostaminen



PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUS

- Arjen sujuvuuden arvostaminen, yhdestä paikasta saatavien palveluiden suosiminen
- Sijainnin kasvava merkitys

MONIKANAVAISUUS

- Digitaaliset ja fyysiset palvelut täydentävät toisiaan ja muodostavat yhdessä optimaalisen palvelukokonaisuuden



ENERGIATEHOKKUUS JA TAVOITTEENA PUHTAAMPI YMPÄRISTÖ

- Tiukentuvat energiatehokkuusvaatimukset esimerkiksi rakennusallalle ja teollisuudelle
- Hajautetun energiantuotannon merkityksen kasvaminen (esimerkiksi aurinko- ja tuulivoima sekä maalämpö)
- Kaupunkien vastuullisuus- ja hiilineutraaliustavoitteet
- Autojen päästövähennykset

1) Lähde: Nordregio State of the Nordic Region 2016

2) Lähde: Nordic Council of Ministers: Nordic Statistics 2016

3) Lähde: Postnord Ecommerce in the Nordics 2017

4) Lähde: Helsingin, Tukholman, Oslon ja Kööpenhaminan kaupungit

VIIHTYISÄÄ ARJEN ASIOINTIA

Kaupunkialueilla sijaitsevat monipuoliset kauppakeskuksemme ovat aitoja yhteisöjen keskuksia ja kohtauspaikkoja, joihin tullaan ostoksille, käyttämään palveluita, harrastamaan ja viihtymään. Uudenaikaisista kauppakeskuksista on yhteys joukkoliikenteeseen, ja niissä on mukava käydä sekä viihtyisiä viipyä.



Vuokralaiskannastamme 60 % ei ole altis verkkokaupan vaikutuksille

Monipuolinen ravintola-tarjonta on entistä tärkeämpi osa kauppakeskuskäyntiä. Olemmekin jatkuvasti kasvattaneet ravintoloiden osuutta vuokralaiskannastamme. Kauppakeskuksistamme löydät monia kansainvälisiä ja paikallisia kahvila- ja ravintola-brändejä, jotka tarjoavat erilaisia makumaailmoja.



Herkullisia ravintola-elämyksiä



Yli 100 päivittäistavarakauppaa

Kauppakeskuksissamme on kätevä asioida, ja niiden ankkureina ovat päivittäistavarakaupat sekä muut päivittäiseen asiointiin tarkoitetut liikkeet ja palvelut.



Entistä enemmän viihdettä ja elämyksiä

Moni asiakas haluaa nykyään yhdistää ostosten teon ja muut elämykset. Ravintolat, elokuvat, teatterit, peli- ja keilahallit sekä muut viihdepalvelut ovat kasvava osa-alue kauppakeskusten vuokralaiskokoontaanossa.



Yhä laajempi valikoima kunnallisia palveluita

Kauppakeskuksissamme on yhä enemmän kunnallisia palveluita, esimerkiksi kirjastoja, julkisia palvelupisteitä ja terveyspalveluita. Kauppakeskuksissa sijaitsevat julkiset palvelut ovat helposti ja kätevästi saatavilla. Lisäksi ne tuovat kauppakeskuksiin tasaista asiakasvirtaa.



Hyvinvointi on nouseva trendi

Kauppakeskuksemme tarjoavat monipuolisia terveys-, hyvinvointi- ja kauneudenhoitopalveluita. Julkiset ja yksityiset lääkäri- ja hammaslääkäripalvelut, kuntosalit, apteekit, kauneushoitolat, parturi-kampaamot ja kosmetiikkaliikkeet ovat olennainen osa kauppakeskuksen palveluvalikoimaa.



Digitaalista vuorovaikutusta ja vuoropuhelua

700 000 rekisteröitynyttä asiakasta

Fyysisen kauppakesküsmpäristön lisäksi panostamme digitaaliseen vuorovaikutukseen kuluttajien kanssa. Mobiilisovelluksen avulla me ja vuokralaisemme tavoitamme kauppakeskuksen asiakkaat ja voimme tarjota heille erilaisia etuja ja tarjouksia.



Vahvat, tunnetut muotibrändit ovat houkuttelevan liikevalikoiman kulmakiviä. Monet Cityconin kauppakeskusten ankkurivuokralaisista ovatkin muotiliikkeitä.

Muoti houkuttelee



100% kauppakeskuksesta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä

Metro, junat, bussit ja raitiotiet ovat kauppakeskustemme lähellä tai niiden yhteydessä. Tämä tuo kauppakeskuksiin asiakasvirtaa ja tekee ne hyvin saavutettaviksi.

HALUAMME OLLA VAHVA KAUPPAKESKUSBRÄNDI POHJOISMAISSA

MISSIONME

Tarjoamme parhaat liiketilat
ja päivittäiset ostoselämykset
urbaaneissa kauppakeskuksissa
Pohjoismaissa

VISIONME

Vahva kauppakeskusbrändi
Pohjoismaissa

STRATEGISET PAINOPISTE- ALUEEMME



OIKEA
KIINTEISTÖKANTA



VÄHITTÄISKAUPAN
ASIAANTUNTIJAT



VAHVA
PÄÄOMAPOHJA

VASTUULLISUUS- LUPAUKSEMME

Miellyttäviä, energiatehokkaita, esteettömiä ja turvallisia
kauppakeskuksia asiakkaillemme ja vuokralaisillemme



ARVOMME



Passionate



Solution-Oriented



Together One



VISIOMME SAAVUTTAMINEN

STRATEGISET PAINOPISTEALUEEMME



Oikea kiinteistökanta

- Keskittyminen kasvavilla alueilla ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sijaitseviin monipuolisiin, päivittäisen arjen asiointin kauppakeskuksiin.

MITÄ TÄMÄ TARKOITTA KÄYTÄNNÖSSÄ?

- Investoiminen energiatehokkaisiin kaupunkimaisiin kauppakeskuksiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.
- Päivittäisen asiointin tarpeisiin keskittyminen kehittämällä monia toimintoja sisältäviä kauppakeskuksia.

MITEN PÄÄSIMME LÄHEMMÄS VISIOTAMME VUONNA 2017?

- Cityconin aseman vahvistui kasvavilla kaupunkialueilla jatkoimmeinvestointeja kehityshankkeisiin.
- Portfolio tasapainottui ja laatu parani ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä myymällä.



Vähittäiskaupan asiantuntijat

- Miellyttävien ostoselämysten ja kestävien ratkaisujen luominen kauppakeskusten vuokralaisille ja kävijöille hyödyntämällä sekä kehittämällä vahvaa vähittäiskaupan asiantuntemusta.

- Myönteisten ostoselämysten luominen asiakkaille ja tiiviiden yhteyksien solmiminen lähiyhteisöihin.
- Osaajien houkuttelevuus ja kehittäminen tarjoamalla loistava työpaikka ja mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen.

- Myönteinen kehitys vuosittaisessa vuokralaisten tyytyväisyystutkimuksessa.
- Työntekijöiden sitoutumisaste oli korkea.



Vahva pääomapohja

- Tuottojen maksimointi ja kehityshankkeiden rahoittaminen käyttämällä pääomaa tehokkaasti sekä pitämällä velkaantumistaso konservatiivisena.

- Riittävän ja kilpailukykyisesti hinnoitellun rahoituksen varmistaminen, mikä mahdollistaa strategisten päätösten tekemisen joustavasti.
- Nykyisten investointitason luottoluokitusten säilyttäminen.

- Keskimääräiset lainamaturiteetit pitenevät ja rahoituskustannukset alenivat.
- Moody'sin ja S&P:n myöntämät vankat luottoluokitukset.



LUE LISÄÄ

kehityshankkeistamme **sivuilla 28-31.**



LUE LISÄÄ

konkreettisia esimerkkejä strategiastamme **sivuilla 16-19.**

MITEN LUOMME ARVOA?

PANOSTUS



TALOUS

- Kiinteistökkannan arvo noin 5 mrd. euroa
- Velka 2,1 mrd. euroa
- Aktiivinen pääoman kierrättäminen



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstömäärä 247
- Koulutus-/kehityskulut 0,4 Me
- Naisia 41 % / miehiä 59 %



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Vuokrasopimuksia 4 580, joista uusia 1 260
- Saatua vuokralais-/asiakaspalautteita 1 300/2 500
- Uusiin vähittäiskaupan trendeihin vastaaminen, esim. M.E.E.T



LUONNONVARAT

- Maa-alueet 1 730 000 m²
- Energiankulutus 315 000 MWh
- Vedenkulutus 805 000 m³



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

- Yhteys joukkoliikenteeseen: 100 % kohteista
- Turvallisuuskoulutusta kaikissa kauppakeskuksissa
- Jatkuva vuoropuhelu ja asiakasuskollisuuden vahvistaminen



LIIKETOIMINTAMALLI

STRATEGIA



OIKEA KIINTEISTÖKANTA

Keskittyminen kasvavilla alueilla ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä sijaitseviin monipuolisiin, arjen asiointiin painottuviin kauppakeskuksiin.



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntijat

Miellyttävien ostopöytäelämysten ja kestävien ratkaisujen luominen kauppakeskusten vuokralaisille ja kävijöille hyödyntämällä sekä kehittämällä vankkaa vähittäiskaupan asiantuntemustamme.



VAHVA PÄÄOMAPOHJA

Tuottojen maksimointi ja kehityshankkeiden rahoittaminen käyttämällä pääomaa tehokkaasti sekä pitämällä velkaantumisasaste konservatiivisena.



VASTUULLISUUS

- Hiilineutraalius
- Saavutettavuus
- Miellyttävyys ja turvallisuus
- Erinomainen käytännön toteutus

Lisätietoja vastuullisuudesta

sivuilla 21–23.



ARVOT

- Passionate
- Solution-Oriented
- Together One

Lue lisää arvoistamme

sivuilla 24.

LIIKETOIMINTAMALLI

KIINTEISTÖKANTA

KAUPPAKESKUKSET

- Johtava kauppakeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa
- Yhteensä 43 kauppakeskusta
 - 13 Suomessa
 - 17 Norjassa
 - 11 Ruotsissa ja Tanskassa
 - 2 Virossa
- 12 hallintoitua/vuokrattua kiinteistöä
- Vuokrattava pinta-ala 1,2 milj. m²
- 165 milj. kävijää vuodessa
- Pohjoismaiden suurin ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio, 80 % kauppakeskuksista sertifioitu
- Vuokralaisista 60 %:n liiketoiminta ei ole altista verkkokaupan vaikutuksille

TULEVAT KEHITYSHANKKEET

- Tulevat kehityshankkeet yli 800 Me
- Kehitysinvestoinnit 100–150 Me vuodessa, hankkeen keskimääräinen arvioitu tuotto 150 bps yli tuottovaatimuksen

Lisätietoja kehityshankkeista **sivuilla 28–31**.

RISKIENHALLINTA

- Verkkokauppa: luodaan myymälä- ja palveluvalikoima, joka kykenee entistä paremmin kilpailemaan verkkokaupan kanssa, ja hyödynnetään monikanavaisuutta
- Rahoitus: pidetään luototusaste (LTV) vakaasti alle 45 %:ssa ja varmistetaan, että 70–90 % velasta on kiinteäkorkoista
- Kiinteistökehitys: tarkka hankkeiden seuranta ja tiukat esivuokrausvaatimukset

Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta taloudellisen katsauksen **sivuilla 38–39**.

TULOKSET



TALOUS

- Nettovuokratuotto 228,5 Me
- Luottoluokitukset BBB/Baa1
- Keskikorko 2,78 %
- Kohteiden myynnit 325 Me
- Osakekohtaiset osingot ja pääoman palautus 0,13 euroa (ehdotus)



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstötutkimuksen tulos 76,9/100
- Maksetut palkat ja palkkiot 24,1 Me



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Hyvä vuokralaistyytyväisyys: 83 % vuokralaisista on tyytyväisiä meihin
- Vuokralaisten myynti 3,3 mrd. euroa
- Vuokrausaste 96 %



LUONNONVARAT

- Uusiutuvan sähkön osuus kulutuksesta 70 %
- Jätettä 22 530 tn
- Kierrätysaste 94 %



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

- Cityconin kauppakeskuksissa työpaikkoja 29 660
- 700 000 kanta-asiakasohjelman jäsentä
- 500 yhteisöjä rikastavaa tapahtumaa kauppakeskuksissa

STRATEGIASTA KÄYTÄNTÖÖN

ISO OMENA ESIMERKKINÄ TULEVAISUUDEN KAUPPA- KESKUKSILLE

Espoon Ison Omenan mittava kolmivuotinen kehityshanke saatiin valmiiksi, kun kauppakeskuksen toinen vaihe avattiin huhtikuussa 2017. Isossa Omenassa on nyt 101 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja noin 220 erilaista myymälää ja palvelua.

Länsimetro aloitti liikennöinnin marraskuussa 2017, ja liityntäliikenteen bussiterminaali avattiin vuoden 2018 alussa. Näiden kahden joukkoliikenneyhteyden ansiosta Ison Omenan kautta kulkee päivittäin noin 35 000 ihmistä.

AINUTLAATUINEN LIIKE- JA PALVELUVALIKOIMA

Iso Omena on yksi ydinliiketoimintaamme kuuluvista kohteista. Se on vaikutusalueellaan johtava kauppakeskus, joka sijaitsee nopeasti kasvavalla, erittäin ostovoimaisella alueella. Lisäksi se on erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja siellä on monipuolinen valikoima päivittäiseen asiointiin tarkoitettuja liikkeitä, viihde- ja ravintolapalveluita sekä muita palveluita.



Iso Omena toimii esimerkkinä monille tulevaisuuden kauppakeskuksille. Sen ravintolamaailma M.E.E.T (Meet, Eat, Enjoy, Together) on Suomen suurin, kauppakeskuksen sisälle sijoittuva, yhtenäinen ravintola-alue ja uudenlainen laadukkaista ravintoloista koostuva urbaani kohtaamispaikka.

Ison Omenan toinen vahva erottautumistekijä ovat viihtyminen ja vapaa-aika: Finnkinon seitsemän salin elokuvateatteri on M.E.E.T-ravintolamaailman keskellä, ja 4 000 neliömetrin Duudsonit Activity Park avattiin lokakuussa.

Ison Omenan tarjonnan ytimessä ovat myös vahvat vähittäiskaupan brändit, esimerkiksi Zara, H&M, Superdry ja Peak Performance. Päivittäistavarakaupan tarjonta on poikkeuksellisen laaja, ja sen osuus Ison Omenan vuokrattavasta pinta-alasta on neljäsosa.

Espoon kaupungin 6 000 neliömetrin laajuinen palvelutori on Ison Omenan merkittävä ankkurivuokralainen. Konsepti on ollut valtava menestys, ja palvelutorin arvioidaan saavuttavan 1,5 miljoonaa vuosittaista kävijää.



VAHVEMPI JALANSIJA TANSKASSA

Citycon jatkoi toimia pohjoismaisen kiinteistökantansa tasapainottamiseksi ja asemansa vahvistamiseksi Tanskassa ja hankki maasta toisen kiinteistön. Citycon osti TK Developmentilta kaksi ensimmäistä vaihetta uudesta Strædet-kauppakeskuksesta, joka sijaitsee Køgen keskustassa Suur-Kööpenhaminan alueella. Citycon allekirjoitti TK Developmentin kanssa sopimuksen Strædetin tulevasta ostosta jo vuonna 2015 ja sitoutui hankkimaan kohteen kiinteään tuottoon perustuvalla hinnalla.

Strædet on moderni ja urbaani ulkotilaan avautuva kauppakeskus, jonka ankkurivuokralaisia ovat kaksi päivittäistavarakauppaa ja elokuvateatteri. Kauppakeskuksessa on yhteensä noin 40 kauppaa, kahvilaa ja ravintolaa. Citycon hankkii kauppakeskuksen viimeisen, kolmannen vaiheen vuoden 2018 toisella neljänneksellä.



VASTUULLISUUS-STRATEGIA PÄIVITETTIIN

Citycon päivitti vastuullisuusstrategiansa vuonna 2017 ja siirsi painopistettä vastuullisuuden kannalta olennaisimpiin asioihin. Ohjenuoranamme on ollut etsiä asioita, joihin voimme vaikuttaa suoraan, sekä yhdistää liiketoimintaan liittyvät näkökohdat ja sidosryhmillemme tärkeimmät teemat. Uusi vastuullisuusstrategia määrittelee Cityconin vastuullisuuden tärkeimmät strategiset painopistealueet sekä tulevien vuosien toimenpiteet, joilla tavoitteet saavutetaan.

Haluamme pienentää hiilijalanjälkeämme, kohentaa energiätehokkuuttamme, parantaa kauppakeskusten saavutettavuutta vähäpäästöisillä liikennevälineillä sekä tehdä kauppakeskuksestämme entistä miellyttävämpiä ja turvallisempia sekä vuokralaisillemme että asiakkaillemme.

Lisätietoja vastuullisuusstrategiastamme on vastuullisuus selvityksen **sivuilla 3-4** ja vastuullisuustavoitteistamme vuosikatsauksen **sivuilla 21**.

VUOKRALAISKANTAA LAAJENNETAAN

Citycon on viime vuosina kehittänyt vuokralaiskantaansa aktiivisesti etenkin kasvattamalla muiden kuin vähittäiskaupan alalla toimivien vuokralaisten osuutta. Näin pyritään tarjoamaan asiakkaille mahdollisimman kattava palveluvalikoima ja parantamaan kykyä kilpailla verkkokaupan kanssa. Tällä strategialla pyritään vastaamaan yhteen globaalin trendiin: yhä suurempi osa kuluttajista haluaa yhdistää ostamisen muihin aktiviteetteihin ja elämyksiin. Erilaisista julkisista ja yksityisistä palveluista, kuten kirjastoista, terveyskeskuksista, kuntosaleista ja elokuvateattereista, on tullut olennainen osa kauppakeskuksen palveluvalikoimaa.

Lisäksi CBRE:n kansainvälisen kauppakeskusruokailun trendejä raportin mukaan noin kolmasosa asiakkaista tulee kauppakeskukseen vain syömään tai juomaan.



Kaupunkiviljelyä Högdalen Centrumin tyhjiissä maanalaisissa tiloissa Tukholmassa.

Allekirjoitimme vuonna 2017 useita uusia vuokrasopimuksia muiden kuin vähittäiskaupan toimijoiden kanssa. Vantaan Myyrmannissa vuokrasimme 1 000 neliometriä Terveystalolle. Ruotsissa Jakobsbergs Centrumin tiloissa toimivaa kirjastoa laajennetaan ja uudistetaan. Espoon Isossa Omenassa avattiin 4 000 neliometrin Duudsonit Activity Park. Vuonna 2016 avattu 6 000 neliometrin palvelutori, jossa saa useita kunnallisia palveluita yhdestä paikasta, on osoittautunut valtavaksi menestykseksi. Ruotsissa Högdalen Centrum-kauppakeskuksen tyhjiin maanalaisiin tiloihin perustettiin kaupunkifarmi.

Cityconin tulevaisuuden suunnitelmiin kuuluu muun muassa päiväkotien tuominen kauppakeskuksiin. Yksityinen suomalainen päiväkotiyrittäjä Pilke on ensimmäinen päiväkodin uuteen Lippulaivan kauppakeskukseen, jota rakennetaan parhaillaan.



TYÖTÄ KAUPPAKESKUSTEN TURVALLISUUDEN PARANTAMISEKSI

Cityconille turvallisuus on tärkeä osa kauppakeskusjohtamista. Pyrimme takaamaan kävijöiden, vuokralaisten ja työntekijöiden turvallisuuden tinkimättömästi.

Lisäksi edistämme aktiivisesti yhteistyötä koko toimialalla. Tämän vuoden yhteistyökumppaneitamme olivat SAFE ShoppingCenters ja Nordic Council of Shopping Centres, joiden kanssa laadimme -turvallisuusoppaan. Opas antaa ohjeita, neuvoja ja tietoa kauppakeskusten riskien ja turvallisuuden hallinnan perusedellytyksistä. Vuonna 2018 jatkamme turvallisuuskoulutuksia useilla eri organisaatioitasoilla.



OSLON STOVNER SENTER: UUSI ELÄMÄ AITONA URBAANINA KOHTAAMISPAIKKANA

Norjan liiketoimintayksikkömme ensimmäinen kehitys- ja uudistushanke, Stovner Senter, valmistui Oslossa. Strategiansa mukaisesti Citycon teki Stovner Senteristä aidon urbaanin kohtaamispaikan. Kauppakeskusta laajennettiin 4 500 neliometrillä, ja se avautuu nyt entistä paremmin ympä-

ristöön, muodostaen uuden kaupunkiaukion, joka kytkeytyy läheiseen puistoon. Kauppakeskus on myös saanut useita uusia vuokralaisia, entistä laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan, upouuden kirjaston ja useita julkisia palveluita. Se sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

DIGITAALINEN KANTA-ASIAKASOHJELMA MAHDOLLISTAA PERSONOIDUN ASIAKASKOKEMUKSEN

Citycon uskoo vakaasti, että kauppakeskuksemme ja digitaalinen kanta-asiakasohjelmamme muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka parantaa kauppakeskusten kykyä kilpailla verkkokaupan kanssa, tuottaa entistä paremman asiakaskokemuksen ja tekee asiakaspolusta sujuvamman. Digitaalisen kanta-asiakasohjelmamme avulla pystymme myös tarjoamaan erittäin pitkälle personaloituja ratkaisuja, jotka perustuvat asiakkaan mielenkiinnon kohteisiin ja yhdistävät nämä

vastaaviin tuotteisiin ja palveluihin vuokralaistemme valikoimasta.

Kehitämme kanta-asiakasohjelmaamme jatkuvasti: pyrimme tekemään siitä entistä kattavamman sekä varmistamaan, että se tuottaa asiakkaille entistä enemmän lisäarvoa ja vahvistaa samalla digitaalista asemaamme. Vuoden 2017 loppuun mennessä ohjelmaan oli liittynyt yli 100 000 uutta jäsentä eri Pohjoismaista eli rekisteröityjä asiakkaita oli yhteensä noin 700 000.



VUOKRALAIS-TUTKIMUS VIITOITAA KEHITYSTOIMIA

Citycon tekee vuosittain eri osa-alueilla laajoja asiakastytyväisyystutkimuksia, jotta voimme yhdessä vuokralaistemme kanssa tunnistaa kehityskohteita. Vuonna 2017 teimme historiamme suurimman tutkimuksen, jonka kohderyhmänä

olivat kaikki vuokralaisemme Ruotsissa, Norjassa, Suomessa ja Virossa. Yhteensä 34 % kohderyhmän yli 1 300 vuokralaisesta vastasi kyselyyn. Vastausten perusteella 83 % vuokralaisistamme on tyytyväisiä Cityconin toimintaan.



Citycon kehitti Porissa sijaitsevasta vanhentuneesta liikekiinteistöstä modernin kampuksen Satakunnan ammattikorkeakoulun käyttöön ja myi kiinteistön ruotsalaiselle sijoittajalle.

YDINLIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMIEN KOHTEIDEN MYYPÄMINEN JATKUI

Vuonna 2017 Citycon jatkoi pääoman kiertämistä ja myi 13 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta Suomessa, Norjassa ja Ruotsissa. Kohteiden kokonaisarvo oli 325 miljoonaa euroa. Cityconin strategia on painottaa urbaaneihin arjen asiointiin keskittyviin kauppakeskuksiin, jotka sijaitsevat kasvavilla kaupunkialueilla ja hyvien

joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Myydyt kohteet olivat pieniä kiinteistöjä kasvavien kaupunkialueiden ulkopuolisilla alueilla. Citycon pyrkii myymään käyvällä arvolla mitattuna 5–10 % kiinteistökannastaan seuraavan 3–5 vuoden aikana. Tavoitteena on aiempaa suuremmista ja laadukkaamista kohteista koostuva kiinteistökanta.

VAHVA RAHOITUSASEMA

Vuoden aikana Cityconin rahoitusasema vahvistui entisestään. Heinäkuussa Citycon perusti 1,5 miljardin euron EMTN ("Euro Medium Term Note")-joukkovelkakirjalainaohjelman, jotta se pystyy nopeammin hankkimaan joukkovelkakirjalainarahoitusta minä tahansa valuuttana Euroopan ja Pohjoismaiden pääomamarkkinoilta. Syyskuussa Citycon laski EMTN-ohjelman alla liikkeeseen 1 000 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on kahdeksan vuotta. Joukkovelkakirjalaina las-

kettiin liikkeelle Norjan kruunun määräisenä, jotta velkojen ja varojen valuuttajakaumat vastaavat entistä paremmin toisiaan. Citycon laskee joukkovelkakirjalainoja liikkeeseen pidentääkseen lainojensa keskimääräistä maturiteettia, pienentääkseen rahoituskustannuksia ja vähentääkseen riippuvuuttaan pankkirahoituksesta. Cityconilla on investointitason luottoluokituksen Moody's'ilta ja S&P:ltä.

MOODY'S

STANDARD
& POOR'S



KEHITYS KOHTI PAREMPAA LAATUA JATKUU - PITKÄN AIKAVÄLIN TALOUDELLISET TAVOITTEET PYSYVÄT ENNALLAN

TAVOITE

TULOS 2017

STRATEGIATOIMET VUODESTA
2018 ETEENPÄIN

Vertailukelpoisten
nettovuokratuottojen kasvu 100
bps yli kuluttajahintaindeksiin

1,0 %¹⁾
(89 BPS ALLE KULUTTAJAHINTAINDEKSIN)

- Investoinnit kehityshankkeisiin
- Ydinliiketoimintaan kuuluvien kohteiden edelleenkehittäminen ja siihen kuulumattomien kohteiden myyminen
- Ennakoiva vuokraus, joka varmistaa tilojen hyvän vuokrausasteen

Luototusaste (LTV)
40–45 %

46,7 %

- Taseen vahvistaminen jatkamalla ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä

Osinko/pääoman palautus yli 50 %
tilikauden tuloksesta
(kiinteistökannan käyvän
arvon muutokset pois lukien)

76 %²⁾

- Keskittyminen vakaan operatiivisen liiketoiminnan ylläpitämiseen. Tämä varmistaa kykymme luoda kestävä kassavirtaa myös vastaisuudessa
- Tarkka kulujen hallinta

¹⁾ Sisältäen Kista Gallerian 50 %

²⁾ Laskettu osakekohtaisesta operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings per share)



LUE LISÄÄ

vuoden 2018 näkymistä tilinpäätöksen **sivulta 22**.

VASTUULLISUUS LUO PITKÄAIKAISTA ARVOA

Vuonna 2017 Citycon päivitti vastuullisuusstrategiansa ja määrittä tärkeimmät vuoteen 2030 ulottuvat pitkän aikavälin tavoitteet. Päivitetty strategia määrittelee vastuullisuuteen selkeät ja perustellut painopistealueet, jotka luovat arvoa sekä meille että sidosryhmillemme.

PRIORITEETTIALUE



HIILINEUTRAALIUS

Citycon on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.



SAAVUTETTAVUUS

Kaikkiin kohteisiimme on hyvät joukkoliikennedytykset, ja kannustamme ihmisiä hyödyntämään ympäristöystävällisiä tapoja liikkua. Vuoteen 2030 mennessä suurin osa kävijöistä käyttää joukkoliikennettä, polkupyörää tai sähköautoja tai saapuu kauppakeskukseen kävellen.



MIELLYTTÄVYYS JA TURVALLISUUS

Vuokralaisten tyytyväisyys turvallisuuteen, saamansa palvelun ystävällisyyteen ja palveluhaluuteen on jatkuvasti yli 90 %, ja kävijöiden kauppakeskuksessa viettämä aika lisääntyy.



ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Citycon toteuttaa parhaita vastuullisuuskäytäntöjä selkeän suunnitelman mukaisesti ja seuraten saavutettuja tuloksia.

ESIMERKKEJÄ VUODESTA 2018 ETEENPÄIN TEHTÄVÄSTÄ STRATEGIAN TOIMEENPANOSTA

Vuoden 2020 loppuun mennessä

- Uusiutuvan energian tuotantoa kaikissa kohteissa
- Neliömetrikohtaisen energiankulutuksen pienentäminen 15 %:lla (vuoden 2014 tasosta)
- Joukkoliikennedytyksiä kehitetään tulevaisuutta ennakoiden yhdessä paikallisten sidosryhmien kanssa
- Sähköautojen ja -polkupyörien latausmahdollisuus kaikissa kohteissa
- Nuorten hyvinvointia ja osallistumista lisääviä toimenpiteitä kaikissa kohteissa
- Kaikki kiinteistöt tarjoavat vuosittain tiloja paikallisyhteisöjen, kansalaisjärjestöjen tai paikallisten yritysten käyttöön
- Vastuullisuustoimia toteutetaan selkeiden tavoitteiden ja yhteistyön avulla: kaikissa kohteissa listataan opitut asiat selkeästi, raportoidaan tuloksista ja otetaan aktiivisesti käyttöön parhaita käytäntöjä
- 100 % kiinteistökannasta BREEAM In-Use -sertifioituja vähintään Good-tasolla



LUE LISÄÄ

päivitetystä vastuullisuusstrategiasta vastuullisuusselvityksen sivuilta 3-4.

TULEVAISUUDEN VASTUULLINEN KAUPPAKESKUS

Uudenaikaiset kauppakeskukset ovat vilkkaita urbaaneja kohtaamispaikkoja: ne ovat hyvien joukko-liikenneyhteyksien äärellä ja tiiviissä vuorovaikutuksessa lähiyhteisönsä kanssa. Ympäristöystävälliset kauppakeskukset tarjoavat viihtyisiä ja turvallisia tiloja sekä vuokralaisille että asiakkaille.





LÄHELLÄ JA HELPPO TULLA

Kaikki kauppakeskuksemme sijaitsevat kaupunkialueilla lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja. Hyvät joukkoliikenneytteudet ovat suoraan kauppakeskusten yhteydessä tai niiden lähellä.



YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISIÄ TAPOJA LIIKKUA

Laajojen pyöräparkkien ja hyvien jalankulkuyhteyksien ansiosta kauppakeskuksissamme on helppo käydä ilman autoakin. Tarjoamme myös sähköautojen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä latauspisteitä.



ENERGIATEHOKKAAT JA VETTÄ SÄÄSTÄVÄT RATKAISUT

Optimoimme ilmastoinnin ja lisäämme LED-valaistuksen käyttöä. Lisäksi otamme lämpöä talteen teknisistä järjestelmistä ja laitteista. Vähän vettä kuluttavat vesikalusteet ja wc-istuimet säästävät vettä.



TEHOKAS JÄTEHUOLTO

Huolellisesti suunniteltu jätehuolto mahdollistaa monipuolisen jätteiden kierrätyksen ja hävittämisen. Lisäksi pyrimme nostamaan jätteiden kierrätysastetta kauppakeskuksissamme tarjoamalla vuokralaisille jätehuoltokonsultointia.



KASVUA KATOILLA

Käytämme optimaalisesti koko kaupunkitilan kattoja myöten. Rakentamillamme viherkatoilla on useita hyviä puolia: ne eristävät ja vähentävät näin lämmityksen ja jäähdtyksen tarvetta. Lisäksi niihin imeytyy sadevettä, mikä helpottaa hulevesien hallintaa. Viherkatot myös lisäävät viihtyisyyttä.



PAIKALLINEN PALVELU- KESKITTYMÄ

Kauppakeskukset ovat tärkeä osa lähiyhteisöä, ja niistä löytyy esimerkiksi terveyspalveluita, kirjastoja, teattereita, urheilutiloja ja lasten leikkialueita.



VASTUULLISTA PAIKALLISTA ENERGIAA

Katolle asennetut aurinkopaneelit tuottavat sähköä ja varjostavat rakennusta niin, että kesäaikainen jäähdtyksen tarve pienenee. Maa-lämpöä hyödyntävät lämmitys- ja jäähdtyksjärjestelmät voivat parhaimmillaan tehdä kauppakeskuksesta lämmityksen ja jäähdtyksen suhteen omavaraisen.



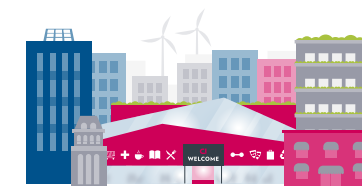
TURVALLISUUS KESKIÖSSÄ

Turvallisuus otetaan huomioon kaikissa kauppakeskuksen suunnittelun ja hallinnoinnin vaiheissa. Turvatoimet suunnitellaan ja testataan, ja niitä harjoitellaan säännöllisesti.



VUOROVAIKUTUSTA PAIKALLISYHTEISÖN KANSSA

Kauppakeskukset ovat luontevia kohtaamispaikkoja alueen asukkaille ja ne mahdollistavat vuorovai- kutuksen paikallisyhteisön kanssa. Lisäksi ne ovat erinomainen paikka järjestää tapahtumia.



KASVAVAT ASUINALUEET

Kauppakeskuksemme sijaitsevat kasvavilla kaupunkialueilla. Keskitymme lähiyhteisön kasvuun ja hyvinvointiin sekä toivotamme uudet naapurit tervetulleiksi yhteisöön.

ANNAMME HENKILÖSTÖLLE TILAISUUDEN KASVAA JA KUKOISTAA

Cityconin henkilöstöstrategian ydin on tarjota henkilöstölle erilaisia mahdollisuuksia ja antaa heille tilaisuus ammatilliseen kasvuun.

Cityconilla on vahva suorituksen johtamisen kulttuuri. Työntekijäkoke-
musta vahvistetaan sillä, että Cityconin ”Together One” -arvoa toteu-
tetaan käytännössä: cityconlaiset nauttivat työstään ja ovat siitä ylpeitä.

Kaikkia cityconlaisia kannustetaan etsimään **mahdollisuuksia oppia ja kehittyä**. Edistämme sisäistä liikkuvuutta, ja joka vuosi monet työntekijät siirtyvät uusiin tehtäviin eri toimintojen välillä ja jopa maasta toiseen. Pyrimme täyttämään mahdollisimman monet avoimet työpaikat sisäisellä haulla.

Pyrimme löytämään aktiivisen **osaamisen hallinnan** avulla sopivimman toimintakulttuurin, työtehtävän ja työntekijän yhdistelmän. Useat yhtiön työntekijät on rekrytoitu harjoittelijoiksi opintojensa loppuvaiheessa. Tuemme henkilöstöämme, jotta he voivat hyödyntää koko potentiaalinsa, ja tarjoamme heille urakehitysmahdollisuuksia yrityksen sisällä. Henkilöstömme oppii uutta monella eri tavalla – työkokemuksen myötä, kollegoilta, koulutuksista, seminaareista ja ammatillisista verkostoista. Pyrimme ennakoimaan seuraavia mahdollisia askeleita uralla eteenpäin ja varmistamme, että meillä on potentiaalisia seuraajaehdokkaita, kun paikkoja avautuu.

Uskomme **inspiroivaan johtamiseen**, joka takaa edellytykset sille, että henkilöstö saavuttaa haastavat tavoitteensa. Johtajamme valmentavat tiimejään ja varmistavat näin, että kaikki tietävät, mitä tehdä, mihin pyrkiä ja miten päästä asetettuihin tavoitteisiin. Päivittäisen työn lisäksi johtamiskulttuuria kehitetään kahdesti vuodessa järjestettävällä ”Let’s Lead” -valmennusohjelmalla.

Vuonna 2017 otimme käyttöön uuden johtamis- ja henkilöstöhallinnon työkalun, jonka nimi on ”CityPeople”. Se on digitaalinen alusta, jonka avulla johtajat voivat asettaa ja seurata tavoitteita läpinäkyvällä tavalla. Vuonna 2018 jatkamme CityPeoplen kehittämistä tuomalla siihen uusia ominaisuuksia, esimerkiksi perehdytyksessä käytettävää itseopiskelumateriaalia. CityPeople on tärkeä työkalu myös osaamisen hallinnan kannalta.

Cityconin arvot, Passionate, Solution-Oriented ja Together One, ovat perusta kaikelle toiminnalle ja johtamiselle Cityconilla.



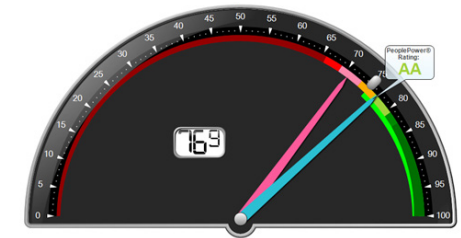
Painopistealueemme vuonna 2018

Työnantajakuvan ja työntekijäkokemuksen kehittäminen
CityPeople-henkilöstöhallintotyökalun kehittäminen
Osaamisen hallinta ja kehittäminen

On tärkeää, että kaikki cityconlaiset sitoutuvat työssään arvoihimme. Tämän vuoksi etsimme rekrytoinnissamme innostuneita, ratkaisukeskeisiä ihmisiä, jotka pystyvät työskentelemään saumattomasti tiimin osana. Päämääränämme on löytää yrityskulttuuriimme parhaiten sopivat henkilöt. Keskustelemme arvoista myös vuosittain osana ihmisten kehityssuunnitelmia. Rakentamalla vahvan yrityskulttuurin, jossa jokainen toteuttaa arvojamme työssään, pystymme tehostamaan oppimista, kehittymistä, osaamisen hallintaa ja johtamista sekä keskitymään tavoitteidemme saavuttamiseen.

Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti

97,3 %



KORKEA TYÖ- TYTYTYVÄISYYS

Teimme vuonna 2017 henkilöstötutkimuksen, jonka tulokset osoittavat, että asiat ovat kehittyneet erittäin positiiviseen suuntaan edelliseen, vuonna 2014 tehtyyn tutkimukseen¹⁾ verrattuna. Cityconin tulokset olivat myös selvästi parempia tutkimuksen pohjoismaisiin verrokkeihin nähden.

Tutkimustulokset osoittavat, että työntekijät luottavat yhtiöön: olemme pystyneet kertomaan yhtiön strategiasta ja tulevaisuuden visiosta selkeästi, henkilöstö luottaa johtoon ja työntekijät kokevat, että palkitsemistavat ovat reiluja ja tavoitteet selkeitä.

Tulokset osoittavat myös, että meillä on edelleen kehitettävää siinä, että työntekijät tuntevat voivansa tehdä päätöksiä itsenäisesti ja että työntekijät kokevat kaikkia kohdeltavan reilusti ja tasapuolisesti.

¹⁾Norjan toiminnat eivät osallisituneet tutkimukseen, koska ne eivät olleet osa Cityconia vuonna 2014.

CITYCON-URAPOLKUJA

HARJOITTELI-
JASTA KAUPAN
JA KIINTEISTÖ-
ALAN ASIAN-
TUNTIJAKSI

Mehmet Ruusuvirta aloitti uransa Cityconin Ruotsin organisaatiossa harjoittelijana suuressa IT-hankkeessa vuonna 2014. Tämän

jälkeen hänet nimitettiin järjestelmätuen asiantuntijaksi Ruotsin vuokraustiimiin. Vuonna 2015 Mehmet siirtyi kauppapaikkaorganisaatioon, missä hän työskenteli kauppakeskuspäällikkönä useissa eri kohteissa Tukholman seudulla. Syksystä 2017 alkaen hän on työskennellyt liiketoiminta-analytikkona.

”Minusta uudet haasteet ovat välttämättömiä, muuttumaton status quo olisi minulle kaikkein vaikeinta”, Mehmet toteaa.

Mehmet kertoo, että siirtyessään uusiin tehtäviin hän on voinut osallistua erilaisiin koulutuksiin. ”Lisäksi olen saanut paljon tukea kokeneemilta kollegoilta.”

LIKKUVUUTTA YLI
TOIMINTOJEN JA
MAIDEN RAJOJEN

Henrica Ginström tuli Cityconin palvelukseen vuonna 2011. Tätä ennen hän työskenteli due diligence -tehtävissä suuressa konsulttiyhtiössä. Citycon-uransa hän aloitti liiketoiminnan controllerina,

mutta muutaman kuukauden kuluttua hän siirtyi operatiivisten analyysien päälliköksi.

Kaksi vuotta myöhemmin edessä oli taas uusia mahdollisuuksia, kun Henrica nimitettiin sijoittajasuhdepäälliköksi. Hieman myöhemmin vastuut kasvoivat jälleen, kun hän siirtyi sijoittajasuhde- ja viestintäjohtajaksi. Vuonna 2017 hänen uransa sai uuden käänteen, tällä kertaa kohti liiketoimintaa – ja länttä. Syyskuun alusta lähtien Henrica on työskennellyt kaupallisena johtajana Oslossa.

Henrica on siirtynyt toiminnosta toiseen jo monta kertaa. ”Mielestäni esimieheni ovat tukeneet kehittymistäni, kun he ovat tarjonneet minulle uusia mahdollisuuksia. Vaikka roolini on muuttunut monta kertaa, olen aina voinut hyödyntää uusissa tehtävissä osaamista ja taitoja, jotka olen oppinut aiemmissa työtehtävissäni.”

Henrica huomauttaa myös, että asiantuntijaorganisaatiossa tiimin vetäjän ei tarvitse olla paras asiantuntija kaikessa. ”Olen työskennellyt kokeneiden ammattilaisten alaisuudessa, ja olen myös oppinut paljon tiimeiltäni.”

CITYCON AWARDS
-OHJELMA PALKITSEE
HUIPPUSUORITUKSET

Vuosittaisessa sisäisessä henkilöstö- ja koulutustapahtumassa, Citycon Daysissa, jaettiin jo toista kertaa koko yhtiön kattavat Citycon Awards -palkinnot. Kilpailun tarkoitus on palkita Cityconin arvoja ilmentäviä huippusuorituksia, saada työntekijät tuntemaan ylpeyttä työstään, nostattaa yhteishenkeä ja tuoda esille yhtiössä saavutettuja huipputuloksia.

Palkintoja jaetaan viidellä osa-alueella: paras liiketoimi, paras yhteisöteko, paras tiimi, paras innovaatio ja paras asiakaskokemus.

Tuomaristo sai kilpailuun yhteensä 68 hakemusta. Monet työntekijät osallistuivat kilpailuun useammalla osa-alueella.



Tuemme henkilöstön yhteistä työajan ulkopuolista toimintaa rahoittamalla Citycon Activity Clubeja. Kaikki klubit on perustettu työntekijöiden aloitteesta, mikä takaa, että toiminta on juuri sellaista kuin henkilöstö toivookin. Tähän mennessä testattuja lajeja ovat muun muassa sulkapallo, rantalentopallo, jooga ja melonta.

TÄRKEIMMÄT KOHTEEMME



Suurin osa Cityconin kauppakeskuksista on pääkaupunki-seuduilla tai kakkos-kaupungeissa



Vuokrattava pinta-ala **100 900 m²**
Myymlöiden lukumäärä **220**
Vuositainen kävijämäärä **11,5 miljoonaa**
Vuosiomynti **268,8 Me**
Ympäristösertifikaatit:
BREEAM In-Use Very Good, LEED Platinum

KISTA GALLERIA

Tukholma Kista Galleria on Ruotsin suurimpia ja menestyksekkäimpiä kauppakeskuksia, jonka vuosittainen kävijämäärä on noin 18 miljoonaa. Kauppakeskuksessa on runsaasti myymälöitä ja ravintoloita, elokuvateatteri, Tukholman toiseksi suurin kirjasto, keilahalli, karting-rata sekä paljon muita palveluita, kuten päiväkotia, terveyskeskus ja hammaslääkäriasema. Kista Galleria on enemmän kuin kauppakeskus – se on ainutlaatuinen alueella asuvien ja työskentelevien ihmisten kohtaamispaikka sekä julkisen liikenteen solmukohta.

Vuokrattava pinta-ala **92 500 m²**
Myymlöiden lukumäärä **180**
Vuositainen kävijämäärä **18,4 miljoonaa**
Vuosiomynti **186,6 Me**
Vastuullisuussertifikaatti: **BREEAM In-Use Good**



ISO OMENA

Espoo Iso Omena sijaitsee pääkaupunkiseudulla nopeasti kasvavalla Espoon Matinkylän alueella. Sen vaikutusalueen asukkaiden tulotaso on Suomen korkeimpia. Mittava laajennushanke on juuri valmistunut, ja tällä hetkellä kauppakeskuksessa on yli 200 myymälää, erinomainen valikoima päivittäistavara-kauppoja sekä monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut, muun muassa 6 000 neliömetrin kokoinen Espoon kaupungin palvelutori. Ison Omenan sydän on ravintolamaailma M.E.E.T (Meet, Eat, Enjoy, Together). Se on Suomen suurin, kaupakeskuksen sisälle sijoittuva, yhtenäinen ravintola-alue, jossa on lukuisia laadukkaita ravintoloita.



LILJEHOLMSTORGET GALLERIA

Tukholma Liljeholmstorget Galleria on urbaani kauppakeskus vauraan ja kaupunkielämää sykkivän Liljeholmenin asuin- ja toimistoalueen sydämessä, aivan Tukholman keskustan kupeessa. Se sijaitsee kätevästi lähellä yhtä Tukholman vilkkaimmista metro-, bussi- ja raitiovaunuliikenteen solmukohdista. Liljeholmstorget Galleriassa on laaja valikoima myymälöitä, palveluita, kahviloita ja ravintoloita, ja kauppakeskus keskittyy etenkin muotiin, sisustukseen, urheiluun ja vapaa-aikaan. Siellä on myös erittäin korkeatasoinen päivittäistavarakauppa.

Vuokrattava pinta-ala
40 600 m²
Myymlöiden
lukumäärä **94**
Vuositainen kävijämäärä
9,8 miljoonaa
Vuosiomyynti **157,8 Me**
Ympäristösertifikaatit:
BREEAM In-Use Very Good,
LEED Platinum



OASEN

Bergen Oasenin sanotaan usein olevan mukavan naapuruston keskus. Sieltä löytyy myymälä-tarjonnan lisäksi monipuoliset terveys- ja kulttuuripalvelut. Vuonna 2014 Oasenia laajennettiin 8 000 neliömetrillä. Siellä on noin 70 vuokralaista, muun muassa Bergenin kaupungin terveyskeskus ja toimistoja.

Vuokrattava pinta-ala
57 000 m²
Myymlöiden
lukumäärä **68**
Vuositainen kävijämäärä
4,4 miljoonaa
Vuosiomyynti **98,9 Me**
Ympäristösertifikaatti:
BREEAM In-Use
Excellent



KOSKIKESKUS

Tampere Koskikeskus on Tampereen suurin ja monipuolisin kauppakeskus. Kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevassa kauppakeskuksessa on laaja valikoima erikoisliikkeitä ja palveluita sekä viihtyisiä kahviloita ja ravintoloita.



Vuokrattava pinta-ala
33 100 m²
Myymlöiden lukumäärä **93**
Vuositainen kävijämäärä
5,5 miljoonaa
Vuosiomyynti **112,0 Me**
Ympäristösertifikaatti:
BREEAM In-Use Very Good

KEHITYSHANKKEEMME

Käynnissä olevat kehityshankkeet

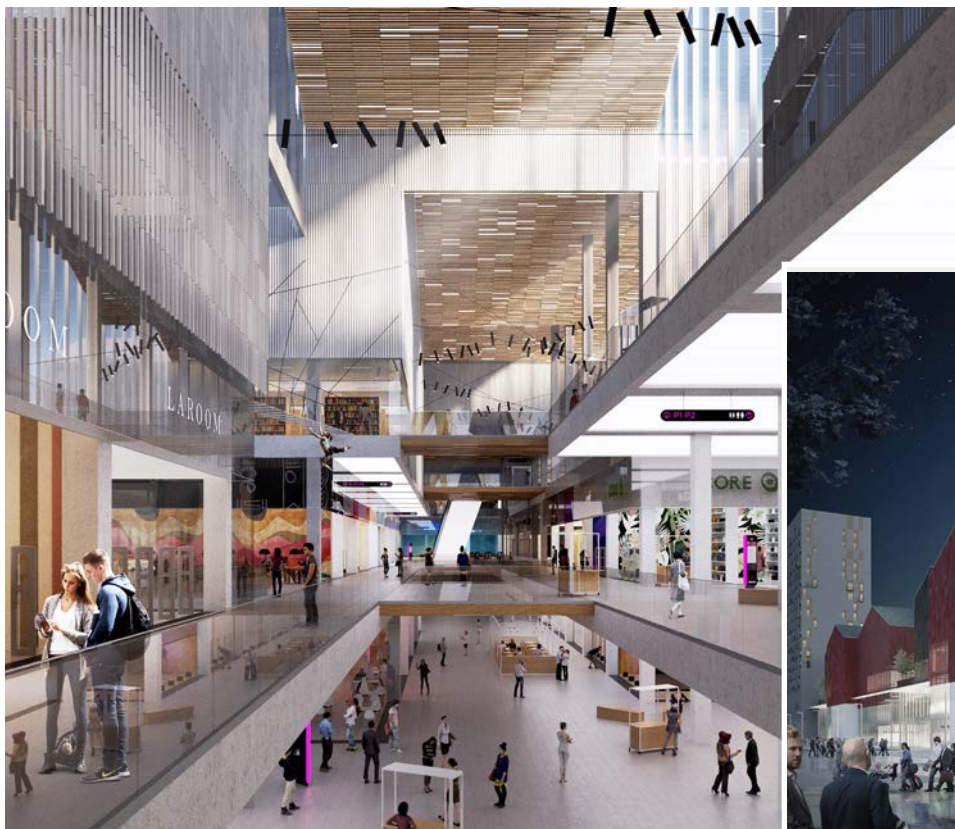


MÖLNDAL GALLERIA – MODERNI JA URBAANI KAUPPAKESKUS

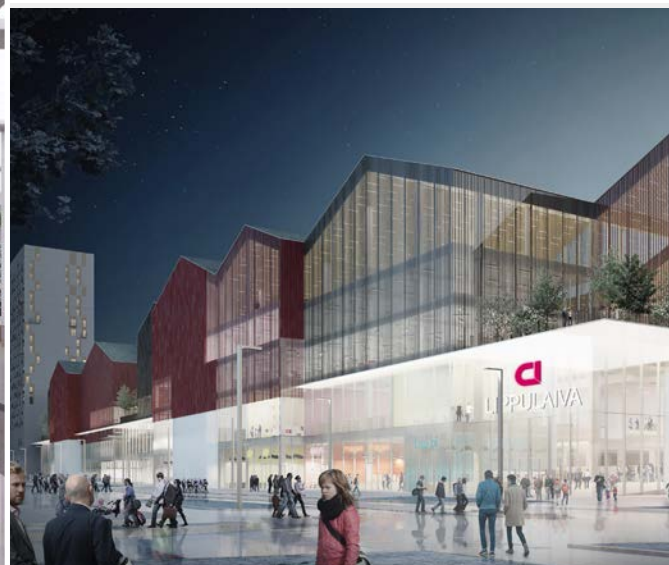
Suur-Göteborgin alue. Kehityshankkeessa rakennetaan kokonaan uusi, päivittäiseen asiointiin ja laajaan ravintolatarjontaan painottuva moderni sekä urbaani kauppakeskus. Kauppakeskus sijaitsee nopeasti kasvavan Mölndalin keskustassa monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Se onkin luonteva kohtaamispaikka lähellä työskenteleville ja asuville ihmisille.

Investointi: **60,0 (120,0) Me¹⁾**
 Vuokrattava pinta-ala: **0 → 24 000 m²**
 Valmistuu: **Q3/2018**
 Tavoiteltu sertifikaatti: **BREEAM Very Good**

¹⁾ Sulkeissa oleva luku kuvaa hankkeen kokonaisinvestointia, johon sisältyy sovitut yhteisyrityksen osakkeiden ostot.



Investointi: 215,0 Me
 Vuokrattava pinta-ala: 19 200 → 44 300 m²
 Valmistuu: 2021
 Tavoiteltu sertifikaatti: BREEAM Excellent



LIPPULAIVA – KOKO LÄHIYHTEISÖN KAUPPAKESKUS

Espoo. Lippulaivalla on vakaa markkina-asema nopeasti kasvavan ja vauraan Espoonlahden alueen sydämessä. Hankkeessa rakennetaan kokonaan uusi, yli kaksi kertaa aiempaa suurempi moderni ja urbaani kauppakeskus. Saman katon alta löytyvät myös uusi metroasema ja bussiterminaali. Uudessa Lippulaivassa on noin 80 erilaista myymälää, kahvilaa, ravintolaa ja muuta liikettä, kunnallisia ja terveyspalveluita sekä päiväkoti. Lippulaivaan tulee maailman suurin kauppakeskukseen sijoittuva maalämpölaite, joka tekee Lippulaivasta lähes omavaraisen lämmityksessä ja viilennyksessä.



PIKKULAIVA -SUOMEN ENSIMMÄINEN POP-UP KAUPPAKESKUS

Espoo. Uuden kauppakeskuksen rakentamisen ajaksi Citycon rakennutti tilapäisen pop up -kauppakeskuksen Pikkulaivan. Se varmistaa, että paikallisten asukkaiden lähipalvelut säilyvät ja 23 Lippulaivan vuokralaista pystyy jatkamaan liiketoimintaansa miellyttävissä tiloissa myös rakennushankkeen aikana.

Rakennus on valmistettu kierrätettäviä elementeistä, jotka on helppo kuljettaa rekalla toiseen paikkaan sen jälkeen, kun väistötiloja ei enää tarvita. Tilapäisen kauppakeskuksen 8 300 neliometriä ovat täyteen vuokratut.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet



OASEN – UUSI KOHTAAMISPAIKKA

Bergen. Oasen sijaitsee Bergenin keskustan lähellä, nopeasti kasvavalla alueella, jonne rakennetaan lähitulevaisuudessa uusi raitiotie ja uusia asuntoja. Cityconin tavoitteena on tehdä Oasenista alueen asukkaiden kohtaamispaikka. Kehityshanke kasvattaisi vuokrattavaa pinta-alaa noin 12 000 neliometrillä. Hankkeessa rakennettava uusi pääsisäänkäynti yhdistäisi kauppakes-

Arvioitu kokonaisinvestointi: **100 Me**
Vuokrattava pinta-ala: **57 000 → 68 800 m²**
Aloitus-/valmistumistavoite: **2019/2022**
Tavoiteltu sertifikaatti: **BREEAM Very Good**

kuksen entistä paremmin ympäröivään kaupunkiympäristöön. Lisäksi muutos toisi tilaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan.

TUMBA CENTRUM – ENTISTÄ LAAJEMPI MYYMÄLÄ- JA PALVELUTARJONTA

Suur-Tukholman alue. Vastikään uudistettu Tumba Centrum sijaitsee Botkyrkan eteläosassa, lähijuna-aseman läheisyydessä. Citycon suunnittelee Tumba Centrumin lisälaajennusta, jossa kauppakeskus yhdistettäisiin uuteen bussiterminaliin. Samalla lisättäisiin myymälä-, terveyspalvelu- ja pysäköintitilojen tarjontaa.

Investointi: **40 Me**
Vuokrattava pinta-ala: **23 100 → 30 500 m²**
Aloitus-/valmistumistavoite: **2018/2020**
Tavoiteltu sertifikaatti: **BREEAM Very Good**



Investoinnin pääkriteerit

≥ 150 bps yli tuottovaatimuksen

50 prosentin tavoite
esivuokrausteelle



TREKANTEN – MATKALLA HUIPPULUOKAN KAUPPAKESKUKSEKSI

Suur-Oslon alue. Trekanten on suosittu kohtaamispaikka vauraalla Askerin kaupunkialueella. Sieltä löytyy monipuolisia ostosmahdollisuuksia ja terveyspalveluita. Kauppakeskukseen on helppo tulla, koska se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä helpottaisi asiakkaiden liikkumista kauppakeskuksessa.

Arvioitu kokonaisinvestointi: **135 Me**
Vuokrattava pinta-ala: **23 900 → 45 000 m²**
Aloitus-/valmistumistavoite: **2019/2022**
Tavoiteltu sertifikaatti: **BREEAM Very Good**



LILJEHOLMSTORGET GALLERIA - HYVÄSTÄ ERINOMAISEKSI

Tukholma. Liljeholmstorget Galleria on vakiinnuttanut asemansa yhteisönsä keskuksena, joka tarjoaa asiakkaille monipuolisia ostomahdollisuuksia ja terveyspalveluita modernissa ja viihtyisässä ympäristössä. Kauppakeskuksesta on suora yhteys metroasemalle ja sen vieressä on bussiterminaaliin. Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta, joka vastaa alueen voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde- ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään.

Arvioitu kokonaisinvestointi:
100 Me
Vuokrattava pinta-ala:
40 600 → 64 500 m²
Aloitus-/valmistumistavoite:
2020/2023
Tavoiteltu sertifikaatti:
LEED Platinum

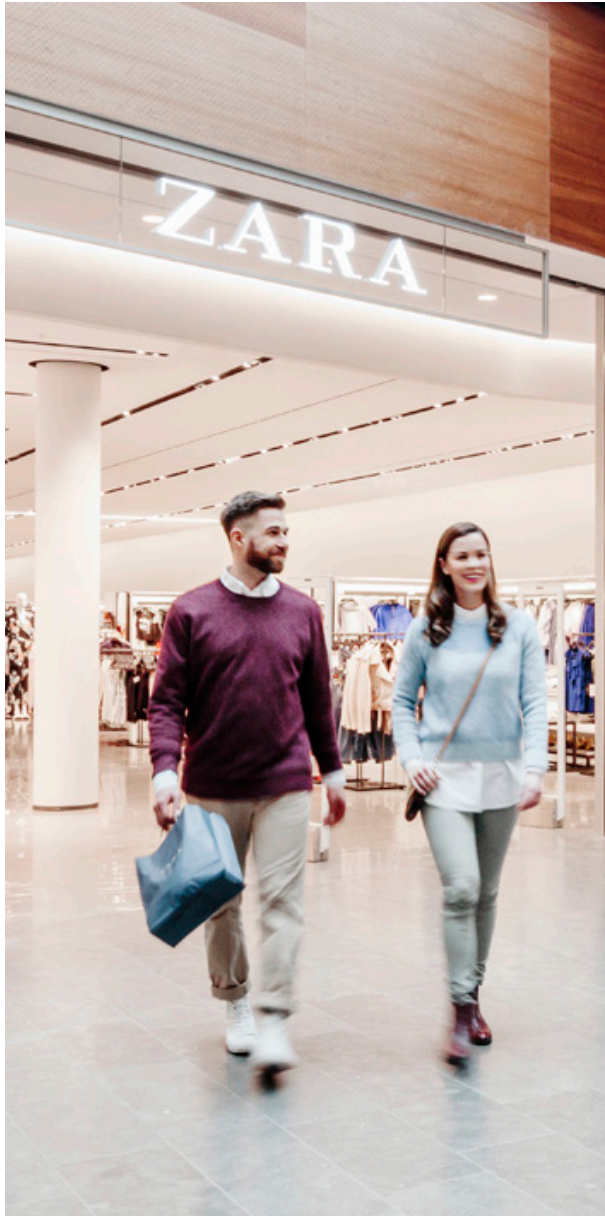
KISTA GALLERIA - YKSI POHJOISMAIDEN VILKKAIMMISTA KAUPPAKESKUKSISTA

Tukholma. Kista Galleria on Ruotsin suurimpia ja menestyksekkäimpiä kauppakeskuksia, jonka vuosittainen kävijämäärä on noin 18 miljoonaa. Kista Galleriassa on runsaasti myymälöitä ja ravintoloita, elokuvateatteri, keilahalli ja kunnallisia palveluita, joten se on paikallisyhteisönsä sydän. Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metro- ja bussiasemien suuntaan. Näin saataisiin entistä sujuvampia joukkoliikennedytydet. Laajennus toisi myös lisätilaa uusille myymälöille, päivittäistavara-kaupoille ja palveluille. Suunnitelmaan sisältyy myös suuri määrä asuntoja, toimistoja ja muita kuin vähittäiskaupan palveluita.

Arvioitu kokonaisinvestointi:
80 Me¹⁾
Vuokrattava pinta-ala:
92 500 → 105 000 m²
Aloitus-/valmistumistavoite:
2020/2023
Tavoiteltu sertifikaatti:
BREEAM Very Good

¹⁾ Cityconin osuus 40 Me (50 %)





CITYCON SIJOITUSKOHTENA

Pyrimme luomaan lisäarvoa osakkeenomistajille aktiivisen kiinteistökannan johtamisen ja vahvistamisen sekä tehokkaan rahoituksen avulla. Selkeän liiketoimintamallin ja vahvan taseen avulla pyrimme luomaan vakaata, ennakoitavaa ja suhdanteista riippumatonta kassavirtaa sekä takaamaan hyvän osinkotuoton osakkeenomistajillemme.

MIKSI SIJOITAA CITYCONIIN?

VAKAA LIIKETOIMINTAMALLI JA HYVÄ OSINKOTUOTTO

- Hyvä ja kestävä osinkotuotto, tavoitteena maksaa yli 50 % tuloksesta
- Vakaan ja kestävä kassavirran luominen suhdanteista riippumatta
- Vahva rahoitusasema tase

FOKUSOITU STRATEGIA MUUTTUVASSA TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

- Keskitytään suuriin, monipuolisiin kauppakeskuksiin kasvavilla kaupunkialueilla, joilla on vahva väestöpohja
- Painotutaan päivittäisen arjen palveluihin keskittyvään vuokralaiskantaan, joka pystyy kilpailemaan verkkokaupan kanssa
- Kasvatamme määrätietoisesti sellaisten vuokralaisten osuutta, joiden liiketoiminta ei ole kovin altis verkkokaupan vaikutuksille

TASAPAINOINEN KIINTEISTÖKANTA

- Vakautta ja mittakaavaetuja hajautetulla pohjoismaiden laajuisella kiinteistökannalla
- Toteutamme strategiaa, jolla pyritään muuttamaan nykyistä kiinteistökantaa niin, että siinä painottuvat entistä suuremmat ja laadukkaammat kiinteistöt

HOUKUTTELEVA OSINKOTUOTTO



¹) Hallituksen esitykseen sisältyy valtuutus maksaa yhteensä 0,13 euroa osinkoa ja pääoman palautusta.

JOHTORYHMÄ

**EERO SIHVONEN**

Talousjohtaja,
varatoimitusjohtaja

JURN HOEKSEMA

Operatiivinen johtaja

TOM LISIECKI

Kiinteistökehitysjohtaja

MARCEL KOKKEEL

Toimitusjohtaja

ANU TUOMOLA

Lakiasiaintohtaja

**LUE LISÄÄ**

Lisätietoja
johtoryhmästämme
hallinto- ja
ohjausjärjestelmäselvityksen
sivuilta 12-13.

Marianne Håkensen toimi Cityconin markkinointi- ja brändijohtajana sekä yhtiön johtoryhmän jäsenenä 31.12.2017 saakka. Hän jäi pois yhtiön palveluksesta alkuvuodesta 2018.

HALLITUS

31.12.2017



CHAIM KATZMAN

Hallituksen
puheenjohtaja



BERND KNOBLOCH

Hallituksen
varapuheenjohtaja



ARNOLD DE HAAN

Hallituksen jäsen



KIRSI KOMI

Hallituksen jäsen



RACHEL LAVINE

Hallituksen jäsen



DAVID LUKES

Hallituksen jäsen



ANDREA ORLANDI

Hallituksen jäsen



CLAES OTTOSSON

Hallituksen jäsen



PER-ANDERS OVIN

Hallituksen jäsen



ARIELLA ZOCHOVITZKY

Hallituksen jäsen



LUE LISÄÄ

Lisätietoja hallituksestamme hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksen
sivuilta 4-12.

CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET

Suomi Pääkaupunkiseutu



1. ISO OMENA, Espoo ★
 Vuokrattava pinta-ala
 100 900 m²
 Ankkurivuokralaiset
 K-Citymarket, Prisma, Lidl,
 Palvelutori (Espoon kaupunki),
 Finnkino, H&M, Zara
 Myynti 268,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 11,5 miljoonaa



2. MYYRMANNI, Vantaa ★
 Vuokrattava pinta-ala 40 200 m²
 Ankkurivuokralaiset
 K-Citymarket, S-Market, Clas
 Ohlson, Jysk, Alko
 Myynti 129,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 8,0 miljoonaa



3. COLUMBUS, Helsinki
 Vuokrattava pinta-ala 20 700 m²
 Ankkurivuokralaiset
 K-Supermarket, S-market,
 Clas Ohlson, Jysk, Tokmanni,
 Alko, apteekki
 Myynti 76,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 6,4 miljoonaa



4. ARABIA, Helsinki
 Vuokrattava pinta-ala 15 800 m²
 Ankkurivuokralaiset S-Market,
 K-Supermarket, Lidl, Alko,
 apteekki, Tokmanni, H&M
 Myynti 44,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,7 miljoonaa



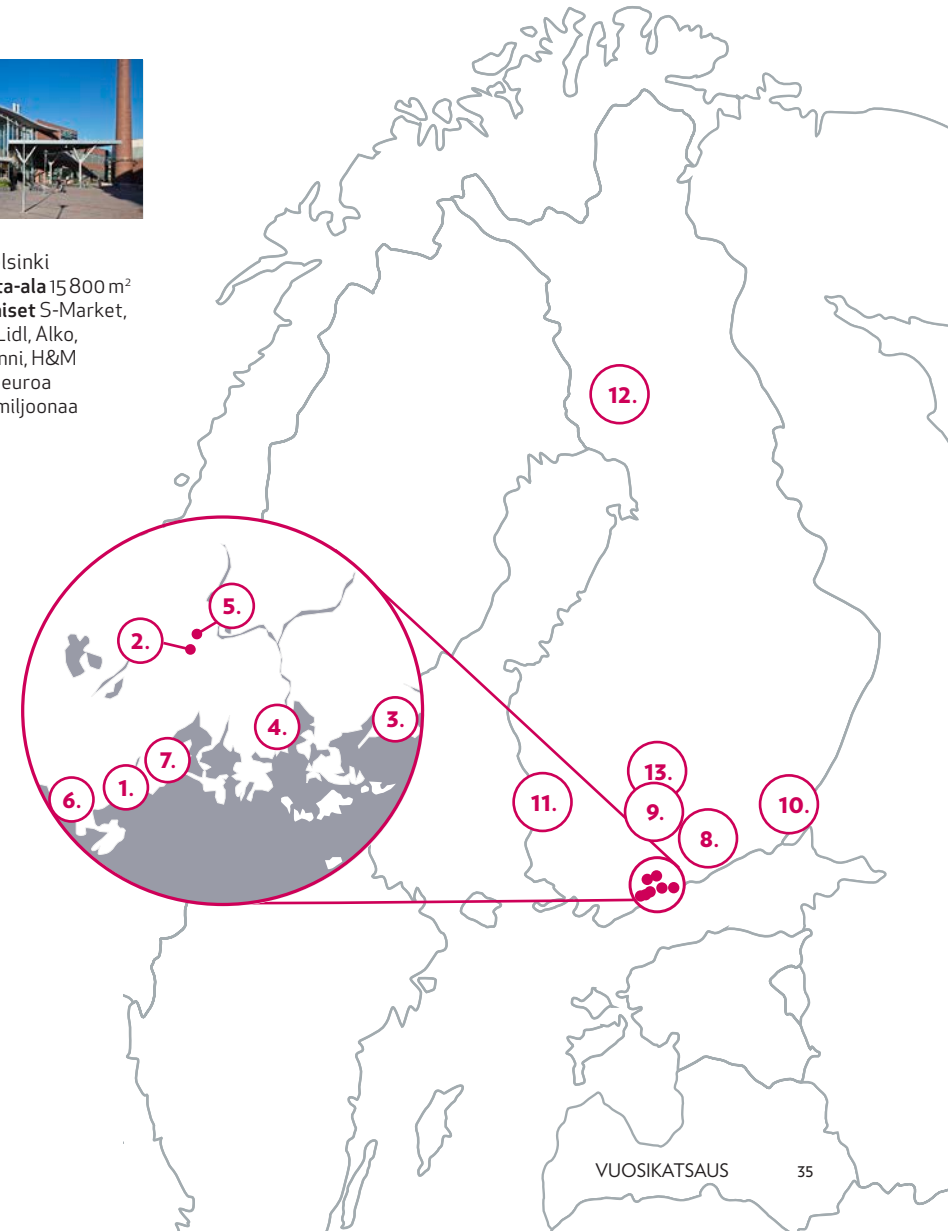
5. ISOMYYRI, Vantaa
 Vuokrattava pinta-ala 11 600 m²
 Ankkurivuokralaiset Lidl,
 Tokmanni, Cityvarasto
 Myynti 9,3 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.



**6. PIKKULAIVA
 (LIPPULAIVA)**, Espoo
 Vuokrattava pinta-ala 8 300 m²
 Ankkurivuokralaiset Lidl,
 K-Supermarket, Burger King,
 Clas Ohlson
 Myynti 26,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,2 miljoonaa



7. HEIKINTORI, Espoo
 Vuokrattava pinta-ala 6 250 m²
 Ankkurivuokralaiset
 Eurokangas, R-kioski
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä N.A.



Muu Suomi



8. TRIO, Lahti ★
 Vuokrattava pinta-ala 45 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Cumulus,
 K-Supermarket, H&M, Stadium,
 Kekäle, Lindex, Tokmanni
 Myynti 43,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 5,3 miljoonaa



9. KOSKIKESKUS,
 Tampere ★
 Vuokrattava pinta-ala 33 100 m²
 Ankkurivuokralaiset Pihlajalinna
 Koskiklinikka, Intersport,
 Stadium, Lindex, Rivermax
 Myynti 112,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 5,5 miljoonaa



10. ISOKRISTIINA,
 Lappeenranta ★
 Vuokrattava pinta-ala 34 300 m²
 Ankkurivuokralaiset Sokos,
 Hotelli Lappee, Tokmanni,
 K-Supermarket, S-Market,
 Terveystalo, Alko
 Myynti 74,4 milj. euroa
 Kävijämäärä 4,2 miljoonaa



11. ISOKARHU, Pori
 Vuokrattava pinta-ala 14 600 m²
 Ankkurivuokralaiset
 Burger-King, H&M,
 Intersport, IrtiMaasta
 Myynti 18,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,2 miljoonaa



12. SAMPOKESKUS,
 Rovaniemi
 Vuokrattava pinta-ala 14 500 m²
 Ankkurivuokralaiset Pentik,
 Classic American Diner, Gina
 Tricot, MODA, VeroModa,
 Jack&Jones, Fitness24Seven
 Myynti 17,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,9 miljoonaa



13. DUO, Tampere
 Vuokrattava pinta-ala 13 100 m²
 Ankkurivuokralaiset S-Market,
 K-Supermarket, Lidl, Alko,
 Tokmanni, Bonusapteekki
 Myynti 54,5 milj. euroa
 Kävijämäärä 4,5 miljoonaa

Viro



1. ROCCA AL MARE,
 Tallinna ★
 Vuokrattava pinta-ala 57 600 m²
 Ankkurivuokralaiset Prisma,
 H&M, Debenhams,
 NewYorker, Lindex
 Myynti 113,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 5,5 miljoonaa



2. KRISTIINE KESKUS,
 Tallinna
 Vuokrattava pinta-ala 44 000 m²
 Ankkurivuokralaiset Prisma,
 H&M, NewYorker, JYSK
 Myynti 104,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 7,1 miljoonaa

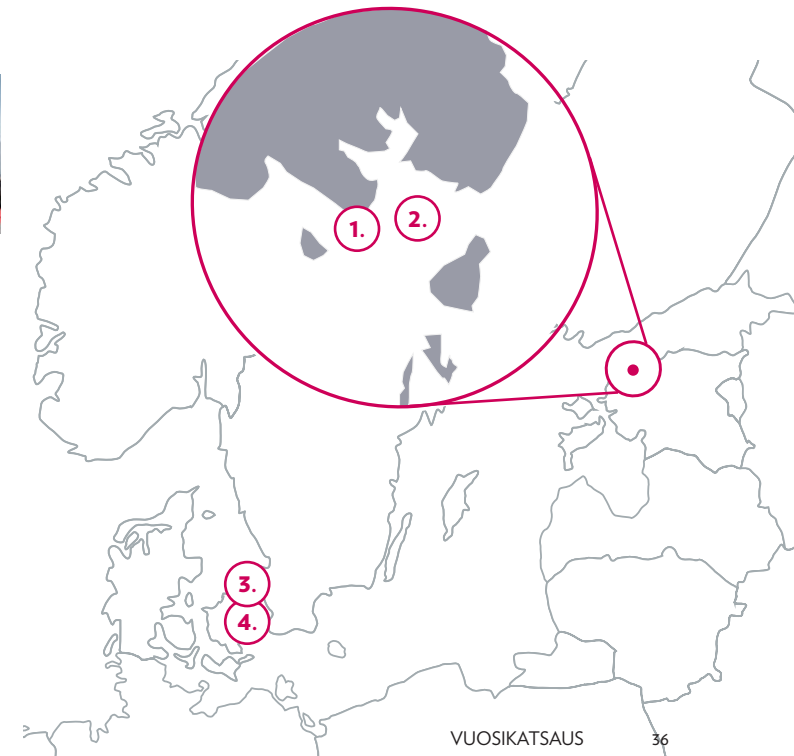


**3. ALBERTSLUND
 CENTRUM**, Albertslund
 Vuokrattava pinta-ala 18 500 m²
 Ankkurivuokralaiset Kquickly,
 Albertslundin kunta, Imerco
 Myynti 45,3 milj. euroa
 Kävijämäärä 5,2 miljoonaa



4. STRÆDET, Køge
 Vuokrattava pinta-ala 15 300 m²
 Ankkurivuokralaiset
 Nordisk Film Biografer,
 Bones, Butchers Kebab
 Myynti 4,3 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.

Tanska



Norja Oslon alue



1. BUSKERUD STORSENTER, Krokstadelva
 Vuokrattava pinta-ala 30 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, Vinmonopolet, H&M, Elkjøp, Clas Ohlson
 Myynti 96,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,8 miljoonaa



2. LIERTOPPEN, Lierskogen ★
 Vuokrattava pinta-ala 25 600 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi, Vinmonopolet, H&M, Europris
 Myynti 85,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,0 miljoonaa



3. TREKANTEN SENTER, Asker ★
 Vuokrattava pinta-ala 23 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 70,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 3,1 miljoonaa



4. LINDERUD SENTER, Oslo ★
 Vuokrattava pinta-ala 20 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, Elixia
 Myynti 61,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,1 miljoonaa



5. KOLBOTN TORG, Kolbotn ★
 Vuokrattava pinta-ala 17 700 m²
 Ankkurivuokralaiset Mega, Vinmonopolet, H&M
 Myynti 61,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,8 miljoonaa



6. MAGASINET DRAMMEN, Drammen ★
 Vuokrattava pinta-ala 15 400 m²
 Ankkurivuokralaiset Kiwi, Starbucks
 Myynti 26,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,6 miljoonaa



7. DOWN TOWN, Porsgrunn ★
 Vuokrattava pinta-ala 37 800 m²
 Ankkurivuokralaiset Rema 1000, XXL, H&M, Clas Ohlson, Home & Cottage, Bohus
 Myynti 69,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,2 miljoonaa



8. OASEN KJØPESENTER, Fyllingsdalen ★
 Vuokrattava pinta-ala 57 000 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi, Vinmonopolet, H&M, Jula, Elkjøp
 Myynti 98,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 4,4 miljoonaa



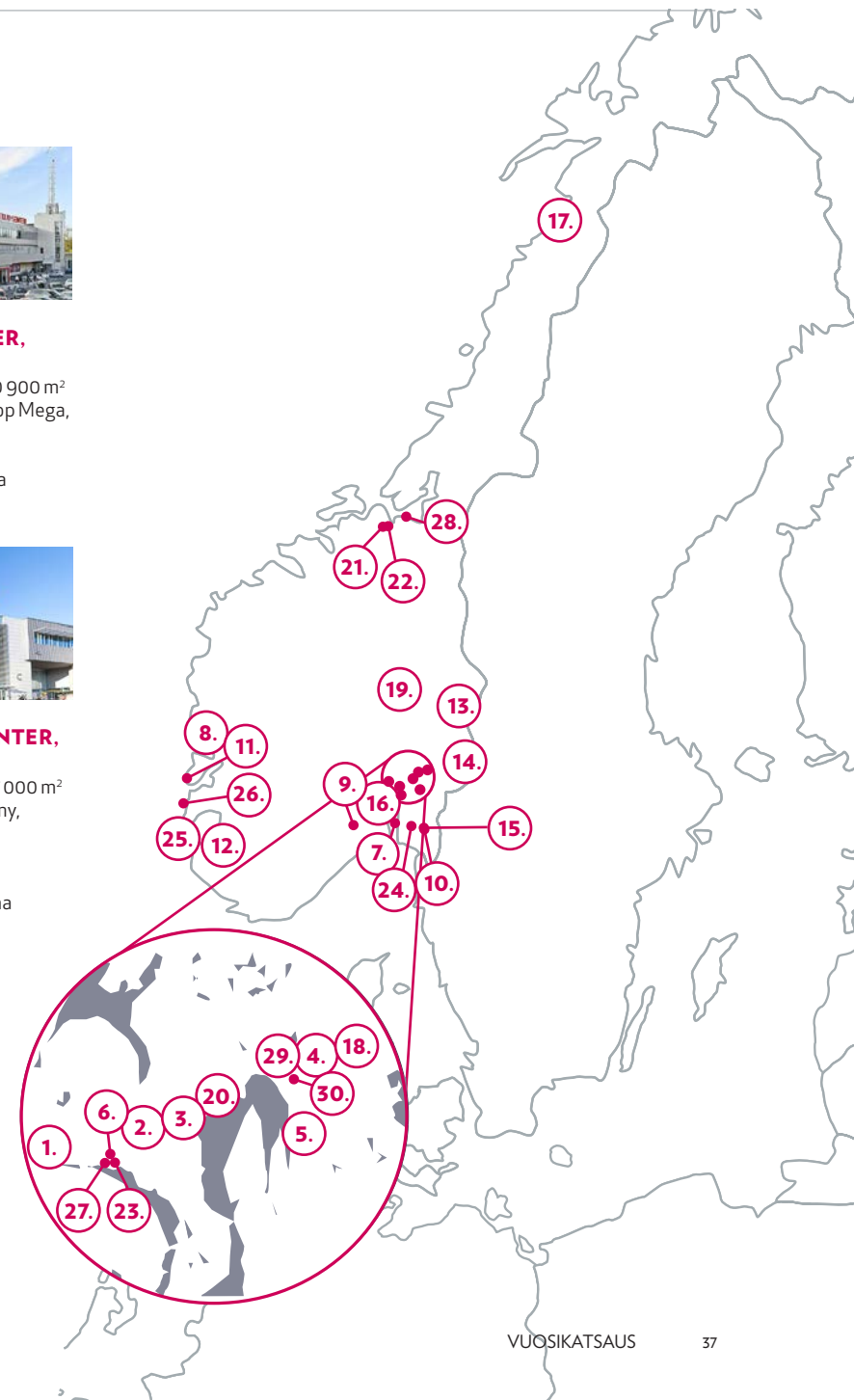
9. HERKULES, Skien ★
 Vuokrattava pinta-ala 49 400 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Elkjøp Megastore, XXL, GMAX, Møbelringen, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 124,0 milj. euroa
 Kävijämäärä 3,4 miljoonaa



10. STORBYEN, Sarpsborg ★
 Vuokrattava pinta-ala 25 500 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, H&M, SATS, Clas Ohlson, Egon
 Myynti 59,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,4 miljoonaa



11. HEIANE STORSENTER, Stord ★
 Vuokrattava pinta-ala 23 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, Skeidar, Elkjøp, Clas Ohlson
 Myynti 42,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,2 miljoonaa





12. KILDEN KJØPESENTER, Stavanger ★
 Vuokrattava pinta-ala 23 100 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 65,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,5 miljoonaa



13. KREMMERTORGET, Elverum ★
 Vuokrattava pinta-ala 19 400 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 38,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,1 miljoonaa



14. KONGSSENTERET, Kongsvinger ★
 Vuokrattava pinta-ala 18 300 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson, Expert
 Myynti 39,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,2 miljoonaa



15. STOPP TUNE, Sarpsborg ★
 Vuokrattava pinta-ala 12 100 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, XXL
 Myynti 28,5 milj. euroa
 Kävijämäärä 0,9 miljoonaa



16. SJØSIDEN, Horten ★
 Vuokrattava pinta-ala 11 200 m²
 Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 30,3 milj. euroa
 Kävijämäärä 0,9 miljoonaa



17. GLASSHUSPASSASJEN, Bodø ★
 Vuokrattava pinta-ala 2 300 m²
 Ankkurivuokralaiset Burger King
 Myynti 6,3 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.

Norja Hallinoidut kauppakeskukset



18. STOVNER SENTER, Oslo
 Vuokrattava pinta-ala 41 800 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, H&M
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 5,0 miljoonaa



19. STRANDTORGET, Lillehammer ★
 Vuokrattava pinta-ala 29 600 m²
 Ankkurivuokralaiset Elkjøp, CC Mat, Clas Ohlson, Plantasjen, Monter, Sport 1
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 2,2 miljoonaa



20. HOLMEN SENTER, Nesbru ★
 Vuokrattava pinta-ala 24 200 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, H&M
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 1,4 miljoonaa



21. TILLER TORGET, Trondheim ★
 Vuokrattava pinta-ala 23 700 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Elkjøp, G-MAX
 Kävijämäärä 1,3 miljoonaa



22. CITY SYD, Tiller ★
 Vuokrattava pinta-ala 15 500 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, Obs, H&M, Vinmonopolet, Clas Ohlson, Cubus
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 3,7 miljoonaa



23. CC DRAMMEN, Drammen
 Vuokrattava pinta-ala 17 300 m²
 Ankkurivuokralaiset Eurospar, KappAhl, Jernia, G-Max, apteekki
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä N.A.

Norja Vuokratut kauppakeskukset



24. TORVBYEN, Fredrikstad ★
 Vuokrattava pinta-ala 15 500 m²
 Ankkurivuokralaiset Clas Ohlson
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 3,9 miljoonaa



25. STADIONPARKEN, Stavanger ★
 Vuokrattava pinta-ala 11 100 m²
 Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, Rema 1000
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 0,9 miljoonaa



26. MARKEDET, Haugesund ★
 Vuokrattava pinta-ala 10 600 m²
 Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Bunnpris
 Myynti N.A.
 Kävijämäärä 0,9 miljoonaa



27. TORGET VEST, Drammen
 Vuokrattava pinta-ala 8 000 m²
 Ankkurivuokralaiset Eurospar
 Kävijämäärä 1,3 miljoonaa



28. SOLSIDEN, Trondheim ★
 Vuokrattava pinta-ala 14 000 m²
 Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson
 Myynti 53,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 2,3 miljoonaa



29. NAF-HUSET, Oslo
 Vuokrattava pinta-ala 4 200 m²
 Ankkurivuokralaiset XXL, Dolly Dimples, Kaffebrenneriet
 Myynti 26,1 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.

Ruotsi Tukholman alue



1. KISTA GALLERIA,

Tukholma ★
 Vuokrattava pinta-ala 92 500 m²
 Ankkurivuokralaiset ICA, Coop, Systembolaget, H&M, JD Sports, Next, SF Bio, O'Learys, library, health care
 Myynti 186,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 18,4 miljoonaa



2. JAKOBSBERGS CENTRUM,

Tukholman alue ★
 Vuokrattava pinta-ala 43 000 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, Hemköp, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl
 Myynti 62,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 5,8 miljoonaa



3. LILJEHOLMSTORGET GALLERIA,

Tukholma ★
 Vuokrattava pinta-ala 40 600 m²
 Ankkurivuokralaiset ICA, Kvantum, Willy's, Systembolaget, H&M, KappAhl, SATS, Lindex, Cubus, Clas Ohlson, O'Learys, health care
 Myynti 157,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 9,8 miljoonaa



4. ÅKERSBERGA CENTRUM,

Tukholman alue ★
 Vuokrattava pinta-ala 28 400 m²
 Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl
 Myynti 79,2 milj. euroa
 Kävijämäärä 6,0 miljoonaa



5. TUMBA CENTRUM,

Tukholman alue
 Vuokrattava pinta-ala 23 100 m²
 Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl
 Myynti 48,6 milj. euroa
 Kävijämäärä 3,9 miljoonaa



6. HÖGDALEN CENTRUM,

Tukholman alue
 Vuokrattava pinta-ala 19 900 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, ICA, Systembolaget, Lindex, terveysasema, Kicks, JYSK, apteekki, hammaslääkäriasema
 Myynti 59,1 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.



7. FRUÄNGEN CENTRUM,

Tukholman alue
 Vuokrattava pinta-ala 14 700 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, Hemköp, Systembolaget, Fitness24Seven, kirjasto, päiväkoti
 Myynti 31,9 milj. euroa
 Kävijämäärä N.A.



8. ÅKERMYNTAN CENTRUM,

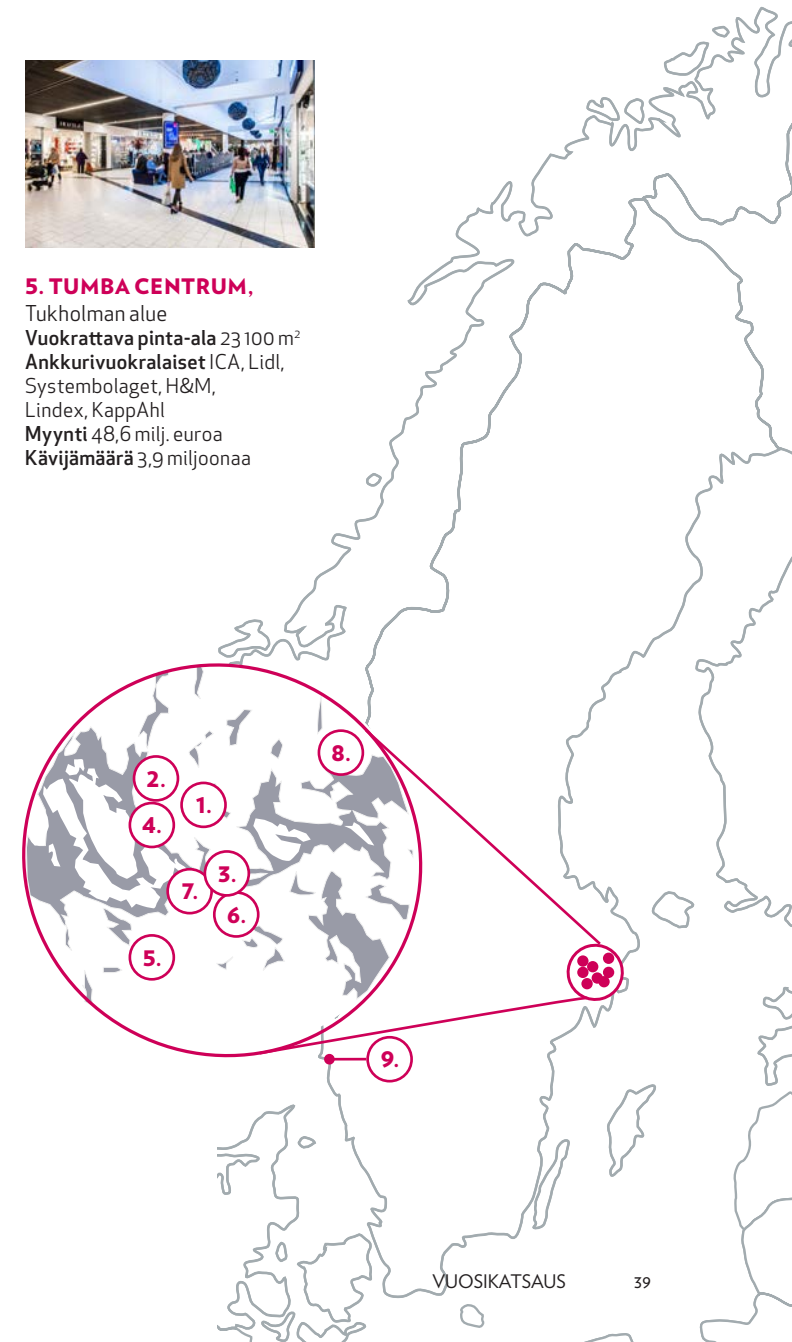
Tukholman alue
 Vuokrattava pinta-ala 10 300 m²
 Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl, terveysasema, kirjasto, päiväkoti
 Myynti 28,8 milj. euroa
 Kävijämäärä 1,8 miljoonaa

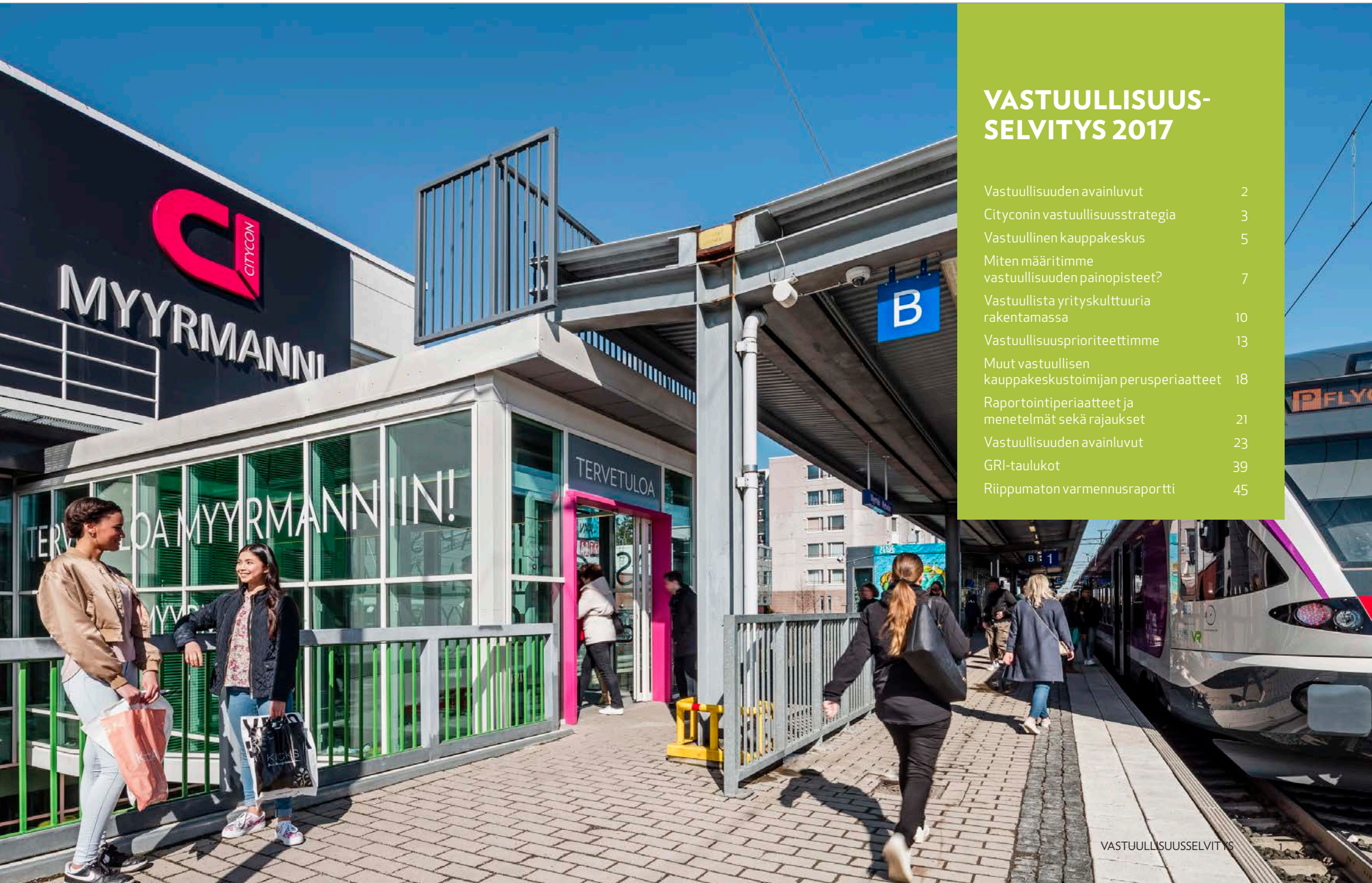


9. STENUNGSTORG CENTRUM,

Stenungsund ★
 Vuokrattava pinta-ala 35 400 m²
 Ankkurivuokralaiset Coop, H&M, Systembolaget, Team Sportia, KappAhl, apteekki, Kjell & Kompani
 Myynti 62,9 milj. euroa
 Kävijämäärä 3,3 miljoonaa

Göteborgin alue





VASTUULLISUUS- SELVITYS 2017

Vastuullisuuden avainluvut	2
Cityconin vastuullisuusstrategia	3
Vastuullinen kauppakeskus	5
Miten määritimme vastuullisuuden painopisteet?	7
Vastuullista yrityskulttuuria rakentamassa	10
Vastuullisuusprioriteettimme	13
Muut vastuullisen kauppakeskustoimijan peruseriaatteen	18
Raportointiperiaatteet ja menetelmät sekä rajaukset	21
Vastuullisuuden avainluvut	23
GRI-taulukot	39
Riippumaton varmennusraportti	45

VASTUULLISUUDEN AVAINLUVUT

-42%

ILMASTOVAIKUTUS
LÄHTÖTILANTEESTA
2014
(tCO₂e)

80%

BREEM IN-USE
SERTIFIOIDUT
KAUPPAKESKUKSET
KÄYVÄLLÄ ARVOLLA
MITATTUNA*

*Sisältää kolme kiinteistöä, joissa sertifiointi suoritettu, mutta niiden lopullisia sertifiointeja ei vahvistettu Cityconille raportointiperiodin loppuun mennessä.

83%

VUOKRALAISISTA
TYTYTYVÄISIÄ

500

YHTEISÖÄ
SITOUTTAVAA
TAPAHTUMAA

70%

UUSIUTUVAN ENERGIAN
OSUUS
SÄHKÖNKULUTUKSESTA

100%

KAUPPAKESKUKSISTA
JOUKKOLIIKENNE-
YHTEYKSIEN ÄÄRELLÄ



3 695

PYÖRÄ-
PARKKIPAIKKAA

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONE- KAASUJEN OMAISPÄÄSTÖT

(Vertailutasoon korjattu, kgCO₂e/m²)



ENERGIAN OMAISKULUTUS KAUPPAKESKUKSISSA

Vertailutasoon korjattu, kWh/m²

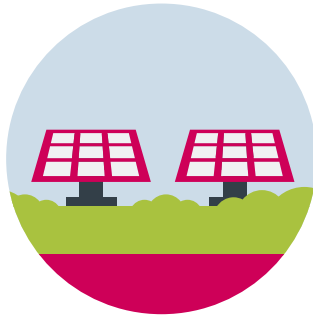


CITYCONIN VASTUULLISUUSSTRATEGIA

Vuonna 2017 Citycon päivitti vastuullisuusstrategiansa. Strategiassamme pyritään määrittämään selkeät ja perustellut vastuullisuusprioriteetit, jotka luovat arvoa sekä meille että sidosryhmillemme. Ohjenuoranamme on ollut etsiä asioita, joihin voimme vaikuttaa suoraan. Prioriteettimme kattaa liiketoimintaamme liittyvät näkökohdat ja sidosryhmillemme, ympäristölle sekä toimintayhteisöillemme tärkeimmät teemat. Strategiassamme määritetään pitkän aikavälin, vuoteen 2030 ulottuvat tavoitteet ja seuraavien kolmen vuoden strategiset toimenpiteet, jotka ohjaavat meitä kohti päätavoitteita. Uusi vastuullisuusstrategiamme otettiin käyttöön vuoden 2018 alussa.

Strategiamme perustuu on pitkäaikaisten vastuullisuuslupauksiemme neljään prioriteettialueeseen:





HIILINEUTRAALIUS

Vähennämme energiankulutusta ja tuotamme enemmän energiaa itse

Pitkän aikavälin päätavoite: Citycon on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Strategian toimeenpano lähivuosina:

- Kaikissa kohteissa tuotetaan uusiutuvaa energiaa omaan käyttöön.
- Vuoden 2020 loppuun mennessä Citycon on pienentänyt neliömetrikohtaista energiankulutustaan 15 prosentilla (vuoden 2014 tasosta).
- Vuodesta 2018 alkaen kaikissa kohteissa käytetään ainoastaan vihreää sähköä.
- Vuodesta 2018 alkaen kahta prosenttia nettovuokratuotoista vastaava summa budjetoidaan arvoa lisääviin energiainvestointeihin.



SAAVUTETTAVUUS

Kannustamme ihmisiä käyttämään ympäristövastaväällisiä tapoja liikkuu

Pitkän aikavälin päätavoite: Kaikkiin kohteisiimme on hyvät joukkoliikenneyhteydet, ja kannustamme ihmisiä käyttämään ympäristövastaväällisiä kulkutapoja. Vuoteen 2030 mennessä suurin osa kävijöistä käyttää joukkoliikennettä, polkupyörää tai sähköautoja tai saapuu kauppakeskukseen kävellen.

Strategian toimeenpano lähivuosina:

- Kaikissa kohteissa on sähköautojen ja polkupyörien latausmahdollisuus.
- Kaikissa kohteissa kannustetaan ihmisiä pyöräilemään ja testataan erilaisia pyöräilyä edistäviä toimintatapoja. Parhaat käytännöt levitetään kaikkiin kohteisiin.
- Joukkoliikenneyhteyksiä kehitetään tulevaisuutta ennakoiden yhdessä paikallisten sidosryhmien kanssa.
- Keskittymme raideliikenneyhteyksien äärellä sijaitseviin kauppakeskuksiin.



MIELLYTTÄVYYS JA TURVALLISUUS

Asiakkaat, vuokralaiset ja työntekijät viihtyvät kauppakeskuksissamme

Pitkän aikavälin päätavoite: Vuokralaisten tyytyväisyys turvallisuuteen, saamansa palveluun ja meidän asiakaspalveluhenkisyysytemme on jatkuvasti yli 90 %. Lisäksi kävijöiden kauppakeskuksessa viettämä aika kasvaa.

Strategian toimeenpano lähivuosina:

- Citycon toimii aktiivisesti ja tulevaisuutta ennakoiden luodakseen alalle turvallisuutta koskevan vakioidun toimintamallin.
- Nuorten yhteistyö- ja osallisuusprojekteja käynnistetään ja erilaisia toimintatapoja testataan. Parhaat käytännöt levitetään kaikkiin kohteisiin. Vuoden 2020 loppuun mennessä kaikissa kohteissa on nuoria osallistavia toimia.
- Tavoitteena on, että kaikki kohteet tarjoavat vuosittain tilojaan vastikkeetta paikallisyhteisöjen, kansalaisjärjestöjen ja paikallisten yritysten käyttöön ja näin edistävät omistajuuden sekä osallisuuden tunnetta paikallisyhteisössä.
- Kaikki cityconlaiset voivat käyttää yhden päivän vuodessa vapaaehtoistyöhön Cityconin kauppakeskuksissa järjestettävissä yhteisöjä hyödyttävissä tapahtumissa.



ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Parhaat käytännöt vakiotoimintatavoiksi

Pitkän aikavälin päätavoite: Citycon toteuttaa parhaita vastuullisuuskäytäntöjä selkeän suunnitelman mukaisesti ja seuraa saavutettuja tuloksia.

Strategian toimeenpano lähivuosina:

- Vastuullisuustyölle asetetaan henkilökohtaiset tavoitteet Cityconin työntekijöille.
- Vastuullisuustoimien roolit ja vastuut ovat selkeät. Kaikissa kohteissa listataan opitut asiat selkeästi, raportoidaan tuloksista ja otetaan parhaat käytännöt aktiivisesti käyttöön.
- Vuoden 2020 loppuun mennessä kaikki kiinteistömme ovat BREEAM In-Use sertifioituja vähintään Good-tasolla.
- Kaikille uusille kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti.
- Citycon palkitsee vuosittain toimenpiteet, jotka parhaiten tukevat yhtiön vastuullisuusstrategiaa (palkinto voidaan myöntää esimerkiksi vuokralaisille tai yhteisöhankeille).

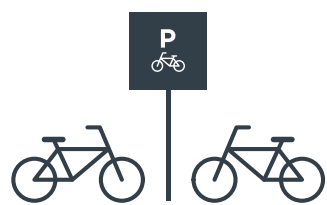
VASTUULLINEN KAUPPAKESKUS

Rakennukset aiheuttavat suuren osan maailman hiilidioksidipäästöistä ja energiankulutuksesta. Kauppakeskukset vaikuttavat myös paikallisyhteisöihinsä monin tavoin. Cityconin tavoitteena on tehdä enemmän kuin vain oma osansa kestävä kehityksen edistämiseksi. Kestävä kehitys on olennainen osa päivittäistä toimintaamme – tässä joitakin esimerkkejä.





LÄHELLÄ JA HELPPO TULLA
Kauppakeskukset ovat kaupunki-alueilla lähellä asiakkaita ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lähijuna- ja metroasemat sekä bussipysäkit ovat kauppakeskuksissa tai niiden lähellä.



YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISIÄ JA TERVEELLISIÄ TAPOJA LIIKKUA
Laajat pyöräparkit ja hyvät jalan- kulkuyhteydet mahdollistavat asioinnin ilman autoa. Sähkö- autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat sekä latauspisteet kannustavat käyttämään ympäristöystävällisiä kulkuneuvoja.



ENERGIATEHOKKAAT JA VETTÄ SÄÄSTÄVÄT RATKAISUT
Monet isot ja pienet tekniset ratkaisut vähentävät energiankulutusta: tehokas lämmön talteenotto teknisistä järjestelmistä ja laitteista, yleisten alueiden ja myymälöiden LED-valaistus sekä optimoitu ilmastointi. Vähän vettä kuluttavat vesikalusteet ja wc-istuimet sekä vedettömät urinaalit säästävät sekä vettä että energiaa.



ENERGIANTUOTANTO
Kauppakeskukset tuottavat osan tarvitsemastaan energiasta paikallisesti ja ilman fossiilisia polttoaineita. Katolle asennetut aurinkopaneelit tuottavat sähköä ja varjostavat rakennusta niin, että jäähdetyksen tarve kesäaikaan pienenee. Maalämpöä hyödyntävät lämmitys ja viilennys vähentävät ostettavan lämmön ja kylmän tarvetta.



JÄTEHUOLTO JA YLLÄPITO
Hyvin suunniteltu ja toteutettu jätehuolto vastaa vuokralaisten sekä kävijöiden tarpeita. Jätteitä voi vähentää, uudelleenkäyttää, kierrättää ja hävittää kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.



YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISET JA TERVEDELLE VAARATTOMAT MATERIAALIT

Vähähiiliset materiaalit ja kierrätetyt rakennusosat pienentävät rakennuksen hiilijalanjälkeä. Käytettäviin rakennusmateriaaleihin panostaminen varmistaa myös hyvän sisäilman laadun.



TURVALLISUUS

Turvallisuus otetaan huomioon niin kauppakeskuksen suunnittelussa kuin rakennusmateriaalien ja tekniikan valinnoissa. Turvatoimet suunnitellaan ja testataan, ja kauppakeskuksen johto saa turvallisuus- koulutusta. Vartijat koulutetaan toimimaan ennakoivasti ja estämään näin häiriötilanteiden paheneminen.



PAIKALLINEN VUORO-VAIKUTUS JA LÄHIPALVELUT

Kauppakeskus on osa paikallisyhteisöä, ja sieltä löytyy erilaisia palveluita, kuten terveyskeskus, kirjasto, teatteri, lasten leikkialue tai hiljentymispaikka. Kauppakeskus on enemmän kuin ostospaikka, se on lähialueen asukkaiden paikallinen kohtaamispaikka.



ESTEETTÖMYYS

Esteettömyys tarkoittaa liikuntaesteisten, nuorten, ikääntyneiden, lasten ja perheiden tarpeiden huomioon ottamista. Näissä asioissa käydään jatkuvaa vuoropuhelua lähialueen asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.



VIHERKATTO

Viherkatto on kaunis, mutta siitä on myös käytännön hyötyä: se eristää ja vähentää näin sekä lämmityksen tarvetta talvella että jäähdetyksen tarvetta kesällä. Viherkattoihin imeytyy sadevettä, mikä helpottaa hulevesien hallintaa rankkasateella. Ne parantavat ilmanlaatua suodattamalla ilmansaasteita ja voivat tukea luonnon monimuotoisuutta.

MITEN MÄÄRITIMME VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET?

Citycon haluaa tarjota parhaat liiketilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa. Tämä onnistuu vain, jos kehitämme ja pidämme yllä taloudellista vakautta sekä menestyvää liiketoimintaa. Cityconin vastuullisuustyöllä vahvistetaan sidosryhmäsuhteita, ja se voi tuottaa arvoa liiketoiminnalle, parantaa taloudellista suorituskykyä ja tehostaa riskienhallintaa.

Olemme määritelleet sidosryhmiksimme ne tahot, joihin toimintamme vaikuttaa tai saattaa vaikuttaa ja jotka voivat vaikuttaa omien tavoitteidemme toteutumiseen. Näin määriteltyjä sidosryhmiämme ovat määritelleet kuluttajat, vuokralaiset, henkilöstö, sijoittajat, analyytikot ja osakkeenomistajat, yhteistyökumppanit, paikallisyhteisöt, kunnat ja tiedotusvälineet sekä kansalaisjärjestöt ja toimialajärjestöt. Toimiva vuorovaikutus meidän ja sidosryhmiemme välillä lisää läpinäkyvyyttä, edistää tavoitteidemme toteutumista, vahvistaa molemminpuolista ymmärrystä ja muodostaa yhteisen oppimisprosessin.

SIDOSRYHMIEN HUOMIOON OTTAMINEN VASTUULLISUUSSTRATEGIASSAMME

Citycon toteutti vastuullisuusasioiden olennaisuusarvion ensimmäisen kerran

vuonna 2009. Arviota on tämän jälkeen tarkastettu sekä Cityconissa sisäisesti että sidosryhmätutkimusten avulla. Arvioon on tehty päivityksiä vuosina 2014 ja 2015. Olennaisuusarvio päivitettiin vuonna 2017 Cityconin vastuullisuusstrategian päivityksen yhteydessä.

Cityconin vastuullisuustiimi tunnistii vastuullisuusstrategian kannalta olennaisia näkökohtia yhtiön johdon työpajoissa, merkittävimpien vuokralaisten, sijoittajien ja kuntatoimijoiden syvähaastattelulla sekä kaikille cityconlaisille suunnatulla vastuullisuustutkimuksella. Lisäksi sisällytimme vastuullisuuteen liittyviä kysymyksiä kaikille vuokralaisillemme tehtävään vuokralaiskyselyyn. Vuonna 2018 laajennamme vastuullisuuskyselyn kohderyhmäksi kauppakeskustemme asiakkaat.

Vastuullisuustyömme painopisteiden tunnistamisessa kolme keskeisintä kysymystä olivat *"Miten voimme luoda arvoa vastuullisuudella?"*, *"Mikä on tärkeää liiketoimintamme kokonaisuuden kannalta?"* ja *"Mihin asioihin voimme vaikuttaa suoraan?"*. Prosessissa tunnistimme suuren joukon meille ja sidosryhmillemme tärkeitä vastuullisuusasioita sekä päivittäiseen liiketoimintaamme liittyviä toimia. Koska joidenkin asioiden osalta vaikutusmahdollisuutemme ovat vähäisiä ja toisaalta kaikilla asioilla ei

ole suurta vaikutusta, laadimme tiivistetyn listan tärkeimmistä teemoista.

Seuraamme ja arvioimme tavoitteitamme jatkuvasti suhteessa kansainvälisiin aloitteisiin, kuten vuonna 2015 julkaistuihin Yhdistyneiden kansakuntien kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Kaikki matriisissa esitetyt teemat on arvioitu tärkeiksi. Teemojen sijoittuminen matriisiin perustuu niiden vaikutuksiin ja sisäiseen sekä ulkoiseen toimintaympäristöön.

Cityconin johtoryhmä on käsitellyt ja hyväksynyt sekä vastuullisuusstrategian että prioriteettimatriisin. Tässä raportissa esitetyt GRI-tunnusluvut on valittu olennaisuusarvion tulosten perusteella. Olennaisten näkökohtien lisäksi Citycon raportoi tietyistä muista vastuullisuusasioista, koska ne ovat tärkeitä ulkoisille sidosryhmille tai vastuullisuusraportoinnin jatkuvuuden kannalta. Cityconin olennaisiksi määrittämät näkökohdat esitetään seuraavassa matriisissa. Asiat, jotka on määritetty strategisesti tärkeiksi vastuullisuustyömme kannalta, esitellään vastuullisuusstrategiassamme, ja niitä käsitellään kohdassa *"Vastuullisuusprioriteettimme"*. Strategisen merkityksensä vuoksi nämä asiat ovat vastuullisuustyömme painopisteitä lähitulevaisuudessa. Juuri näissä asioissa voimme luoda eniten lisäarvoa vastuullisuudella. Muita tärkeitä

OLENNAISIA NÄKÖKOHTIA TUNNISTETTAESSA OTETAAN HUOMIOON SEURAAVAT TEKIJÄT:

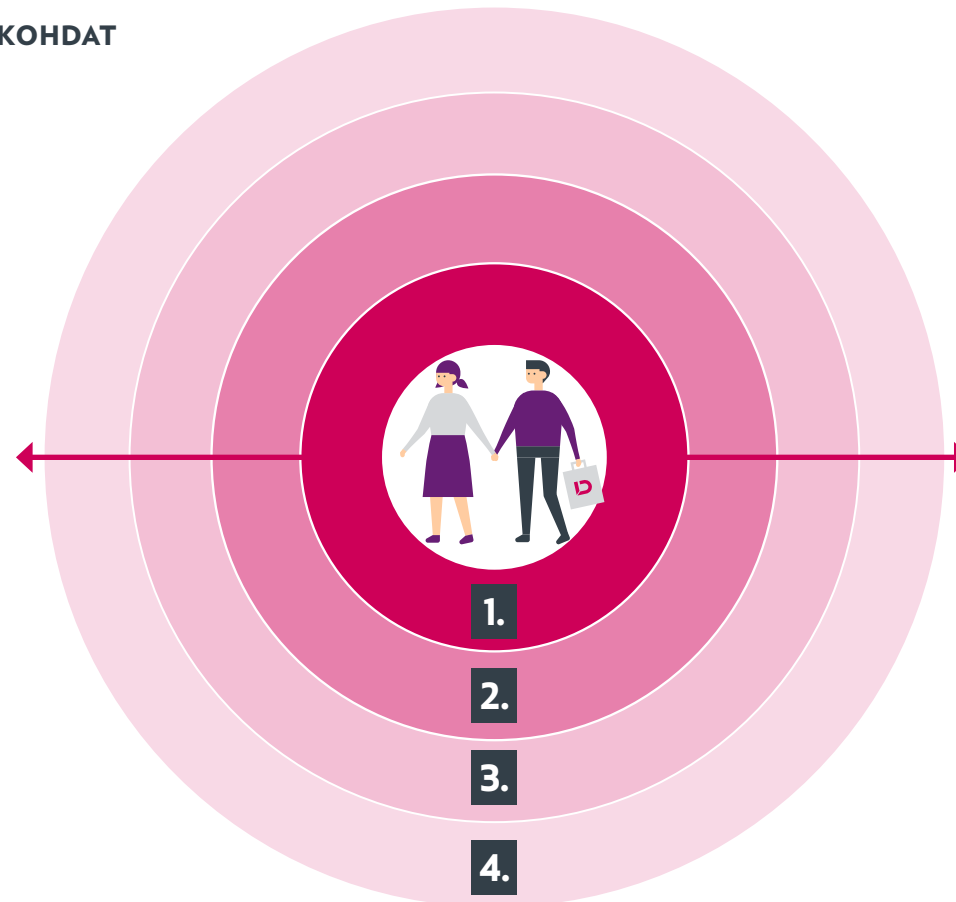
- 1) sidosryhmätutkimusten ja haastattelujen yhteydessä havaitut näkökohdat
- 2) strategiset linjaukset
- 3) riskienhallintaohjelma
- 4) sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutokset (kuten trendit)
- 5) toimialan parhaat käytännöt ja verrokkit
- 6) kestävän kehityksen viitekehys
- 7) raportoinnin laajuutta koskevat periaatteet.

vastuullisuusasioita käsitellään kohdassa *"Muut vastuullisen kauppakeskustoimijan peruseriaatteen"*. Ne ovat Cityconin vastuullisen liiketoiminnan perusta, mutta niitä ei käsitellä vastuullisuusstrategiassamme.

PRIORITEETIMATRIISI

CITYCONILLE OLENNAISET NÄKÖKOHDAT

1. ■ **Äärimmäisen tärkeä liiketoiminnan kannalta, välitön vaikutusmahdollisuus**
 - Energiatohokkuus ja hiilijalanjälki
 - Kauppakeskusten terveellisyys ja turvallisuus
2. ■ **Äärimmäisen tärkeä liiketoiminnan kannalta, epäsuora vaikutusmahdollisuus**
 - Saavutettavuus – keskeinen sijainti, hyvät joukkoliikenneyhteydet ja ympäristöystävälliset tavat liikkua
 - Vuokralaistyytyväisyys ja -yhteistyö
3. ■ **Erittäin tärkeä liiketoiminnan kannalta, suora vaikutusmahdollisuus**
 - Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
 - Hyvä työnantaja
4. ■ **Tärkeä liiketoiminnan kannalta, välitön vaikutusmahdollisuus**
 - Vastuullinen rakentaminen ja ympäristöystävälliset kiinteistöt
 - Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa



OLENNAISET NÄKÖKOHDAT SIDOSRYHMITÄIN

VUOKRALAISET

- Terveellisyys ja turvallisuus
- Saavutettavuus
- Kierrätys ja jätehuolto
- Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa

HENKILÖSTÖ

- Hyvä työnantaja
- Vuokralaisten tyytyväisyys
- Energiatohokkuus

ANALYYTIKOT JA SIIJOITTAJAT

- Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
- Energiatohokkuus ja hiilijalanjälki
- Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa

KUNNAT JA KAUPUNGIT

- Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
- Energiatohokkuus ja hiilijalanjälki
- Saavutettavuus

Olellisuusarviossamme tunnistamme ja asetamme tärkeysjärjestykseen sekä meille että sidosryhmillemme tärkeitä näkökohtia sen mukaan, miten tärkeitä ne ovat liiketoiminnan kannalta ja millaiset mahdollisuudet meillä on vaikuttaa niihin.

JATKUVAA VUOROPUHELUA SIDOSRYHMIEN KANSSA

Meille on ensisijaisen tärkeää toimia yhteistyössä paikallisten asukkaiden, vuokralaisten, kuntien ja kävijöiden kanssa niin kauppakeskuksissamme kuin niitä ympäröivissä yhteisöissäkin. Sitoudumme tiukkoihin eettisiin periaatteisiin ja pyrimme tekemään kauppakeskustamme hiilineutraaleja, saavutettavia, miellyttäviä ja turvallisia ympäristöjä kaikille kävijöille. Tavoitteenamme on kehittää jatkuvasti uusia tapoja edistää vuorovaikutusta sidosryhmiemme kanssa ja ottaa paremmin huomioon siinä esiin nousseita seikkoja.

Päivittäiseen toimintaamme kuuluu useita eri tapoja kuunnella sidosryhmiämme. Tapoja tähän ovat esimerkiksi asiakaspalautte ja siihen vastaaminen sekä paikallisten asukkaiden kuuleminen kehityshankkeiden yhteydessä. Lisäksi kutsumme paikallisia asukkaita mukaan kauppakeskusten avajaisjuhlallisuuksiin.

Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa toteutui vuonna 2017 monin eri tavoin. Kuluttajasektorilla jatkoimme kanta-asiakasohjelmamme kehittämistä: pyrimme saamaan sille lisää käyttäjiä sekä varmistamaan, että se tuottaa asiakkaille entistä enemmän hyötyä. Digitaaliseen kanta-asiakasohjelmaamme liittyi 100 000 uutta jäsentä, ja vuoden lopussa jäsenmäärä

oli jo 700 000. Uskomme, että digitaalisen kanta-asiakasohjelmamme kehittäminen on keskeinen keino sujuvoittaa asiakaspolkua ja samalla parantaa kykyämme kilpailla verkkokaupan kanssa. Saimme miltei 2 500 asiakaspalautteviestiä verkkosivujemme ja digitaalisen kanta-asiakasohjelman kautta.

Vuokralaisille teimme tyytyväisyyskyselyitä ja osallistuimme useisiin vähittäiskauppa- ja kiinteistöalan seminaareihin. Citycon ylläpitää jatkuvaa aktiivista vuoropuhelua pääomamarkkinatoimijoiden eli esimerkiksi vähittäiskauppa-alan sijoittajien, institutionaalisten sijoittajien ja analyytikoiden kanssa. Cityconin tavoitteena on avoin ja jatkuva pääomamarkkinaviestintä, jonka kanavia ovat pörssitiedotteet, talousraportit ja muu raportointi. Lisäksi Citycon keskustelee sijoittajien kanssa johdon ja sijoittajien välisissä tapaamisissa, konferensseissa ja sijoittajatapaamiskiertueilla, yhtiökokouksissa sekä pääomamarkkinapäivillä. Vuonna 2017 tapasimme yli 120 rahoituslaitosten edustajaa ja osallistuimme 13 konferenssiin ja muuhun tapahtumaan. Toukokuussa 2017 järjestimme Espoossa institutionaalisille sijoittajille pääomamarkkinapäivän, jossa annoimme heille katsauksen strategisista suuntaviivoista. Cityconin sijoittajaviestintä koordinoi kaikkea sijoittajatoimintaa, ja sen tavoitteena on kohdella kaikkia pääomamarkkinatoimijoita tasapuolisesti.

Tarjosimme sidosryhmillemme vastuullisuusasioita koskevan syvällisen katsauksen vastuullisuusselvityksessämme ja osallistuimme GRESB- ja CDP-kyselyihin. Osallistuimme myös toimialajärjestöjen toimintaan ja keskustelimme kansalaisjärjestöjen kanssa eri foorumeilla ja eri hankkeisiin liittyen. Järjestöjä olivat esimerkiksi EPRA (European Public Real Estate Association), Yritysvastuuverkosto FIBS, GBC Suomi ry, NCSC (Nordic Council of Shopping Centres), ICSC (International Council of Shopping Centres) sekä Nuorten Palvelu ry.



On erittäin tärkeää, että jatkamme kauppakeskustemme muuttamista urbaaneiksi kohtaamispaikoiksi, joissa kaupalliset toiminnot ja yhteisöllisyys yhdistyvät. Meidän tulisi toimia kaupunkiympäristön kehittäjänä ja suhtautua ennakkoluulottomasti myös muihin kuin vähittäiskaupan alan palveluihin ja erilaisiin asiointiin helppoutta sekä yhteisöllisyyttä lisääviin kokeiluihin.”

-Marcel Kokkeel,
toimitusjohtaja



LISÄTIETOA AIHEESTA

Lue lisää sidosryhmäyhteistyöstämme sivuilta 16-17.

VASTUULLISTA YRITYSKULTTUURIA RAKENTAMASSA



Vastuullisuus on erottamaton osa toimintallemme, taloudelliselle tuloksellemme ja sidosryhmillemme tuotettua arvoa. Cityconin strategiana on luoda arvoa sidosryhmilleen oikean kiinteistöökannan ja sen kehittämisen sekä vähittäiskaupan asiantuntemuksen avulla. Näitä tukee vahva pääomapohja. Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää, että kehitämme ja johdamme kauppakeskuksia niin, että ne pystyvät mukautumaan megatrendeihin ja ovat toiminta-alueidensa muutosvoimia. Vastuullisuusstrategiamme ja tulevien vuosien toimenpiteet sen saavuttamiseksi ohjaavat kaikkien cityconlaisten vastuullisuuteen liittyvää toimintaa.

Meille tärkeät vastuullisuuden teemat integroidaan yhtiön kokonaisstrategiaan ja liiketoimintaan. Tavoitteenamme on tehdä kestävästä ajattelusta ja toiminnasta yrityskulttuurimme luontaisia tavaramerkkejä.

Käytännössä liiketoiminnan tukena ovat konsernitoiminnot, kuten vastuullisuus-, viestintä-, markkinointi-, talous-, lakiasia- ja henkilöstöhallinto. Ne tekevät läheistä yhteistyötä operatiivisen liiketoiminnan kanssa. Näistä toiminnoista vastaavat johtajat toimivat suoraan toimitusjohtajan tai operatiivisen johtajan alaisuudessa.

Vastuullisuuden johtamisen tavoitteena on välttää ympäristövaikutusten aiheuttamista ja pienentää liiketoimintamme negatiivisia ympäristövaikutuksia sekä vahvistaa positiivisia sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Globaalista näkökulmasta tavoitteemme on minimoida ilmastovaikutuksemme ja edistää kestävästä kaupunki- sekä yhteisökehitystä.

Oheisessa taulukossa esitetään, miten johtamistapaamme toteutetaan olennaisten näkökohtien osalta.



LISÄTIETOA AIHEESTA

Kuvaus tavastamme luoda lisäarvoa on vuosikatsauksen [sivuilla 14-15](#).

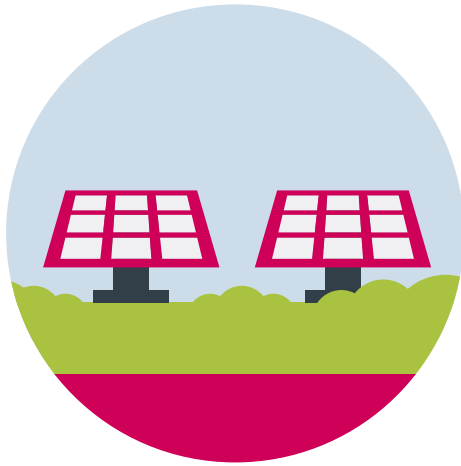
Lisätietoa siitä, miten megatrendit vaikuttavat liiketoimintaamme, on vuosikatsauksen [sivuilla 8-9](#).

JOHTAMISTAVAN KUVAUS

PRIORI-TEETIT	ENERGIATEHOKKUUS, HIILIJALANJÄLKI, VASTUULLINEN RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISET KIINTEISTÖT	SAAVUTETTAVUUS SEKÄ VUOROVAIKUTUS PAIKALLISEN YHTEISÖN KANSSA	VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS JA YHTEISTYÖ	KAUPPA-KESKUSTEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS	HYVÄ TYÖNANTAJA	VASTUULLINEN ALIHANKINTAKETJUN HALLINTA, EETTISYYS JA LÄPINÄKYVYYS LIIKETOIMINTATAVOISSA
Johtamis-käytäntömme	<p>Cityconin strategia, tavoitteet ja vastuullisuusstrategia määrittelevät vastuullisuuden johtamiskäytäntöjämme. Vastuullisuusstrategiassa määritellyt tavoitteet ja toimet on integroitu osaksi kauppakeskusjohtamisen sekä kiinteistökehityksen päivittäistä toimintaa. Vastuullisuustiedot ovat osa yhtiön kvartaaliraportointia. Päivittäinen vastuullisuuden johtaminen perustuu seuraaviin periaatteisiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> Noudatamme ympäristövastuuta kaikissa toiminnoissamme ja varaudumme lainsäädännön muutoksiin. Kehitämme vastuullisuuskäytäntöjen hallintaa, johtamista ja raportointia jatkuvasti. Jaamme parhaita käytäntöjä. Edellytämme yhteistyökumppanimme toimivan Cityconin vastuullisuustavoitteiden toteutumista tukevalla tavalla. Ohjaamme henkilöstöä vastuullisuuteen tavoitteiden asettamisen, koulutuksen ja sisäisen viestinnän avulla. <p>Toimimme eettisesti ja vastuullisesti toimintaperiaatteidemme (Code of Conduct) mukaan sekä pyrimme varmistamaan, että kaikki liikekumppanimme noudattavat toimintaperiaatteitamme tai sitovuudeltaan vastaavia, tinkimättömiä eettisiä periaatteita.</p> <p>Sosiaalisten vaikutustemme hallinnointitapa kulminoituu henkilöstöjohtamiseen ja eettisten periaatteiden sekä hyvien hallintotapojen edistämiseen koko arvoketjussa. Tuemme ja ohjaamme johtamista henkilöstöstrategian sekä yhteisten HR-prosessien avulla.</p> <p>Tulosjohtamisprosessillamme on keskeinen merkitys siinä, että vähittäiskaupan asiantuntijamme täyttävät sitouksemme sidosryhmillemme sekä yhteisöille, joissa toimimme.</p>					
Johtamisen päämäärä	Vältämme ilmastovaikutusten aiheuttamista ja pienennämme ilmastovaikutuksiamme. Lisäämme uusiutuvan energian käyttöä ja tuotantoa sekä pienennämme yhtiön toiminnan negatiivisia ympäristövaikutuksia.	Edistämme kestävien kaupunkien ja yhteisöjen rakentamista sekä pienennämme kauppakeskusliikenteen ilmastovaikutuksia.	Kehitämme vuokralaisyhteistyötä ja -viestintää. Varmistamme työntekijöiden, vuokralaisten ja kävijöiden turvallisuutta laaja-alaisella ja tinkimättömällä yhteistyöllä.	Vahvistamme työntekijäkokemusta. Mahdollistamme työntekijöille tilaisuuksia ammatilliseen kasvuun ja tarjoamme kaikille terveellisen, turvallisen ja keskinäiseen kunnioitukseen perustuvan työympäristön.	Noudatamme sovellettavia lakeja, määräyksiä ja eettisiä periaatteita johdonmukaisesti. Olemme luotettava kumppani kaikissa yhteisöissä ja kaikessa liiketoiminnassamme.	
Linjaukset ja sitoumukset	Noudatamme yritysten energiakatselmuksia koskevaa lainsäädäntöä. Olemme mukana kiinteistöalan energiätehokkuussopimuksessa 2017–2025. Toimintaamme ohjaavat energiätehokkuutta, hiilijalanjälkeä, uusiutuvan energian käyttöä ja rakennussertifikaatteja koskevat strategiset tavoitteet. Uudet rakennukset: Kaikille uusille kehityshankkeille hankitaan ympäristöystävällisen rakentamisen sertifikaatti. Ulkoisten ympäristöluokitusperiaatteiden lisäksi Cityconilla on käytössä myös sisäisiä ohjeistuksia. Olemassa olevat rakennukset: Käytössä on sisäisiä ohjeistuksia ja ulkoisia vertailulukuja. Vuoden 2020 loppuun mennessä kaikki kiinteistömme ovat BREEAM In-Use -sertifioituja vähintään Good-tasolla.	Saavutettavuus on osa kiinteistökantamme ydinkriteeriä: pääkaupungeissa ja kasvukeskuksissa sijaitseviin kauppakeskuksiimme on hyvät joukko liikenneyhteydet, ja niissä on tarjolla myös kunnallisia, sivistys- ja terveydenhuolto palveluita. Käytämme yhteistyön suuntaamisen apuna sen sisältöjä ohjaavaa sisäistä tarkastuslistaa. Toimintamme sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia mitataan seuraamalla muutamia tunnuslukuja, kuten paikallisesti luotujen työpaikkojen määrää ja yhteisötapahtumien määrää.	Vuosittaisessa vuokralaisten tyytyväisyystutkimukseen sisältyy useita eri seikkoja, kuten yhteistyön sujuvuus, Cityconin kauppakeskustien toiminta, vuokralaisten tyytyväisyys kauppakeskusten tarjoamiin markkinointi- ja muihin palveluihin sekä vastuullisuusasiat. Tulokset auttavat Cityconia löytämään kehityskohteita, parantamaan toimintaansa ja mittaamaan tehtyjen kehitystoimenpiteiden tuloksellisuutta.	Cityconilla on toimintaohjeita ja niihin liittyvää koulutusta, esimerkiksi kriisin varalta. Erilaiset kehitysprojektit ja yhteistyökumppanuudet auttavat meitä varmistamaan kauppakeskustemme turvallisuutta.	Meillä on useita toimintaperiaatteita ja ohjeistuksia, joilla kannustetaan johtoa henkilöstöä toimimaan yhtenäisesti: <ul style="list-style-type: none"> henkilöstöstrategia tasa-arvosuunnitelma työsuojelun toimintaohjelma tulosjohtamisprosessi CODE linjauksia henkilöstön työssä jaksamisen tukemiseen, mukaan lukien kuntoutumisen ja varhaisen puuttumisen mallit toimintaperiaatteet (Code of Conduct) yrittäjien arvot. One Citycon -yhteistyöryhmä ja paikalliset työsuojelutoimikunnat ovat myös osoituksia sitoutumisestamme yhteistyöhön henkilöstömme kanssa.	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) määritellään yhtiön eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävissä liikesuhteissamme ja edellytämme toimittajiltamme Cityconin omien tai sitovuudeltaan vastaavien, tinkimättömien eettisten periaatteiden noudattamista.

PRIORI-TEETIT	ENERGIATEHOKKUUS, HIILIJALANJÄLKI, VASTUULLINEN RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISET KIIINTEISTÖT	SAAVUTETTAVUUS SEKÄ VUOROVAIKUTUS PAIKALLISEN YHTEISÖN KANSSA	VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS JA YHTEISTYÖ	KAUPPA-KESKUSTEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS	HYVÄ TYÖNANTAJA	VASTUULLINEN ALIHANKINTAKETJUN HALLINTA, EETTISYYS JA LÄPINÄKYVYYS LIIKETOIMINTATAVOISSA
Tavoitteet ja toimenpiteet	Vuoden 2017 keskeiset tavoitteet ja tulokset on esitetty vastuullisuusselvityksen sivuilla 2-3 . Cityconin vastuullisuusstrategia, pitkän aikavälin päätavoitteet ja seuraavien vuosien strategiset tavoitteet on esitetty vastuullisuusselvityksen sivuilla 3-4 ja vuosikatsauksen sivulla 21 .					
Resurssit ja vastuut	Liiketoiminnan tukena on konsernitason koordinaattori. Vastuullisuusasioista, lakiasioista ja henkilöstöhallinnosta vastaavat johtajat toimivat suoraan toimitusjohtajan tai operatiivisen johtajan alaisuudessa. Ympäristöasioiden johtamista koordinoidaan konsernitasolla, ja tavoitteena on viedä parhaat käytännöt koko konserniin.	Liiketoiminnan tukena ovat konsernitoiminnot, kuten vastuullisuus-, talous-, lakiasian-, markkinointi-, viestintä-, turvallisuus- ja henkilöstöhallintotoiminnot.		Henkilöstöjohtaja vastaa siitä, että paikalliset HR-tiimit toteuttavat HR-prosessit ja -suunnitelmat kaikissa Cityconin toimintamaissa yhteistyössä johdon kanssa.		Lakiasiaijohtajan vastuulla on varmistaa, että lakeja, määräyksiä ja toimintaperiaatteitamme (Code of Conduct) noudatetaan. Lakiasiaitiimi tukee liike- ja konsernitoimintoja lakiasioissa. Tietosuojavastaava kuuluu lakiasiaitiimiin.
Johtamiskäytäntöjen arviointi	Seuraamme saavuttamiamme tuloksia ja kehitämme johtamiskäytäntöjämme suhteessa muihin strategisiin linjauksiin, riskienhallintaohjelmaan sekä sisäisen ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksiin. Cityconin johtoryhmä käy vastuullisuusstrategian ja strategiatoimet tarkasti läpi joka kolmas vuosi. Vastuullisuustiimi raportoi strategisista vastuullisuustoimista johtoryhmälle vuosittain.					
				Keräämme henkilöstöltä vuosittain palautetta henkilöstökyselyllä, jotta voimme arvioida henkilöstöjohtamisemme vaikuttavuutta ja tuloksia. Kyselyn tulokset käydään läpi ja niiden perusteella laaditaan toimintasuunnitelmat sekä tarvittaessa muutetaan johtamiskäytäntöjä. Laadimme myös erilaisia selvityksiä varmistaaksemme, että työntekijöitä kohdellaan reilusti ja tasa-arvoisesti.		Lakiasioihin liittyviä linjauksia ja johtamiskäytäntöjä tarkastellaan ja kehitetään suhteessa muihin strategisiin linjauksiin sekä sääntelyn muutoksiin sisäisessä ja ulkoisessa toimintaympäristössä.

VASTUULLISUUSPRIORITEETTIMME



HIILINEUTRAALIUS: Vähennämme energiankulutusta ja tuotamme enemmän energiaa itse

Ymmärrämme, että rakennukset aiheuttavat suuren osan maailman hiilidioksidipäästöistä ja energiankulutuksesta. Kiinteistöalalla on mahdollisuus vähentää kiinteistöjen ylläpitokuluja ja samalla pienentää energiaan liittyviä ympäristövaikutuksia. Tämä näkyy suoraan energiatehokkuuteen liittyvissä asioissa: energiakustannusten aleneminen parantaa

kannattavuutta ja lisää kiinteistöjen houkuttelevuutta sekä kilpailukykyä. Vastuullisuusstrategiamme keskeisiä painopisteitä ovat energiatehokkuus, uusiutuvan energian oma tuotanto ja vihreän sähkön käyttäminen. Päivittäisessä työssämme pyrimme vähentämään energiankulutusta, parantamaan tehokkuutta ja tuottamaan puhdasta uusiutuvaa energiaa.

ENERGIATEHOKKUUS JA HIILIJALANJÄLKI

Citycon pyrkii pienentämään vaikutustaan ilmastonmuutokseen energiansäästötoimilla, lisäämällä energiansäästöön tähtäävää yhteistyötä vuokralaisten kanssa, lisäämällä omaa uusiutuvan energian tuotantoa ja kasvattamalla uusiutuvan energian osuutta ostetusta sähköstä. Vuonna 2017 vihreän sähkön osuus oli 70 prosenttia (2016: 58 prosenttia). Kauppakeskusten keskeiset sijainnit ja hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät myös henkilöautoliikenteen tuottamia ympäristöhaittoja. Cityconin kiinteistöjen energiankulutus on pääasiassa epäsuoraa energiankulutusta eli ostoenergiaa. Ainoastaan muutamassa kauppakeskuksessa on fossiilisia polttoaineita käyttävät lämmitysjärjestelmät, joiden käyttämä polttoaine raportoidaan suorana energiankulutuksena.

Kiinteistösähkön (pl. vuokralaisten sähkö) kulutus väheni 6,7 prosenttia.

Vertailukelpoisten kauppakeskusten kiinteistösähkön kulutus laski 6 prosenttia.

Kaukolämmön kulutus laski 7,3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Säänormeerattu kulutus väheni 4 prosenttia. Vertailukelpoisten kauppakeskusten lämmönkulutus laski 6,1 prosenttia.

Cityconin vertailutasokorjattu kauppakeskusten kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö sekä säänormeerattu lämpö ja jäähdytys) vuokrattavaan pinta-alaan suhteutettuna laski 4,4 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

Kokonaishiilijalanjälki pieni edellisvuodesta 23 prosenttia. Lasku johtui muun muassa yhtiön kiinteistökannan muutoksista ja hiilidioksidittoman sähkön hankinnan osuuden kasvusta. Vertailukelpoisten kiinteistökohteiden hiilijalanjälki pieni 27 prosenttia. Kiinteistöjemme kasvihuonekaasujen ominaispäästöt laskivat 22,5 prosenttia edellisvuodesta.

VASTUULLINEN RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISET KIINTEISTÖT

Ympäristöystävällisissä kiinteistöissä pyritään käyttämään resursseja tehokkaasti ja vähentämään terveys- sekä ympäristövaikutuksia. Niin uusissa hankkeissa kuin kehityshankkeissakin otetaan huomioon ympäristövaikutukset, vuokralaisten ja kävijöiden terveyteen liittyvät seikat sekä tilojen viihtyisyys. Tämä toteutetaan täyttämällä



Cityconin
kokonaishiilijalanjälki
pieni edellisvuodesta
23 prosenttia.

ja jopa ylittämällä rakennusmääräysten vaatimukset sekä panostamalla energiatehokkuuteen, materiaalivalintoihin, materiaalien käyttöön ja uusiokäyttöön, sisäilman laatuun ja vedenkäytön tehokkuuteen. Cityconin kiinteistöt eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla. Kauppakeskustemme ympäristövaikutuksia ja epäsuoria vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen vähentää se, että kauppakeskuksemme sijaitsevat kaupunkiympäristöissä ja julkisen liikenteen saavutettavissa. Lisäksi suosimme liikennemuotoja, jotka eivät tuota hiilidioksidipäästöjä. Ympäristövaikutusten arviointi tehdään suurimmalle osalle kaavoitushankkeista ja isoista kehityshankkeista. Kohteissa, joissa laki ei edellytä ympäristövaikutusten arviointia, Citycon päättää oman arvioinnin tekemisestä tapauskohtaisesti.

ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Kun Cityconin Buskerud Storsenter kauppakeskukseen Norjassa asennettiin uudet lämpöpumput uudistushankkeen yhteydessä talvella 2017, siitä tuli ensimmäinen kauppakeskus, jossa käytetään hiilidioksidia kylmäaineena koko kiinteistön jäähdytyksessä. Näin jäähdytyksestä tuli hiilineutraalia. Hiilidioksidin käyttäminen kylmäaineena sekä vähentää kylmäaineen mahdollisia vaikutuksia ilmaston lämpenemiseen että parantaa energiatehokkuutta tehostamalla lämmön talteenottoa ja lämpimän ja viileän ilman siirtämistä rakennuksen sisällä. Buskerud Storsenterin energiankulutus on vähentynyt 27 prosenttia uudistushanketta edeltävään aikaan verrattuna. Samaa teknologiaa on jo hyödynnetty myös Linderudissa, ja suunnitelmassa on ottaa samantyyppisiä ratkaisuja käyttöön kahdessa muussa kauppakeskuksessamme Norjassa.

Toukokuussa 2017 Citycon käynnisti laajan aurinkovoimalan rakennusprojektin Isossa Omenassa. Asennuksia on tehty vaiheittain. Vuoden loppuun mennessä voimalaan oli asennettu 1 998 aurinkopaneelia, jotka tuottavat vuosittain noin 455 000 kWh aurinkosähköä. Määrä vastaa noin 250 kerrostaloasunnon vuosittaista sähkökäyttöä. Ruotsissa Jakobsberg Centrumiin asennetaan parhaillaan pienempää aurinkovoimalaa, joka otetaan käyttöön helmikuussa 2018 ja joka tuottaa vuosittain 72 000 kWh uusiutuvaa energiaa. Lisäksi kymmenessä muussa kiinteistössämme tutkitaan aurinkovoimalamahdollisuuksia vuonna 2018.

Citycon rakennuttaa Espooseen uuden kauppakeskus Lippulaivan. Kiinteistön käyttämä lämmitys ja viilennys saadaan kallioperästä uusiutuvan geoenergian avulla, joka ei aiheuta hiilipäästöjä. Geoenergialaitos tekee Lippulaivasta lähes omavaraisen lämmityksessä ja viilennyksessä. Lippulaivan yhteyteen rakennettava projekti on tiettävästi maailman suurin liiketilakiinteistön yhteyteen toteutettu maalämpö- ja viilennyslaitos. Lämpöpumppujen kokonaisteho on noin 4 000 kW, mikä vastaa 500 omakotitalon maalämpöjärjestelmän tehoa. Geoenergialaitos lämmittää ja viilentää yhteensä 57 000 neliömetrin suuruisen bruttoalan. Vuokrattavien tilojen lisäksi järjestelmän lämmitys- ja viilennyskapasiteetti kattaa kauppakeskuksen pysäköintihallin sekä palvelukerrosten tiloja.

Vuonna 2017 painopisteitä olivat BREEAM In-Use uudelleensertifointi ja uusien kiinteistöjen sertifointiin tähtäävät toimet. Vuoden 2017 lopussa 80 prosenttia kauppakeskuksistamme oli BREEAM In-Use sertifioituja. Kaikille käynnissä ja suunnitteilla oleville kehityshankkeille haetaan joko BREEAM- tai LEED-sertifikaattia. Vastuullisuusstrategiamme mukaisesti tavoitteenamme on, että kaikki kiinteistömme ovat BREEAM In-Use sertifioituja vuoden 2020 loppuun mennessä ja että kaikille uusille kehityshankkeille hankitaan ympäristösertifikaatti.



Erinomainen käytännön toteutus -osioissa esittelemme parhaita, vuonna 2017 täytäntöön panemiamme käytäntöjä.



SAAVUTETTAVUUS: Kannustamme ihmisiä käyttämään ympäristöystävällisiä tapoja liikkua

Kauppakeskusten hyvät joukkoliikenne-nyhteydet ovat olennainen osa sekä kokonaisstrategiaamme että päivitettyä vastuullisuusstrategiaamme. Kaikki kauppakeskuksemme ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja tavoitteena on, että ne ovat saumaton osa kaupunkien joukkoliikennejärjestelmiä. Lisäksi pyrimme siihen, että kauppakeskuksissamme on mukava käydä kävellen, pyöräillen ja sähköautolla. Teemme kauppakeskusasioinnista

entistäkin miellyttävämpää varaamalla osan pysäköintipaikoista vähäpäästöisille autoille, perheille ja liikuntarajoitteisille sekä varmistamalla, että kauppakeskuksemme ovat esteettömiä.

Saavutettavuuden nostaminen omaksi osa-alueekseen vastuullisuusstrategiassa on uutta Cityconille. Pyrimme vahvistamaan kauppakeskustemme asemaa paikallisyhteisön keskuksina ottamalla huomioon kaikenlaiset ympäristöystävälliset tavat liikkua.

Seuraavat luvut kuvaavat kauppakeskustemme saavutettavuutta vuoden 2017 lopussa:

- Saavutettavuus joukkoliikenteellä: 100 % kauppakeskuksista
- Sähköautojen latauspisteitä: 206
- Vähäpäästöisille ja hybridiautoille varattuja pysäköintiruutuja: 163
- Invalidi- ja perhepysäköintiruutuja: 893
- Polkupyöräparkkeja: 3 695
- Kauppakeskuksia, joissa on joukkoliikenteen liityntäpysäköinti: 10

Iso Omena on erinomainen esimerkki saavutettavuudesta. Kauppakeskuksen alapuolelle sijoittuvat Länsimetron ensimmäisen vaiheen pääteasema ja liityntäliikenteen bussiterminaali, jotka muodostavat Isosta Omenasta vahvan joukkoliikenteen solmukohdan ja eteläisen Espoon keskuksen. Ison



Pyrimme siihen, että kauppakeskuksissamme on mukava käydä julkisilla liikennevälineillä, kävellen, pyöräillen ja sähköautolla.

Omenan sisäänkäyntien lähellä on perhe- ja invalidipysäköintipaikkoja sekä vähäpäästöisille autoille varattuja pysäköintipaikkoja. Kauppakeskuksessa on myös sähköautojen latauspisteitä ja liityntäpysäköintipaikkoja niille, jotka jatkavat matkaa metrolla. Pyöräparkkipaikkoja on yli 600, ja kauppakeskuksen ulkopuolella on kaupunkipyöräasemia.

ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Espoonlahdessa Citycon päätti investoida kauppakeskus Lippulaivan kehityshankkeeseen. Lippulaiva purettiin, ja sen tilalle rakennetaan monipuolinen moderni kauppakeskus. Uuden kauppakeskuksen yhteyteen sijoittuvat Länsimetron Espoonlahden uusi metroasema ja liityntäliikenteen bussiterminaali. Koska kauppakeskus Lippulaiva suljettiin rakentamisen ajaksi, Citycon päätti turvata lähialueen asukkaiden päivittäisasiain palvelut ja vuokralaistensa liiketoiminnan toimintaedellytykset myös tänä aikana rakentamalla Suomen ensimmäisen pop-up-kauppakeskuksen Pikkulaivan.



LUE LISÄÄ

Lippulaivasta ja Pikkulaivasta vuosikatsauksen sivulta 29.



MIELLYTTÄVYYS JA TURVALLISUUS: Kävijät, asiakkaat ja työntekijät viihtyvät kauppakeskuksissamme

VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS JA YHTEISTYÖ

Cityconilla on useita erilaisia vuokralaisille suunnattuja viestintä- ja palautekanavia. Niitä ovat esimerkiksi vuokralaisten suunnattuun viestintään tarkoitettu verkkoportaali sekä säännölliset vuokralaisten ja kauppakeskusjohdon tapaamiset. Yhteistyö vuokralaisten kanssa on tärkeää

vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisen kannalta. Autamme ja rohkaisemme vuokralaisiamme osallistumaan vastuullisuustyöhömme esimerkiksi kannustamalla heitä ottamaan energiatehokkuuden huomioon myymälöiden muutostöissä, tarjoamalla kierrätysneuvontaa heidän henkilöstölleen ja pyytämällä heitä mukaan nuorisoyhteistyöhömme, jonka tavoitteena on tehdä kauppakeskuksistamme kaikille kävijöille mukavia ja viihtyisiä paikkoja.

Teemme liiketoimintamme eri osa-alueisiin liittyviä laajoja vuokralaisten tyytyväisyystutkimuksia, jotta voimme yhdessä vuokralaistemme kanssa tunnistaa kehityskohteita. Vuonna 2017 teimme historiamme suurimman yhtenäisen tutkimuksen, jonka kohderyhmänä olivat vuokralaisemme Tanskaa lukuun ottamatta kaikissa toimintamaissamme eli Ruotsissa, Norjassa, Suomessa ja Virossa. Koska tutkimus toteutettiin eri maissa samalla tavalla, eri toimintojen tulosten vertailu on entistä helpompaa. Yhteensä 34 % kohderyhmän yli 1 300 vuokralaisesta vastasi kyselyyn. Vastausten perusteella 83 % vuokralaisistamme on tyytyväisiä Cityconin toimintaan.

On hienoa, että vuokralaisistamme 93 % on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä ympäristöasioiden hoitamiseen kauppakeskuksissamme ja 84 % on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä siihen, miten sosiaalinen vastuu otetaan huomioon.

KAUPPAKESKUSTEMME TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

Kauppakeskustemme turvallisuus ja miellyttävyys on erittäin tärkeä tekijä liiketoiminnassamme, ja pyrimme takaamaan tinkimättömästi työntekijöiden, vuokralaisten ja kävijöiden turvallisuuden. Ymmärrämme, ettei terveellisen ja turvallisen ympäristön luominen ole pelkästään meistä kiinni. Siksi toimimme turvallisuuskysymyksissä yhteistyössä vuokralaisten, lähiseudun asukkaiden ja viranomaisten kanssa. Tämän lisäksi edistämme aktiivisesti turvallisuuden liittyvää yhteistyötä koko toimialalla. Pyrimme linkittämään terveellisyteen ja turvallisuuteen liittyviä asioita yhteistyöhön, sillä uskomme, että paras tapa taata kauppakeskusasioinnin kätevyys ja turvallisuus on paikallisyhteisön aktiivinen ja innostava osallistaminen.

Kaikkien Cityconin kauppakeskusten henkilökunta Suomessa ja Norjassa osallistui lääkintä- ja alkusammutuskoulutuksiin. Ruotsissa näitä koulutuksia on järjestetty joka toinen vuosi, ja 2017 oli välivuosi koulutuksissa. Vuokralaisille järjestettiin perustason turvallisuuskoulutusta kaikissa Suomen kauppakeskuksissamme vuonna 2017. Samassa yhteydessä järjestimme kuudessa kauppakeskuksessa alkusammutuskoulutusta, jossa käytännön sammutustoimia pääsi harjoittelemaan simulaattorissa. Kaikissa kohteissamme

pidetään vuosittain terveys- ja turvallisuuskatselmuksia. Vuonna 2017 ei kirjattu yhtään ilmoitusta terveys- ja turvallisuussäädösten rikkomisesta.

Vuodesta 2018 alkaen järjestämme yhdessä turvallisuusalan yhteistyökumppanimme kanssa henkilöstön ja vartijoiden turvallisuus- ja palontorjuntakoulutuksia sekä vuokralaisten paloturvallisuus- ja evakointikoulutuksia kaikissa kauppakeskuksissamme. Vuokralaisten paloturvallisuus-, evakuointi- ja turvallisuuskoulutusten lähiopetusta edeltää verkkokoulutusosio.

VUOROVAIKUTUS PAIKALLISEN YHTEISÖN KANSSA

Cityconin näkemyksen mukaan yksi kauppakeskuksen menestyksen avaimista on olla aito paikallisyhteisön keskus, jonne ei tulla vain ostoksille ja asioimaan vaan myös viettämään aikaa perheen ja ystävien kanssa. Kauppakeskukset ovat luonteva ympäristö vuorovaikutukseen paikallisen yhteisön kanssa ja erinomainen paikka järjestää tapahtumia. Vuorovaikutuksen keskiössä on ollut osallistaminen eli paikallisyhteisöjä on otettu mukaan Cityconin ja kauppakeskusten toimintaan. Pyrimme vuorovaikutukseen kaikkien eri ikäryhmien kanssa.

Olemme järjestäneet kaikissa pohjoismaisissa kauppakeskuksissamme useita erilaisia tapahtumia ja yhteisöprojekteja, esimerkiksi musiikkitapahtumia,

lähiuokamyymäisiä, esityksiä, infotilaisuuksia, pop-up-kirjastotapahtuman ja kansalaisjärjestöyhteistyöhön liittyviä tapahtumia.

Lisäksi olemme järjestäneet seniorikävelyjä ja -jumppia Norjan ja Suomen kauppakeskuksissamme ja tehneet monenlaista nuorisoprojekteihin liittyvää yhteistyötä. Isokarhussa osallistuimme hankkeeseen, jossa työttömille nuorille miehille annettiin tilaisuus toteuttaa oma työprojekti. Citycon tarjosi hankkeelle tilan, jonka nuoret remontoivat pop-up-kahvilaksi. Norjan Trondheimissa teimme yhteistyötä paikallisten koulujen kanssa nuorten yrittäjyys-hankkeessa. Ruotsissa järjestimme Stenungstorg Centrumissa Young Enterprise Market tapahtuman, jossa yrittäjiksi ryhtyneet opiskelijat voivat myydä tuotteitaan ja kertoa yrityksistään. Myyrmannissa, Isossa Omenassa ja Kista Galleriassa suhteita paikalliseen nuorisoon kehitettiin yhteistyössä paikallisten nuorisojärjestöjen, poliisin ja koulujen kanssa.

Syksyllä Tukholman kaupunginkirjasto avasi pop-up-kirjaston Liljeholmstorget Gallerian kävijöille, ja Kista Galleriassa järjestimme vähävaraisille perheille maksuttomia aterioiden yhdessä Giving People hyväntekeväisyysjärjestön ja muutamiin kauppakeskuksen ravintoloiden kanssa. Kista Gallerian kävijäkunta on monikulttuurista, joten kauppakeskus juhlistaa monien eri kulttuurien juhlapäiviä vuoden aikana. Esimerkiksi vuonna 2017

järjestimme toista kertaa hyvin suositut Id al-Adha- ja Id al-Fitr tapahtumat.

Tukholman alueella olemme järjestäneet lukuisia kirpputoritapahtumia Liljeholmstorget Galleriassa, Kista Galleriassa, Högdalen Centrumissa, Stenungstorgissa ja Jakobsbergissä. Nämä kauppakeskusasiakkaiden takakonttikirpputorit muuttavat pysäköintialueet vilkkaiksi markkinapaikoiksi useita kertoja vuodessa.

Isossa Omenassa toimimme vuokralaisemme Espoon seurakuntien Chapplen kumppanina marraskuun alun ilmastoviikolla. Viikon aikana järjestettiin ilmastoaiheisia keskustelu- ja infotilaisuuksia sekä annettiin vinkkejä oman hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Citycon ei osallistu poliittisten puolueiden tai ryhmittymien toiminnan tukemiseen. Cityconin kauppakeskuksissa voidaan kuitenkin järjestää poliittisten puolueiden vaalikampanjatilaisuuksia kauppakeskuksen normaalin vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Citycon pyrkii avoimeen keskustelu-yhteyteen toiminta-alueidemme päättäjien ja virkamiesten kanssa. Edustajiamme on osallistunut vuonna 2017 kehityshankkeiden kaavoitus- ja suunnitteluvaiheessa kunnallispoliittisten toimielinten kokouksiin. Lisäksi Citycon on osallistunut kehityshankkeidemme kaavoitusta ja suunnittelua käsitteleviin asukastilaisuuksiin yhdessä kuntatoimijoiden kanssa. Tavoitteena on ollut lisätä ja edistää vuorovaikutusta sekä jakaa tietoa avoimesti lähialueen asukkaille.

ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Vuonna 2017 edistimme aktiivisesti turvallisuusyhteistyötä toimialan ja muiden sidosryhmien kesken. Laadimme yhdessä SAFE Shopping Centers- ja Nordic Council of Shopping Centres -järjestöjen kanssa Guide to Shopping Centre Risk and Security turvallisuusoppaan. Opas antaa ohjeita, neuvoja ja tietoa kauppakeskusten riskien ja turvallisuuden hallinnan perusedellytyksistä. Siinä käsitellään muun muassa riskien arviointia, turvallisuussuunnittelua, kriisitilanteiden hallintaa ja toimintaa vakavissa uhkatilanteissa. Konsernimme turvallisuusjohtaja kuuluu ICSC:n (The International Council of Shopping Centres) eurooppalaiseen turvallisuusryhmään. Hän on ollut myös aktiivisesti jakamassa parhaita käytäntöjä erilaisilla kansainvälisillä foorumeilla.

Citycon on yksi yhteistyökumppaneista Tukholman Högdalen Centrumin maanalaisessa kaupunkiviljelyhankkeessa. Kauppakeskuksen alla oleva rahtialue on muutettu huipputekniseksi viljelyalueeksi, jossa voidaan kasvattaa kasveja vuoden ympäri. Tavoitteena on luoda pienimuotoista yritystoimintaa ja tarjota työtilaisuuksia paikallisyhteisölle. Pian Högdalen Centrumin kahvilat ja muut liikkeet voivat tarjota kauppakeskuksen maanalaisella kaupunkifarmilla kasvatettuja tuoreita yrttejä ja salaattia. "Cultivating City Bazaars" on ainutlaatuinen Nya Rågsveds Folkets Husin, Tukholman kaupungin ja Cityconin yhteishanke, jolla pyritään edistämään sosiaalista ja kestäväää kaupunkikehitystä tuottamalla ruokaa paikallisesti ja tarjoamalla töitä pitkäaikaistyöttömille.

Suomessa jatkoimme ja laajensimme nuorisovartijahankettamme yhdessä kansalaisjärjestö Nuorten Palvelu ry:n kanssa. Nuorisovartijoita on nyt sekä Isossa Omenassa että Koskikeskuksessa. Normaalin vartijan työn lisäksi nuorisovartija toimii luotettavana aikuisena, johon kauppakeskuksessa aikaansa viettävät nuoret voivat ottaa yhteyttä niin isoissa kuin pienissäkin kysymyksissä. Koska malli on saanut erittäin positiivista palautetta molemmissa kauppakeskuksissa ja työ on tuottanut lupaavia tuloksia, aiomme ottaa mallin käyttöön ensi vuonna myös kahdessa muussa suomalaisessa kauppakeskuksessamme ja aloittaa vastaavan yhteistyöhankkeen Tukholmassa paikallisen kansalaisjärjestön kanssa.

MUUT VASTUULLISEN KAUPPAKESKUSTOIMIJAN PERUSPERIAATTEET

HYVÄ TYÖNANTAJA

Me Cityconilla haluamme varmistaa, että kaikki cityconlaiset viihtyvät työpaikallaan ja voivat olla ylpeitä tekemästään työstä. Koska vähittäiskaupan ja kiinteistöalan asiantuntijamme ovat tärkein voimavaramme, henkilöstöstrategiamme ydinajatus on tarjota henkilöstöllemme tilaisuuksia ja edellytyksiä ammatilliseen kasvuun. Arvomme *Passionate, Solution-Orientated* ja *Together One* ohjaavat kaikkia cityconlaisia heidän päivittäisessä työssään.

Kaikki työntekijät käyvät lähimmän esimiehensä kanssa tavoite- ja kehityskeskustelut tammi-helmikuussa ja arviointikeskustelut elo-syyskuussa. Osana näitä keskusteluja työntekijät tarkastelevat osaamisen kehittämissuunnitelmaansa oman esimiehensä kanssa vuosittain ja sopivat toimenpiteistä, joilla osaamista kehitetään edelleen. Toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi työssäoppiminen, ulkoinen tai sisäinen harjoittelujakso, työkierto, erilaisiin projekteihin osallistuminen, benchmarking, mentorointi ja valmennus. Uskomme, että parhaat tulokset saavutetaan yksilöllisten kehityssuunnitelmien avulla, ja kannustamme työntekijöitä keskustelemaan esimiehensä kanssa jo etukäteen siitä, millaisista kehitystoimenpiteistä olisi heille eniten hyötyä. Työntekijämme eivät raportoi kaikista

käymistään koulutuksista, koska kehitystä voi tapahtua monilla eri tavoilla – koulutus on vain yksi tapa kehittää osaamistaan.

Vuonna 2017 otimme käyttöön uuden digitaalisen johtamis- ja henkilöstöhallintotyökalun, jonka nimi on ”CityPeople”. Sen avulla johtajat voivat asettaa ja seurata tavoitteita. Vuonna 2018 jatkamme CityPeoplen kehittämistä tuomalla siihen uusia ominaisuuksia, esimerkiksi perehdytyksessä käytettävää itseopiskelumateriaalia. Uudet työntekijät osallistuvat konsernitason perehdytykseen, jossa kerrotaan Cityconin yrityskulttuurista ja toimintatavoista.

Eräissä kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan liittyvissä tehtävissä Citycon käyttää ulkoista työvoimaa. Tällaisia tehtäviä ovat esimerkiksi vartiointi, siivous ja jotkin tekniset työtehtävät. Cityconin Business Code of Conduct toimintaohjeet koskevat kaikkia näitä työntekijöitä, ja heidän edellytetään noudattavan samoja tinkimättömiä eettisiä periaatteita kuin Cityconin henkilöstön.



LUE LISÄÄ

siitä, miten annamme henkilöstölle tilaisuuden kasvaa ja kukoistaa, vuosikatsauksen **sivuilta 24–25**. Lisätietoja henkilöstörakenteesta on vastuullisuuden avainluvuissa **sivuilla 35–36**.

VASTUULLINEN ALIHANKINTAKETJUN HALLINTA

Cityconin vuonna 2017 päivitettyissä Business Code of Conduct toimintaohjeissa määritetään liiketoimintastandardit ja eettiset periaatteet, joita Citycon edellyttää liikekumppaniensa, heidän henkilöstönsä sekä palveluntarjoajiensa noudattavan. Business Code of Conduct perustuu Cityconin toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct).

Cityconin toimittajien valintaprosessi on määritetty sisäisissä hankintalinjoissa. Koska tinkimättömien eettisten periaatteiden noudattaminen vahvistaa liikekumppanien välistä luottamusta ja heidän vastuullisuuttaan markkinoilla, Citycon edellyttää toimittajiensa sitoutuvan Cityconin Business Code of Conduct toimintaohjeisiin tai sitovuudeltaan vastaaviin tai tiukempiin eettisiin periaatteisiin ja toimivan aina niiden mukaisesti. Jos toimittaja toimii Cityconin Business Code of Conduct toimintaohjeiden vastaisesti, toimittajaa vaaditaan muuttamaan toimintatapojaan. Jos ohjeiden vastainen toiminta jatkuu, Citycon voi päättää irtisanoa liikesuhteen.

Kaikissa vuonna 2017 solmituissa uusissa vuokrasopimuksissa oli Code of Conduct sitoumuslauseke. Vuoden 2017 lopussa yli kahdessa kolmasosassa kaikista vuokrasopimuksistamme oli Code of Conduct lauseke. Vuonna 2018 Citycon keskittyy kasvattamaan yleistä tietoisuutta päivitetystä Business Code of Conductista ja varmistamaan, että sitä käytetään tarjousprosesseissa.

Cityconin liikekumppanit voivat tehdä verkossa olevan ilmoituskanavan kautta ilmoituksia Code of Conduct poikkeamista, joita he epäilevät tai ovat havainneet Cityconin johtajien, työntekijöiden tai muiden Cityconia edustavien henkilöiden tehneen.



LISÄTIETOA AIHEESTA

Cityconin Business Code of Conduct toimintaohjeet ja lisätietoja ilmoituskanavasta on osoitteessa **citycon.com/fi/citycon-code-conduct-ohjeistus**.



CITYCONIN TOIMINTAPERIAATTEET (CODE OF CONDUCT) JA LÄPINÄKYVYYS

Cityconin Code of Conduct vahvistaa yhtiön arvoja, muodostaa perustan sen liiketoiminnalle ja ohjaa henkilökuntaansa toimimaan eettisesti ja vastuullisesti. Code of Conduct ohjaa kaikkia Cityconin liiketoimintapäätöksiä ja toimintoja ja koskee jokaista Cityconin työntekijää ja johtajaa (mukaan lukien työntekijät tytäryhtiöissä ja yhteisyrityksissä, jotka ovat Cityconin määräysvallassa).

Citycon edistää Code of Conductin noudattamista sisäisen viestinnän ja erilaisten tapahtumien avulla. Kaikkien uusien työntekijöiden on vahvistettava sitoutuvansa noudattamaan Cityconin Code of Conductin periaatteita. Koulutusta järjestetään vuosittain kaikille cityconlaisille.

Citycon pyrkii sitouttamaan liikekumppaninsa Citycon Code of Conduct -toimintaperiaatteisiin tai varmistamaan heidän

käyttävän samankaltaisia periaatteita toiminnassaan. Citycon Business Code of Conduct -periaatteet määrittelevät liiketoiminnan standardit ja eettiset periaatteet, joita Citycon edellyttää liiketoimintakumppaneiltaan. Periaatteet ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla.

Cityconilla on monia tapoja varmistaa sidosryhmien sitoutuminen toimintaperiaatteisiin ja ohjeisiin, esimerkiksi

- kaikkiin vuokrasopimuksiin sisältyvät sitoumuslausekkeet
- merkittävien investointien yhteydessä tehtävät katselmuksot
- liikekumppanien ohjaaminen noudattamaan Cityconin Business Code of Conduct toimintaohjeita.

Jokaista Cityconin työntekijää ja johtajaa kannustetaan esittämään Code of Conductiin liittyviä kysymyksiä, nostamaan esille siihen liittyviä huolenaiheita sekä tekemään ilmoituksia epäilyistä tai havaituista poikkeamista. Ilmoituksen voi halutessaan tehdä nimettömänä. Myös Cityconin liikekumppanit voivat tehdä poikkeamailmoituksia. Ilmoitukset lähetetään verkossa olevan ilmoituskanavan kautta, ja ne käsitellään luottamuksellisesti sovellettavien tietosuojasäädösten ja muiden määräyksien mukaan.

Vuonna 2017 Citycon päivitti toimintaperiaatteensa (Code of Conduct) perin pohjin. Päivitetty Code of Conduct vastaa entistä paremmin Cityconin arvoja (Passionate,

Solution-Oriented ja Together One). Siihen myös lisättiin uusia aihepiirejä, kuten yksityisyyttä, turvallisuutta ja sosiaalista mediaa koskevia ohjeita, joiden merkitys Cityconin liiketoiminnan kannalta on kasvanut. Yhtiö otti myös käyttöön uuden sisäisen viestintäkanavan työntekijöiden yhteistointiryhmässä. Työntekijöille on siis tarjolla jälleen uusi kätevä tapa ottaa esille Code of Conductiin liittyviä kysymyksiä ja huolenaiheita.

Vuonna 2017 ei tullut esille yhtään petos-, lahjonta- tai korruptiotapausta.

Vuonna 2018 Citycon kiinnittää huomiota päivitetyn Code of Conductin käyttöön-ottoon ja järjestää työntekijöille sisäisiä koulutuksia aiheesta. Yhtiö myös ylläpitää jatkuvaa keskustelua kasvattaakseen tietoisuutta Cityconin eettisistä periaatteista sekä yhtiön sisällä että sen ulkopuolella.



LISÄTIETOA AIHEESTA

Cityconin toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) voi tutustua osoitteessa www.citycon.com/fi/citycon-code-conduct-ohjeistus.

JÄTTEIDEN KIIERRÄTYS JA VEDENKULUTUKSEN VÄHENTÄMINEN

Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistöjen ja vuokralaisten vedenkulutus. Vuokralaisten vedenkulutus on suurinta päivittäistavarakaupoissa, ravintoloissa ja kahviloissa, kampaamoissa, pesuloissa ja autopesuloissa. Kiinteistön vedenkulutukseen sisältyy yleisten tilojen vedenkulutus ja siivoukseen sekä kiinteistöhuoltoon käytettävä vesi. Ilmoitettuun vedenkulutukseen sisältyy yhteisillä alueilla kulutettu vesi ja vuokralaisten käyttämä vesi. Kaikki vesi on peräisin kunnallisista vesijohtoverkoista.

Cityconin kokonaisvedenkulutus laski 4,8 prosenttia edelliseen vuoteen

verratuna. Kauppakeskusten vedenkulutus kävijää kohti oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa 5,2 litraa, mikä vastaa edellisvuoden tasoa.

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

Kierrätysasteessa olemme päässeet 94 prosenttiin eli kasvua edellisvuodesta on yksi prosenttiyksikkö. Kauppakeskusten kokonaisjättemäärä kasvoi 3,8 prosenttia edellisvuodesta. Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa kasvua oli 3,4 prosenttia.

ERINOMAINEN KÄYTÄNNÖN TOTEUTUS

Vuoden aikana Citycon koekäytti vuotohälyttimillä varustettua automaattista vedenkulutuksen seurantajärjestelmää, jolla voidaan havaita pienimmätkin vuodot. Jatkoimme vedenkulutuksen vähentämiseen tähtääviä toimenpiteitä, kuten käyttäjäkohtaisten vesimittareiden asentamista.

Suomessa laajensimme yhdessä kierrätyspalveluntarjoajamme kanssa kierrätysaiheista verkkokoulutusta kaikkiin kauppakeskuksiimme ja kaikille vuokralaisillemme. Tutkimme mahdollisuutta tehdä tämän koulutusmoduulin suorittamisesta pakollinen avainkortin saamisen edellytys kaikille Suomen kauppakeskuksiemme työntekijöille. Kierrätyskoordinaattorit kävivät kymmenessä kauppakeskuksessa ja antoivat kiinteistöpäälliköille sekä vuokralaisille käytännön neuvoja kierrätysasteen kasvattamiseksi.

Koska olemme päässeet jätteiden kierrätyksessä jo hyvälle tasolle, jatkossa haluamme ottaa vuokralaiset ja kävijät entistä tehokkaammin mukaan kierrättämään.



RAPORTOINTIPERIAATTEET JA MENETELMÄT SEKÄ RAJAUKSET

Vastuullisuusraportoinnin sisältöön ja periaatteisiin Citycon soveltaa Global Reporting Initiativen (GRI) standardien vastuullisuusraportointiohjeistusta, GRI:n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia suosituksia (CRESS) sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (sBPR Guidelines, 3. painos). Näiden raportointisuositusten kattamista seikoista kerrotaan **sivuilla 39-44**. Tämä raportti on laadittu GRI-standardien Core-soveltamistason vaatimusten mukaisesti. Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat yhtiön tilinpäätösajanjaksoa eli 1.1.–31.12. Ympäristövastuun tunnuslukujen raportointi sisältää Cityconin omistamat ja vuokraamat kauppakeskukset sekä muut kohteet, joiden omistusosuus on vähintään 50 % ja joissa Cityconilla on operatiivinen määräysvalta (pois lukien kaksi kiinteistöä). Tämä vastaa 98:aa prosenttia Cityconin omistamasta vuokrattavasta pinta-alasta. Ympäristöluvuissa on mukana kauppakeskukset ja muut kiinteistöt, jotka olivat Cityconin omistuksessa 31.12.2017, jotka on hankittu ennen 30.6.2017 tai joista on luo-

vuttu 30.6.2017 jälkeen. Kehityshankkeiden energialuvut on laskettu mukaan hankkeen valmistumisesta saakka. Muiden omistajien puolesta hallinnoitujen kohteiden ympäristöluvut on esitetty **sivulla 28**, mutta niitä ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuihin. Kehityshankkeiden energialuvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistuspäivästä saakka. Ympäristöluvut perustuvat todellisiin mittauksiin, eivät arvioihin. Vaikka vuosittaiset muutokset kiinteistökannassa, kuten kohteiden ostot, myynnit ja kehityshankkeet, eivät luo järkevää vertailupohjaa vuosille, raportoi Citycon silti koko kiinteistökannan luvut edellä mainituin rajoituksin. Citycon noudattaa EPRA:n taloudellisten tunnuslukujen raportointia koskevista parhaista käytännöistä annettuja suosituksia. Vertailukelpoiseen kiinteistökantaan kuuluvat kiinteistöt, jotka ovat olleet keskeytyksettä toiminnassa (eivätkä kehityshankkeiden kohteena) kahden edellisen kokonaisen raportointijakson ajan. Myytyjä kohteita ei lasketa vertailukelpoiseen kiinteistöihin. Citycon Norjan vuoden 2014 luvut on otettu huomioon Cityconin ympäristötavoitteiden lähtötason laskennassa. Vuoden 2014 tietoihin ei ole kuitenkaan

tehty muita takautuvia muutoksia. Ernst & Young Oy on varmentanut numeeriset ympäristötunnusluvut. **Varmennetut tunnusluvut** on merkitty **sivuilla 39-44** esitettyyn vastuullisuustietojen tulkintaohjeeseen. **Varmennuslausunto** on **sivulla 45**.

SÄHKÖ JA ENERGIA

Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Kauppakeskuk- sissa vuokralaisilla on tiloissaan pääsääntöisesti omat sähkömittarit ja sopimukset, eikä Cityconilla ole tiedossa vuokralaisten kulutusta. Kun sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin. Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin. Ominaiskulutusten laskennassa sähkönkulutus on rajattu kiinteistösähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistösähkö pitää sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon ja jäähdytyksen sekä hissien ja liukupöytäiden sekä kiinteistöteknisten järjestelmien sähkönkulutuksen. Tehtyjen vertailulaskelmien perusteella kiinteistösähkön osuus on 25–70 prosenttia kokonaiskulutuksesta sen mukaan, millaisia

lämmitys- ja valaistusratkaisuja ja muita teknisiä ratkaisuja käytetään sekä millainen järjestelmien ohjattavuuden taso on.

HIILIDIOKSIDIPÄÄSTÖT

Cityconin hiilijalanjäljen laskennassa noudatetaan Maailman luonnonvarojen tutkimussäätiön (World Resources Institute) ja kestävän kehityksen yritysneuvoston (World Business Council for Sustainable Development) kehittämää Greenhouse Gas Protocol ohjeistusta. Markkinaperusteiset päästökertoimet vuosille 2014–2017 perustuvat energiayhtiökohtaisiin kertoimiin. Lisäksi sähkönhankinnassa on huomioitu alkuperätakuut. Virossa energiayhtiökohtaisia ker toimia ei ollut saatavilla, joten laskennassa on käytetty kansalliseen jään- nösjakumaan perustuvia päästökertoimia. Paikkakohtaisten päästöjen laskennassa on käytetty Kansainvälisen energijärjestön IEA:n kansallisia tuotantoon perustuvia päästökertoimia (viiden vuoden keskiarvo vuosilta 2012–2016). Vuoteen 2013 saakka päästöt laskeettiin ainoastaan paikkakohtaisten päästökertoimien perusteella, minkä vuoksi vuosien 2014–2016 luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia aiempien lukujen

kanssa. Kaikissa hiilidioksidipäästölaskelmissä lähde, johon mahdolliset vaikutukset ilmaston lämpenemiseen perustuvat, on ilmastopaneeli IPCC:n viides arviointiraportti (AR5 – 100 vuotta).

Kaukolämmön päästökertoimet vuonna 2017 perustuvat Suomen ja Ruotsin kansallisiin tilastoihin (viiden vuoden keskiarvot). Norjan ja Viron kaukolämmön päästökertoimet perustuvat lämmöntuottajilta saatuihin tietoihin. Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa noudetaan muuten samaa laskentaperiaatetta kuin energian ominaiskulutuksessa, paitsi että laskentaan sisällytetään vuokranantajan hankkima vuokralaissa sähkö.

VESI JA JÄTTEET

Kierrätysaste lasketaan kierrätettävien, poltettavien tai uusiokäyttöön menevien jätelajien osuudesta kokonaisjätelmäärästä. Kaatopaikkajätettä ei sisällytetä kierrätettäviin eriin. Jätelmäärätiedot raportoidaan kaikista kohteista, joissa Citycon on vastuussa jätehuollosta (99 prosenttia Cityconin omistamasta vuokrattavasta pinta-alasta). Kohteet, joissa jätehuolto on vuokralaisen vastuulla, on rajattu raportoinnin ulkopuolelle jätelmäärätietojen puuttuessa.

VASTUULLISUUDEN AVAINLUVUT

ENERGIA

ENERGIAN KOKONAISKULUTUS (302-1, CRE1) ¹⁾

MWh	2017	2016	2015	2014	2013	GRI Standards	EPRA CODE
Kiinteistösähkö	123 582	132 411	131 916	105 246	110 211	302-1	Elec-Abs
Kiinteistön omistajan ostama vuokralaissähkö ²⁾	78 987	80 609	85 546	72 922	71 745	302-1	Elec-Abs
Sähkönkulutus yhteensä kiinteistöissä	202 568	213 020	217 461	178 168	181 956	302-1	Elec-Abs
Cityconin toimistojen sähkönkulutus ⁴⁾	74	95	97	33	72	302-1	Elec-Abs, own office
Uusiutumaton sähkö kiinteistöissä	59 860	89 362	116 312	143 471	167 478	302-1	Elec-Abs
Uusiutuva sähkö kiinteistöissä	142 635	123 563	101 150	34 697	14 406	302-1	Elec-Abs
Kaukolämpö ³⁾	101 502	109 522	98 404	126 614	133 811	302-1	DH&C-Abs
Sääkorjattu kaukolämpö	108 931	113 481	117 080	139 718	-		
Kaukokylmä ³⁾	7 993	7 773	5 888	6 694	2 025	302-1	DH&C-Abs
VÄLITÖN ENERGIAN KULUTUS							
Polttoaineet ⁷⁾	2 959	3 192	2 782	3 279	4 590	302-1	Fuels-Abs
Polttoaineet, vertailukelpoinen kulutus ⁷⁾	588	0	0	-	-		Fuels-Iff
Energian kokonaiskulutus	315 023	333 506	324 536	314 754	322 382	302-1	

OMINAISKULUTUS ⁴⁾

	Yksikkö	2017	2016	2015	2014	2013	GRI Standards	EPRA CODE
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset	kWh/m ²	183	196	184	245	280	CRE1	Energia-Int
Energian ominaiskulutus kauppakeskukset ⁵⁾	kWh/kävijä	1,36	1,34	1,23	1,43	1,50	CRE1	Energia-Int
Energian ominaiskulutus muut kauppapaikat	kWh/m ²	275	184	172	208	235	CRE1	Energia-Int
Vertailutasoon korjattu energian ominaiskulutus kauppakeskukset ⁸⁾	kWh/m ²	190	199	198	211	-	CRE1	Energia-Int

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

¹⁾ Cityconin raportoima energiankulutus kattaa Cityconin omistamat kauppakeskukset ja muut kohteet, joissa Cityconin omistusosuus on vähintään 50 %. Kista Gallerian ympäristötunnusluvut on raportoitu kokonaisuudessaan 2014–2017. Kista Gallerian ympäristötun-

nuslukuja ei ole raportoitu aiempina vuosina.

²⁾ Citycon raportoii sähkönkulutukseen myös vuokralaisten sähkönkulutuksen niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportointiin piiriin.

³⁾ Lämmitys- ja jäähdytysenergia raportoidaan kaikilta osin.

⁴⁾ Ominaiskulutuksen osalta raportoitu sähkönkulutus on rajattu kiinteistö sähköön, johon Citycon voi omilla toimillaan suoraan vaikuttaa. Kiinteistö sähkö pitää

sisällään mm. yleisen valaistuksen, ilmanvaihdon, yleisen jäähdytystason, hissien ja liukuportaiden sekä kiinteistö-tekniikan järjestelmien sähkönkulutuksen.

⁵⁾ Pois lukien kauppakeskukset, joissa kävijämäärää ei seurata. 2017 nämä olivat Fruängen Centrum, Högdalen Centrum, Myllypuro, Heikintori, Espoontori, Forum, Isomyrri, Jyväskeskus, Tikkuri, Martinlaakson ostari Glasshuspassasjen, Krokstad Senter and Oasen Kontoreiendom.

⁶⁾ Luku sisältää pääkonttorin ja Citycon Norjan toimiston kulutuksen 2015–2017, muut toimistot on integroitu kaup-

pakeskuksiin. Toimistojen lämmitys, vesi ja jätteet eivät sisälly raportointiin, koska ne laskutetaan vuokrassa eikä niitä raportoida erikseen.

⁷⁾ Polttoaineisiin sisältyvät öljy, maakaasu ja biopolttoaineet.

⁸⁾ Vertailutasoon korjattu ominaiskulutus sisältää Citycon Norjan luvut vuodelta 2014. Lisäksi tämän indikaattorin laskennassa on käytetty sääkorjattua lämmön kulutusta.

ENERGIANKULUTUS ¹⁾

MWh	2017	2016	2015	2014	2013	%, 2016-2017	%, 2013-2017
Kiinteistösähkö	123 582	132 411	131 916	105 246	110 211	-6,7	12,1
Kaukolämpö	101 503	109 522	98 404	126 614	1 33 811	-7,3	-24,1
Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	236 036	252 897	238 989	241 832	250 637	-6,7	-5,8

ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYEITTÄIN (EPRA ELEC-ABS & DH&C-ABS)

MWh	MWh	2017	2016	2015	2014	2013	%, 2016-2017	%, 2013-2017
	Kiinteistösähkö	122 172	129 917 ²⁾	128 478	92 851	92 585	-6,0	32,0
	Kaukolämpö	98 355	103 825	89 979	110 358	115 285	-5,3	-14,7
Kauppakeskukset	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	231 479	244 649	227 109	207 568	213 175	-5,4	8,6
	Kiinteistösähkö	1 410	2 494	3 438	12 395	19 002	-43,4	-92,6
	Kaukolämpö	3 147	5 697	8 425	23 453	28 110	-44,8	-88,8
Muut kauppapaikat	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	4 557	8 248	11 881	34 264	47 129	-44,8	-90,3

VERTAILUKELPOINEN ENERGIANKULUTUS KIINTEISTÖTYEITTÄIN (EPRA ELEC-LFL & DH&C-LFL)

MWh	MWh	2017	2016	2015	2014	2013	%, 2016-2017
	Kiinteistösähkö	73 483	78 356	70 826			-6,2
	Kaukolämpö	54 552	58 125	48 171			-6,1
Kauppakeskukset	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	135 664	144 116	122 596			-5,9
	Kiinteistösähkö	74 789	79 852	72 028			-6,3
	Kaukolämpö	57 699	61 022	50 615			-5,4
Kaikki kauppapaikat	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	140 117	148 509	126 242			-5,7

¹⁾ Kokonaisenergia sisältää kiinteistösähkön, lämmityksen, jäähdytyksen ja polttoaineet.

²⁾ Korjattu laskentavirhe

ENERGIANKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (EPRA ELEC-ABS & DH&C-ABS)

MWh	MWh	2017	2016	2015	2014	2013	%, 2016-2017	%, 2013-2017
Suomi	Kiinteistösähkö	52 052	55 136	55 301	65 969	77 309	-5,6	-32,7
	Kaukolämpö	72 695	78 447	67 541	92 008	99 319	-7,3	-26,8
	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	127 094	135 448	122 842	157 976	176 629	-6,2	-28,0
	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾	47 882	50 814	48 761	-	-	-5,8	
Norja	Kiinteistösähkö	35 726	39 600	38 280	-	-	-9,8	
	Kaukolämpö	4 298	4 597	3 843	-	-	-6,5	
	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	41 155	45 133	43 078	-	-	-8,8	
	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾	32 795	35 080	34 490			-6,5	
Ruotsi	Kiinteistösähkö	27 133	29 013	28 508	29 219	21 820	-6,5	24,3
	Kaukolämpö	21 226	23 492	23 756	30 726	30 051	-9,6	-29,4
	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	53 495	57 896	57 620	66 639	53 896	-7,6	-0,7
	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾	47 200	50 618	32 262	-	-	-6,8	
Baltia ja Tanska	Kiinteistösähkö	8 671	8 662	9 827	10 058	11 081	0,1	-21,7
	Kaukolämpö	3 284	2 986	3 265	3 880	4 441	10,0	-26,1
	Kokonaisenergian kulutus ¹⁾	14 292	14 421	15 449	17 217	20 112	-0,9	-28,9
	Kokonaisenergian kulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾	7 788	7 603	7 083	-	-	2,4	

¹⁾ Kokonaisenergia sis. kiinteistösähkön, lämmityksen, jäähdytyksen ja polttoaineet.

HIILIDIOKSIDI

KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT LUOKITTAIN (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, EPRA GHG-DIR-ABS, DHG-INDIR-ABS)

tCO ₂ e	2017	2016	2015	2014	2013
Scope 1, suora	496	603	566	650	909
Scope 2, epäsuora, markkinaperusteinen	44 337	58 124	71 593	77 648	71 816
Scope 2, epäsuora, sijaintiperusteinen	57 585	65 320	67 849		
Scope 3, epäsuora	1 515	1 567	1 500	1 240	693
Yhteensä (Markkinaperusteinen)	46 347	60 295	73 659	79 538	73 419

KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT LUOKITTAIN (EPRA GHG-DIR-LFL, GHG-INDIR-LFL)

tCO ₂ e	2017	2016	2015
Scope 1, suora	24	15	71
Scope 2, epäsuora	20 481	28 350	31 178
Scope 3, epäsuora	678	707	503
Yhteensä	21 183	29 072	31 752

SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, EPRA GHG-DIR-ABS, DHG-INDIR-ABS)

tCO ₂ e	2017	2016	2015	2014	2013
Kiinteistösähkö	2 195	15 928	19 619	20 880	20 850
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö ²⁾	25 876	23 460	34 919	34 036	25 626
Cityconin toimistojen sähkö	4	10	11	17	53
Kaukolämpö ja kaukokylmä	16 262	18 726	17 044	22 715	25 287
Polttoaineet	496	603	566	650	909
Kiinteistöjen jätevedet	846	889	879	762	225
Kiinteistöjen jätelogistiikka	113	109	116	86	75
Liikematkustaminen	404	397	315	300	317
Työpaikan ja kodin väliset matkat	148	169	187	90	73
Paperinkulutus ja postitus	4	4	4	3	3
Yhteensä	46 347	60 295	73 659	79 538	73 419

KIINTEISTÖJEN VERTAILUKELPOISET SUORAT JA EPÄSUORAT KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT (EPRA GHG-DIR-LFL, GHG-INDIR-LFL)

tCO ₂ e	2017	2016	2015
Kiinteistösähkö	502	6 878	7 987
Kiinteistöomistajan ostama vuokralaissähkö ²⁾	11 832	12 115	15 306
Kiinteistöjen lämmitys ja kaukojäähdytys (sis. polttoaineet)	8 171	9 372	7 956
Kiinteistöjen jätevedet	607	638	439
Kiinteistöjen jätelogistiikka	71	68	64
Yhteensä	21 183	29 072	31 752

KIINTEISTÖJEN KASVIHUONEKAASUJEN OMINAISPÄÄSTÖT (CRE3, EPRA GHG-INT)

	2017	2016	2015	2014	2013
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt, kgCO ₂ e/m ²	36	46	56	48	50
Kiinteistöjen kasvihuonekaasujen ominaispäästöt, kgCO ₂ e/vierailija	0,26	0,32	0	0,33	0,36
Vertailutasoon korjatut kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ³⁾ , kgCO ₂ e/m ²	36	46	56	63	

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

Scope 2 -päästöjen laskennassa Citycon käyttää markkinaperusteisia päästökertoimia. Sijaintiperusteisia päästökertoimia on käytetty ainoastaan kohdissa, joissa tämä on erikseen mainittu.

Kauppakeskusten biopolttoaineiden käytöstä aiheutetut biogeeniset Scope 1 -päästöt olivat vuonna 2017 114tCO₂. Biogeenisiä Scope 3 -päästöjä ei ole arvioitu.

²⁾ Citycon raportoi vuokralaisten sähkönkulutuksesta syntyvät päästöt niissä tapauksissa, joissa Citycon vastaa sähkönhankinnasta. Jos sähköenergian ostosopimus kuuluu vuokralaisen vastuulle, sitä ei ole sisällytetty raportoinnin piiriin.

Kasvihuonekaasujen ominaispäästöjen laskennassa käytetään kiinteistösähköä, lämmityksen ja jäähdytyksen sekä kiinteistöjen jätevesistä ja jätteistä aiheutuneita päästöjä. Lisäksi vuosina 2015-2017

laskenta sisältää Cityconin ostaman vuokralaissähköä, minkä takia luvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2014 ja 2015 välillä.

³⁾ Vertailutasoon korjattu ominaiskulutus 2014 sisältää Cityconin Norjan luvut sekä vuokralaissähköä.

KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT LUOKITTAIN JA LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (EPRA GHG-DIR-ABS, GHG-INDIR-ABS, GHG-INT)

		2017	2016	2015
Suomi	Scope 1, suora, tCO ₂ e	0	0	0
	Scope 2, epäsuora, tCO ₂ e	23 897	30 338	34 350
	Scope 3, epäsuora, tCO ₂ e	300	309	314
	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ¹⁾ , kgCO ₂ e/sq.m.	56	69	77
Norja	Scope 1, suora, tCO ₂ e	24	43	99
	Scope 2, epäsuora, tCO ₂ e	144	153	131
	Scope 3, epäsuora, tCO ₂ e	232	230	239
	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ¹⁾ , kgCO ₂ e/sq.m.	1	1	1
Ruotsi	Scope 1, suora, tCO ₂ e	0	0	0
	Scope 2, epäsuora, tCO ₂ e	1 939	2 843	3 333
	Scope 3, epäsuora, tCO ₂ e	371	400	373
	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ¹⁾ , kgCO ₂ e/sq.m.	8	10	12
Baltia ja Tanska	Scope 1, suora, tCO ₂ e	472	560	467
	Scope 2, epäsuora, tCO ₂ e	18 353	24 780	33 768
	Scope 3, epäsuora, tCO ₂ e	56	59	68
	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt ¹⁾ , kgCO ₂ e/sq.m.	186	251	303

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

YMPÄRISTÖLUVUT, HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA ¹⁾

Energia, MWh	2017	2016	2015
Kiinteistösähkö	19 722	18 552	18 289
Kiinteistön omistajan ostama vuokralais sähkö	5 114	4 951	1 798
Kaukolämpö	4 043	3 754	2 984
Polttoaineet	1 594	1 783	2 598
Kokonaisenergian kulutus	30 473	29 040	25 669
Uusiutuva sähkö	24 836	23 503	17 994
Energian ominaiskulutus, kWh/m ²	127	115	114
Hiilidioksidi, tCO₂e			
Scope 1, suora	232	294	142
Scope 2, epäsuora, markkinaperusteinen	125	118	888
Scope 2, epäsuora, sijantiperusteinen	331		
Scope 3, epäsuora	146	158	157
Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt, kgCO ₂ e/sq,m,	3	3	6
Vesi, m³			
Veden kokonaiskulutus	124 978	138 038	136 662
Jäte, t			
Kaatopaikkajäte	67,2 (2 %)	47,8 (2 %)	31,7 (1 %)
Poltettu jäte	861,46 (30 %)	800,7 (31 %)	784,4 (29 %)
Kompostoitu jäte	576,77 (20 %)	530,6 (20 %)	544,9 (20 %)
Kierrätetty jäte	1 339 (46 %)	1 186,0 (46 %)	1 259,6 (47 %)
Uusiokäytetty jäte	53,91 (2 %)	40,9 (2 %)	84,1 (3 %)
Kokonaisjättemäärä	2 898	2 606	2 705

¹⁾ Raportoinnin kattavuus on 100% hallinnoituilla kauppakeskuksilla (muiden puolesta hallinnoitua). Lukuja ei ole sisällytetty Cityconin kokonaislukuihin.

YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIT

YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIT (CRE8, EPRA CERT-TOT)

	Osuus arvolla mitattuna, %
Yhteensä portfolio - BREEAM in use	
BREEAM Outstanding, asset / building management	0 / 7
BREEAM Excellent, asset / building management	8 / 18
BREEAM Very Good, asset / building management	46 / 0
BREEAM Good, asset / building management	22 / 55
Yhteensä - BREEAM in use¹⁾	80
Koko portfolio - LEED	
LEED Platinum	22
LEED Gold	1
LEED Silver	4
LEED Certified	2
Yhteensä - LEED	29
Koko portfolio - ympäristösertifikaatit yhteensä	81
Kehityshankkeet (saavuttamassa)	
Möln dal Galleria-BREEAM Very good	22
Lippulaiva - BREEAM Excellent	78
Yhteensä	100% vuonna 2017 käynnissä olleista kiinteistökehitysprojekteista sertifioidaan

¹⁾ Sisältää kolme kiinteistöä, joissa sertifiointi suoritettu, mutta lopullisia sertifikaatteja ei vahvistettu Cityconille raportointiperiodin loppuun mennessä.

VESI

VEDEN KULUTUS ²⁾

(GRI 303-1, CRE2, EPRA WATER-ABS, WATER-LFL, WATER-INT)

	2017	2016	2015	2014	2013	% 2016-2017	% 2013-2017
Veden kokonaiskulutus, m ³	804 494	845 314	835 054	723 423	603 014	-4,8	33,4
Vertailukelpoinen vedenkulutus, m ³	577 364	606 733	417 412	-	-	-4,8	-
Kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	799 305	839 477	815 374	685 898	560 464	-4,8	42,6
Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	572 175	604 379	411 459	-	-	-5,3	-
Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	4,7	4,6	4,3	4,3	3,7	4,3	28,4
Veden ominaiskulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	5,2	5,2	-	-	-	0,0	-

VEDEN KOKONAISKULUTUS LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN

(EPRA WATER-ABS, WATER-LFL, WATER-INT)

	2017	2016	2015	2014	2013	% 2016-2017	% 2013-2017
Veden kokonaiskulutus, m ³	242 197	249 977	253 637	280 803	294 216	-3,1	-17,7
Kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	237 009	245 337	235 001	245 193	253 844	-3,4	-6,6
Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	93 744	89 870	87 407	-	-	4,3	-
Suomi Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	3,7	3,1	3,0	3,1	2,9	17,1	26,9
Veden kokonaiskulutus, m ³	189 009	187 449	192 998	-	-	0,8	-
Kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	189 009	187 449	192 998	-	-	0,8	-
Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	5,0	5,0	5,1	-	-	-1,5	-
Norja Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	150 569	154 197	157 886	-	-	-2,4	-
Veden kokonaiskulutus, m ³	324 598	356 026	328 039	378 896	237 718	-8,8	36,5
Kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	324 598	354 829	326 995	376 786	235 540	-8,5	37,8
Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	302 333	332 536	138 922	-	-	-9,1	-
Ruotsi Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	6,0	6,4	5,8	6,6	5,9	-7,2	0,9
Veden kokonaiskulutus, m ³	48 689	51 861	60 381	63 919	71 080	-6,1	-31,5
Kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	48 689	51 861	60 381	63 919	71 080	-6,1	-31,5
Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus, m ³	25 529	27 775	27 245	-	-	-8,1	-
Baltia ja Tanska Veden ominaiskulutus kauppakeskuksissa ¹⁾ , l/kävijä	3,9	3,9	3,5	3,7	3,5	-1,1	9,2

¹⁾ Pois lukien kauppakeskukset, joissa kävijämäärää ei seurata. 2017 nämä olivat Fruängen Centrum, Högdalen Centrum, Myllypuro, Heikintori, Espoontori, Forum, Isomyyri, Jyväskeskus, Tikkuri, Martinlaakson ostari Glasshuspassasjen, Krokstad Senter ja Oasen Kontoreiendom. Suomen kohteiden veden ominaiskulutus johtuu suurimmalta osalta portfolion muutoksesta sekä ravintoloiden ja kahviloiden 13% kasvusta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

²⁾ Veden kulutus vuodelta 2017 sisältää Kista Gallerian yhteydessä sijaitsevien hotellin ja opiskelija-asuntolan kulutusluvut.

JÄTTEET

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA
(GRI 306-2, EPRA WASTE-ABS)

	2017		2016		2015		2014		2013		2012	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1 350	6	1 545	7,1	1 137	4,9	2 106	12,3	2 410	12,3	2 695	12,3
Poltettu jäte	7 487	33	6 873	31,6	8 151	35,3	4 294	25,1	4 179	25,1	4 080	25,1
Kompostoitu jäte	4 228	19	4 143	19,0	4 148	17,9	2 628	15,4	2 724	15,4	2 797	15,4
Kierrätetty jäte	8 257	37	8 180	37,6	8 645	37,4	7 387	43,2	5 299	43,2	4 955	43,2
Uusiokäytetty jäte	1 240	5	1 021	4,7	1 029	4,5	689	4,0	485	4,0	370	4,0
Yhteensä	22 562	100	21 761	100	23 110	100	17 105	100	15 097	100	14 896	100

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA KAUPPAKESKUKSISSA

	2017		2016		2015		2014		2013		2012	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	1 336	6	1 530	7,1	1 135	5,0	1 918	11,6	2 112	14,7	2 375	16,8
Poltettu jäte	7 420	33	6 804	31,6	8 047	35,2	4 229	25,5	4 104	28,3	3 909	27,7
Kompostoitu jäte	4 218	19	4 134	19,2	4 125	18,0	2 580	15,5	2 658	18,5	2 711	19,2
Kierrätetty jäte	8 147	36	8 061	37,4	8 559	37,4	7 207	43,4	5 088	35,2	4 759	33,7
Uusiokäytetty jäte	1 240	6	1 016	4,7	1 017	4,4	665	4,0	484	3,4	364	2,6
Yhteensä	22 362	100	21 545	100	22 882	100	16 599	100	14 446	100	14 118	100

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA VERTAILUKELPOISSA KIINTEISTÖISSÄ
(EPRA WASTE- LFL) ¹⁾

	2017		2016		2015	
	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	675	4,8	639	4,7	801	6,3
Poltettu jäte	5 257	37,7	4 843	36,0	4 384	34,4
Kompostoitu jäte	2 428	17,4	2 396	17,8	2 269	17,8
Kierrätetty jäte	4 966	35,7	4 946	36,7	4 785	37,5
Uusiokäytetty jäte	600	4,3	647	4,8	517	4,1
Yhteensä	13 926	100	13 471	100	12 757	100

Vertailu-
kelpoisissa
kauppa-
keskuksissa

	2017		2016		2015	
	t	%	t	%	t	%
Kaatopaikkajäte	687	4,9	650	4,8	801	6,3
Poltettu jäte	5 318	37,7	4 903	36,3	4 397	34,4
Kompostoitu jäte	2 434	17,2	2 401	17,7	2 274	17,8
Kierrätetty jäte	5 071	35,9	5 053	37,4	4 794	37,5
Uusiokäytetty jäte	600	4,3	517	3,8	517	4,0
Yhteensä	14 109	100	13 525	100	12 784	100

Vertailu-
kelpoisissa
kohteissa

¹⁾Jäteraportoinnin kattavuus on 99 % Cityconin omistamasta ja operatiivisen määräysvallan alla olevasta vuokrattavasta pinta-alasta.

KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (EPRA WASTE-ABS)

t	2017	2016	2015	2014	2013
Suomi	9 065	9 253	9 465	9 780	9 959
Norja	6 645	6 524	7 088	-	-
Ruotsi	5 875	5 109	5 621	6 338	4 117
Baltia ja Tanska	977	877	937	986	1 021
Yhteensä	22 562	21 761	23 110	17 105	15 097

KOKONAIJÄTEMÄÄRÄT KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN (EPRA WASTE-ABS)

t	2017	2016	2015	2014	2013	% 2016-2017	% 2013-2017
Kauppakeskukset	22 362	21 545	22 882	16 599	14 446	3,8	54,8
Muut	200	217	228	506	651	-7,4	-69,2
Yhteensä	22 562	21 761	23 110	17 105	15 097	3,7	49,4

KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2017		2016		2015		2014		2013	
	t	%	t	%	t	%	t	%	t	%
Tavanomainen jäte										
Kaatopaikkajäte	1 283	6	1 308	6	901	4	1 644	7	1 964	14
Energiajäte	7 420	33	6 804	32	8 047	35	4 229	18	4 104	28
Paperi	517	2	632	3	667	3	711	3	739	5
Muovi	310	1	296	1	335	1	1 900	8	66	0
Pahvi	6 535	29	6 347	29	6 785	30	4 066	18	3 686	26
Biojäte	4 218	19	4 134	19	4 125	18	2 580	11	2 658	18
Metalli	288	1	330	2	327	1	221	1	220	2
Lasi	495	2	455	2	445	2	308	1	377	3
Muut uusiokäytetyt jätteet	1 096	5	923	4	795	3	578	3	432	3
Muut sekalaiset jätteet	53	0	222	1	235	1	274	1	148	1
Vaarallinen jäte	144	1	93	0	221	1	87	0	51	0
Yhteensä	22 362	100	21 545	100	22 882	100	16 599	100	14 446	100

JÄTTEIDEN KÄSITTELYN SUHTEELLINEN OSUUS KAUPPAKESKUKSISSA LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN (EPRA WASTE-ABS)

%		2017	2016	2015
Suomi	Kaatopaikkajäte	12	15	8
	Poltettu jäte	25	23	29
	Kompostoitu jäte	21	21	21
	Kierrätetty jäte	34	35	35
	Uusiokäytetty jäte	8	7	8
	Yhteensä	100	100	100
Norja	Kaatopaikkajäte	0	0	1
	Poltettu jäte	28	28	28
	Kompostoitu jäte	22	26	24
	Kierrätetty jäte	47	44	45
	Uusiokäytetty jäte	3	3	2
	Yhteensä	100	100	100
Ruotsi	Kaatopaikkajäte	5	3	5
	Poltettu jäte	50	49	52
	Kompostoitu jäte	14	10	8
	Kierrätetty jäte	27	33	32
	Uusiokäytetty jäte	3	4	3
	Yhteensä	100	100	100
Baltia ja Tanska	Kaatopaikkajäte	0	0	8
	Poltettu jäte	45	51	48
	Kompostoitu jäte	8	8	4
	Kierrätetty jäte	36	40	40
	Uusiokäytetty jäte	11	0	0
	Yhteensä	100	100	100

VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN JÄTEMÄÄRÄT JÄTELAJEITTAIN

	2017		2016		2015	
	t	%	t	%	t	%
Tavanomainen jäte						
Kaatopaikkajäte	671	5	581	4,3	722	5,7
Energiajäte	5 257	38	4 843	36,0	4 384	34,4
Paperi	209	1	238	1,8	210	1,6
Muovi	243	2	246	1,8	275	2,2
Pahvi	4 011	29	4 041	30,0	3 909	30,6
Biojäte	2 482	18	2 396	17,8	2 269	17,8
Metalli	147	1	164	1,2	147	1,2
Lasi	357	3	256	1,9	243	1,9
Muu kierrätetty jäte	75	1	57	0,4	51	0,4
Muu jäte	525	4	590	4,4	466	3,7
Vaarallinen jäte	5	0	59	0,4	79	0,6
Yhteensä	13 982	100	13 471	100	12 755	100,0
Jättemäärän muutos, %	3,8		5,6			

KAUPPAKESKUSTEN KIERRÄTYSASTE

%	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Suomi	88	85	92	84	80	77
Norja	100	100	99	-	-	-
Ruotsi	95	97	95	95	97	96
Baltia ja Tanska	100	100	92	92	86	86
Yhteensä	94	93	95	88	85	83

HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ

	2017		2016		2015	
	FTE	%	FTE	%	FTE	%
Henkilöstömäärä 31.12. (102-7)						
Yhteensä	247,1		272		297	
Henkilöstö maittain 31.12. (102-8)						
Suomi	70,2	28	78	29	77	25
Norja	107,5	44	132	49	160	55
Ruotsi	56,4	23	50	18	48	16
Viro	10	4	8	3	8	3
Hollanti	2	1	3	1	3	1
Tanska	1	0	1	0	1	0

HENKILÖSTÖTUNNUSLUKUJA

	2017		2016		2015	
	FTE	%	FTE	%	FTE	%
Työsuhdemuodot 31.12. (102-8, 401-1)						
Vakituiset työntekijät/Määräaikaiset työntekijät	230,1/17	93/7	259/13	95/5	286/11	96/4
Kokoaikaiset työntekijät/Osa-aikaiset työntekijät	244,5/2,6	99/1	270/2	99/1	288/9	97/3
Henkilöstön keski-ikä ja sukupuolijakauma (401-1)						
Keski-ikä, vuotta 31.12. (vuotta)	42		43		44	
Alle 18-vuotiaat työntekijät vuoden aikana	0		0		0	
Naisten/miesten prosenttiosuus henkilöstöstä 31.12.	100,7/146,4	41/59		45/55		46/54
Vaihtuvuus vuoden aikana (401-1)						
Uudet työsopimukset sisältäen lyhyet sijaisuudet	40,6		42		32	
Naisten/miesten prosenttiosuus uusista työsopimuksista	17,2/23,4	42/58		45/55		62/38
Vakituisesta työsuhteesta palveluksesta poistuneet henkilöt	34		59		27	
Naisten/miesten prosenttiosuus poistuneista henkilöistä	14,9/19	44/56		45/55		30/70
Työhön vanhempainvapaalta palanneet		99		99		100
Sairauspoissaolot (403-2)						
Sairauspäiviä yhteensä vuoden aikana	2058		896		307	
Sairauspäiviä kutakin työntekijää kohden	8		3		3	

Full Time Equivalent (FTE) luku kuvaa käytettävissä olevien henkilöresurssien määrää, sisältäen suhteessa täysipäiväiset ja osa-aikaiset työntekijät ja jättäen pitkillä vapailla olevat pois laskennasta.

Kaikki työsuhteet perustuvat lainmukaisiin työsopimuksiin.

HENKILÖSTÖRYHMÄJAKAUMA SUKUPUOLEN MUKAAN 31.12.2017

	Yhteensä		joista naisia	
	FTE	%	FTE	%
Johtoryhmä	6,0	2,4	2,0	33,0
Muut johtajat	25,0	10,1	7,0	28,0
Päälliköt	117,5	47,6	45,5	39,0
Muut työntekijät	98,6	39,9	46,2	47,0
Kaikki	247	100	101	41

TYÖSUHTEEN KESTO 31.12.2017

	FTE	%
Alle 2 vuotta	85,3	34,5
2-4 vuotta	49	19,8
Yli 4 vuotta	112,8	45,7
Kaikki	247,1	100

IKÄPROFIILI 31.12.2017

	FTE	%
Alle 30	38,8	15,7
30-50	152,7	61,8
Yli 50	55,6	22,5
Kaikki	247,1	100

Cityconin palkitseminen perustuu vastuun tasoon, työn vaatimuksiin ja työtehtäviin, työntekijöiden osaamiseen ja taitoihin sekä työntekijän suorituksiin. Palkat tarkastetaan kerran vuodessa kunkin tehtävän ja koko yrityksen tasolla. Osana tarkastelua varmistetaan, että palkat ovat linjassa kunkin ryhmän sisällä työn vaatimusten ja työntekijöiden suorituskyvyn kannalta ja että sukupuolella ei ole vaikutusta palkkatasoon. Yleisellä tasolla sukupuolten välinen palkkasuhde on 92%. Palkkasuhde lasketaan naispuolisten työntekijöiden keskimääräisestä palkasta jaettuna miesten keskimääräisellä palkalla (poislukien toimitusjohtaja). Vastuun tasoa, työn vaatimuksia, työntekijöiden pätevyyttä tai suorituskyykyä ei oteta huomioon tässä palkkasuhteessa.

TALOUDELLINEN VASTUU

TUOTETTU JA JAETTU TALOUDELLINEN VASTUU (GRI 201-1) ¹⁾

MEUR	2017	2016 ⁵⁾	2015 ⁵⁾
Tuotettu suora taloudellinen arvo			
a) Tulot			
Suomi	126,2	127,2	139,0
Norja	121,6	115,1	60,5
Ruotsi ja Tanska	61,7	60,3	63,1
Viro	28,7	29,2	32,9
Bruttovuokratuotto	257,4	251,4	223,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	80,8	80,3	71,7
Tulot sijoituskiinteistöjen myynnistä ²⁾	315,9	109,9	126,8
Jaettu taloudellinen arvo			
b) Liiketoiminnan kulut			
Suomi	-33,1	-32,2	-35,2
Norja	-28,9	-26,6	-15,6
Ruotsi ja Tanska	-14,8	-14,8	-15,6
Viro	-6,0	-6,1	-7,4
Muut ⁴⁾	0,7	0,5	0,0
Kiinteistöjen hoitokuluihin liittyvät ostot ³⁾	-82,2	-79,2	-73,8
Suomi	100,1	220,3	-109,0
Norja	84,9	45,7	-1 556,2
Ruotsi ja Tanska	109,0	45,7	-43,7
Viro	3,9	1,7	-8,4
Muut ⁴⁾	0,8	1,1	-1,3
Investoinnit	298,7	314,5	-1 718,6

MEUR	2017	2016 ⁵⁾	2015 ⁵⁾
c) Työntekijöiden palkat ja palkkiot			
Suomi	-3,3	-3,2	-2,7
Norja	-9,8	-12,0	-9,5
Ruotsi ja Tanska	-3,8	-3,9	-3,5
Viro	-0,5	-0,4	-0,4
Muut ⁴⁾	-6,8	-6,8	-6,0
Palkat ja palkkiot	-24,1	-26,2	-22,1
Suomi	0,0	0,0	0,0
Norja	-0,1	0,0	-0,1
Ruotsi ja Tanska	-0,1	-0,1	0,0
Viro	0,0	0,0	0,0
Muut ⁴⁾	-0,1	-0,1	0,0
Henkilöstön koulutukseen käytetyt varat	-0,4	-0,1	-0,2
d) Maksut rahoittajille ²⁾			
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-116,2	-131,4	-89,2
Lainojen takaisinmaksut ja nostot	-52,0	3,8	3,9
Maksetut ja saadut rahoituskulut sekä toteutuneet kurssitappiot/-voitot	-65,7	-57,9	-57,9
e) Maksut valtiolle			
Tuloverot (valtiolta/valtiolle) ²⁾	-0,1	-0,8	-0,2
Suomi	-4,6	-3,7	-3,6
Norja	-1,6	-1,4	-0,7
Ruotsi ja Tanska	-3,0	-2,9	-3,5
Viro	-0,1	-0,1	-0,1
Kiinteistöverot (valtiolle, jälleenveloitus vuokralaisilta)	-9,3	-8,1	-7,8

¹⁾ Luvut eivät sisällä Kista Galleriaa

²⁾ Erät rahavirtalaskelmasta

³⁾ Kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut vaativat aina paikallista työvoimaa. Energia on suurin hoitokuluihin liityvä kuluerä.

Lämmitystapana on pääosin paikalliselta kaukolämpöyhtiöltä hankittu kaukolämpö. Sähkö hankitaan kaikissa maissa keskitetysti.

⁴⁾ Pääosin konsernitoiminnoista syntyviä kuluja

⁵⁾ Citycon muutti tilikauden 2017 viimeisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota yhdistämällä Tanskan liiketoiminnan seurannan osaksi uutta Ruotsi ja Tanska -segmenttiä. Samalla Viron liiketoimintojen seuranta eriytettiin "Koko lauseen pitäis olla Samalla Viron liiketoimintojen seuranta eriytettiin erilliseksi Viro -segmentiksi. Aiempia tilikausia koskeva informaatio on esitetty uuden segmenttijaon mukaisesti.

GRI-TAULUKOT

AR: Vuosikertomus
 FS: Taloudellinen katsaus
 SA: Vastuullisuusselvitys
 CGS: Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
GRI 102: Yleinen sisältö						
Organisaatio						
102-1		Raportoivan organisaation nimi	AR, s. 4		x	
102-2		Toimialat, brändit, tuotteet ja palvelut	AR, s. 4-5		x	
102-3		Organisaation pääkonttorin sijainti	AR, takakansi		x	
102-4		Toimintamaat	AR, s. 5		x	
102-5		Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	CGS, s. 2, FS, s. 40		x	
102-6		Markkina-alueet, toimialat	AR, s. 35-39		x	
102-7		Raportoivan organisaation koko	FS, s. 4, 6-7		x	
102-8		Tietoa palkansaajista ja muista työntekijöistä	SA, s. 35.		x	
102-9		Toimitusketju	AR, s. 14-15.		x	
102-10		Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	FS, s. 8, 86-88	Toimitusketjussa ei merkittäviä muutoksia.	x	
102-11		Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	SA, s. 12 CGS, s. 14-15		x	
102-12		Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	SA, s. 29		x	
102-13		Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	SA, s. 9		x	
Strategia						
102-14		Toimitusjohtajan katsaus	AR, s. 6-7		x	
102-15		Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	AR, s. 8-9, 14-15 FS, s. 8-9, 38		x	
Liiketoiminnan eettisyys						
102-16		Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	SA, s. 9		x	
102-17		Epäilyjen väärinkäytösten ilmoittaminen	SA, s. 9, 18		x	
Hallinto						
102-18		Hallintorakenne	CGS, s. 2, 12		x	
102-19		Vastuunjako	CGS, s. 12		x	
102-20		Vastuuhenkilöt	CGS, s. 12-13	Toimitusjohtaja ja Operatiivinen johtaja vastaavat yhtiön päivittäisestä johtamisesta. Tämä sisältää taloudelliset, ympäristölliset ja sosiaaliset aiheet. Toimitusjohtaja raportoi säännöllisesti hallitukselle.	x	

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
102-21		Sidosryhmien kuuleminen	CGS, s.16	Sidosryhmien kuuleminen toteutetaan osakkeenomistajien kokouksissa, asiantuntijapaneelissa sekä eri kyselyissä vuokralaisille, henkilöstölle ja sijoittajille. Olennaiset tulokset tutkimuksista ilmoitetaan hallitukselle.	x	
102-22	Gov-Board	Hallituksen kokoonpano	CGS, s.4-6		x	
102-23		Hallituksen puheenjohtaja	CGS, s. 5, 12		x	
102-24	Gov-Select	Hallituksen valinta	CGS, s. 4		x	
102-25	Gov-Col	Eturistiriitojen välttäminen	CGS, s. 17		x	
102-26		Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	CGS, s. 7-8		x	
102-27		Hallituksen kollektiivinen tieto	CGS, s.9		x	
102-28		Hallituksen suorituksen arviointi	CGS, s. 7-8		x	
102-29		Hallituksen rooli vaikutusten ja riskien tunnistamisessa ja hallinnassa	CGS, s.14, FS, s.38-39		x	
102-30		Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	CGS, s. 10		x	
102-31		Hallituksen riskiarviointien säännöllisyys	CGS, s. 7		x	
102-32		Ylimmän hallintoelimen rooli vastuullisuusraportoinnissa		Toimitusjohtaja tarkastaa ja hyväksyy vastuullisuusraportin.	x	
102-33		Kriittisten huolenaiheiden kommunikointi	CGS, s.16, Tiedonantopolitiikka	www.citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/tiedonantopolitiikka	x	
102-34		Kriittisten huolenaiheiden luonne ja määrä	SA, s.19	Cityconin Code of Conduct -toimintaperiaatteisiin liittyvät huolet ja epäillyt rikkomukset voidaan raportoida Cityconin whistleblowing -kanavan kautta. www.citycon.com/fi/vastuullisuus/code-of-conduct/raportoi-vaarinkaytoksesta	x	
102-35		Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	www.citycon.com/remuneration		x	
102-36		Palkkioiden määräytyminen	CGS, s. 11, www.citycon.com/remuneration		x	
102-37		Sidosryhmien näkemysten huomioiminen palkitsemisessa	www.citycon.com/remuneration		x	
Sidosryhmävuorovaikutus						
102-40		Luettelo organisaation sidosryhmistä	SA, s. 7		x	
102-41		Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	GRI-sisältöindeksi	Henkilöstö ei ole kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piirissä.	x	
102-42		Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	SA, s. 7		x	
102-43		Sidosryhmätoiminnan periaatteet	SA, s. 9, 16-17		x	
102-44		Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	SA, s. 9, 16-17		x	

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
Raportointikäytäntö						
102-45		Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt	FS, s. 52, 86-88		x	
102-46		Raportin sisällön määrittely	SA, s. 7, 21		x	
102-47		Olellaiset aiheet	SA, s. 6		x	
102-48		Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	SA, s. 21-22		x	
102-49		Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja aiheiden laskentarojoissa	SA, s. 21-22		x	
102-50		Raportointijakso	SA, s. 21		x	
102-51		Edellisen raportin päiväys	SA, s. 21		x	
102-52		Raportin julkaisuaihe	SA, s. 21		x	
102-53		Yhteystiedot, josta kysyä raporttiin liittyviä lisätietoja	GRI-sisältöindeksi	Sustainability Analyst, wilhelm.ehrnrooth (at) citycon.com	x	
102-54		GRI-standardien mukainen raportoinnin kattavuus	SA, s. 21		x	
102-55		GRI-sisällysluettelo	SA, s. 39-44		x	
102-56		Raportoinnin varmennus	SA, s. 21		x	
GRI 103: Johtamismalli						
103-1		Olellaisia aiheita koskevat laskentarat	SA, s. 21-22		x	
103-2		Johtamistapa ja sen osa-alueet	SA, s. 11-12		x	
103-3		Johtamistavan arviointi	SA, s. 11-12		x	
TALOUDELLINEN VASTUU						
GRI 201: Taloudelliset tulokset						
201-1		Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	SA, s. 37-38		x	
201-2		Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset ja muut riskit ja mahdollisuudet organisaation toiminnalle	AR, s. 8-9 www.citycon.com/fi/vastuullisuus/ymparisto/ilmastonmuutos	Raportoitu osittain.	x	
201-3		Eläketurvan kattavuus	GRI-sisältöindeksi	Citycon noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, ei raportoitu erikseen.	x	
201-4		Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	GRI-sisältöindeksi	Saadut avustukset 0,126 milj. euroa Suomessa ja Norjassa 2,5 milj. euroa.	x	
GRI 203: Väilliset taloudelliset vaikutukset						
203-2		Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	AR, s. 15	Raportoitu osittain.	x	

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
GRI 205: Korruptionvastaisuus						
205-1		Liiketoimintayksiköt, joille on tehty korruption liittyvä riskianalyysi	GRI-sisältöindeksi	Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa.	x	
205-2		Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	SA, s. 19		x	
205-3		Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	GRI-sisältöindeksi	Ei tapauksia vuonna 2017.	x	
GRI 206: Kilpailun rajoittaminen						
206-1		Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	GRI-sisältöindeksi	Ei tapauksia vuonna 2017.	x	
YMPÄRISTÖVASTUU						
GRI 302: Energia						
302-1	Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuel-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL	Organisaation oma energiankulutus	SA, s. 23-25		x	98, lfl 100
302-4		Energiankulutuksen vähentäminen	SA, s. 13		x	
302-5		Tuotteiden ja palveluiden energiantarpeen vähennykset	SA, s. 23-25		x	
CRE 1	Energy-Int	Rakennusten energian ominaiskulutus	SA, s. 23		x	98
GRI 303: Vesi						
303-1	Water-Abs; Water-LfL	Vedenkulutus	SA, 20, 30		x	98, lfl 100
CRE2	Water-Int	Rakennusten vedenkäytön ominaiskulutus	SA, 30		x	98
GRI 304: Luonnon monimuotoisuus						
304-1		Omistettut, vuokratut tai hallitut toimintapaikat suojelluilla alueilla tai niiden läheisyydessä sekä korkean biodiversiteetin omaavilla alueilla	SA, s. 13		x	
GRI 305: Päästöt						
305-1	GHG-Dir-Abs	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	SA, s. 13, 26-28, 22		x	98, lfl 100
305-2	GHG-Indir-Abs	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	SA, s. 13, 26-28, 22		x	98, lfl 100
305-3	GHG-Indir-Abs	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	SA, s. 13, 26-28, 22		x	98, lfl 100
305-5		Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	SA, s. 13, 26-28		x	
CRE 3	GHG-Int	Kiinteistöistä aiheutuneiden kasvihuonekaasujen ominaispäästöt	SA, s. 27		x	98, lfl 100

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
GRI 306: Jätevedet ja jätteet						
306-1		Päästöt vesistöön vedenlaadun ja kohteen mukaan jaoteltuna	GRI-sisältöindeksi	Jäte- ja sadevesi on johdettu kunnalliseen viemärijärjestelmään.	x	
306-2	Waste-Abs; Waste I-f-I	Jätteet jätelajeittain ja käsittelytavan mukaan jaoteltuna	SA, s. 31-34		x	99, lfi 100
306-3		Merkittävät vuodot	GRI-sisältöindeksi	Ei vuotoja vuonna 2017.	x	
GRI 307: Ympäristölakien ja -sääntöjen noudattaminen						
307-1		Ympäristölakien ja -sääntöjen rikkominen	GRI-sisältöindeksi	Ei rikkomuksia vuonna 2017.	x	
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi						
308-1		Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	GRI-sisältöindeksi	Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita kaikissa merkittävässä liikesuhteissa.	x	
SOSIAALINEN VASTUU						
GRI 401: Työsuhteet						
401-1		Henkilöstön vaihtuvuus	SA, s. 35		x	
401-3		Vanhempainvapaa	SA, s. 35	Raportoitu osittain.	x	
GRI 402: Henkilöstön ja johdon väliset suhteet						
402-1		Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	GRI-sisältöindeksi	Citycon toimii paikallisten lakien ja määräysten mukaisesti. Työntekijöiden ja työnantajan lainmukainen yhteistoiminta tapahtuu yhteistoimintaryhmässä. Työntekijäjäsenet valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Ryhmä käsittelee koko henkilöstöä koskevia aiheita.	x	
GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus						
403-1		Työsuojelutoimikuntien piiriin kuuluvien työntekijöiden osuus	GRI-sisältöindeksi	Yhteistoiminnallinen työsuojelutoimikunta Suomessa. Käsiteltäviin aiheisiin kuuluu työturvallisuuteen, työhyvinvointiin ja työterveyteen liittyvät aiheet. Raportoitu osittain.	x	
403-2	H&S-Emp	Tapaturmataajuus, ammattitaudit, menetetyt työpäivät, poissaolot, työhön liittyvät kuolemantapaukset	SA, s. 35	Citycon on joka maassa perustanut työturvallisuuskomiteoita tai nimennyt vastuuhenkilön, joka käsittelee turvallisuusasioita ja työviihtyvyyttä.	x	
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen						
404-2		Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat	SA, s. 18 AR, s. 24-25	Raportoitu osittain.	x	
404-3		Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	SA, s. 18	Henkilöstöstrategian mukaisesti kaikki työntekijät osallistuvat vuosittain kehityskeskusteluihin.	x	

GRI Standards -tunnus	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sijainti	Kommentit	Varmennus	Kattavuus % (EPRA sBPR)
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet						
405-1		Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	SA, s. 36 CGS, s. 5-6, 9		x	
GRI 406: Syrjinnän kieltäminen						
406-1		Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	GRI-sisältöindeksi	Ei tapauksia.	x	
GRI 407: Yhdistymisen vapaus ja työehtosopimukset						
412-3		Merkittävät investoinnit ja sopimukset, joissa huomioidaan ihmisoikeudet tai suoritettiin ihmisoikeuksien arviointi	GRI-sisältöindeksi	Ei tunnistettuja riskejä toiminta-alueella.	x	
GRI 410: Turvallisuuskäytännöt						
410-1		Turvallisuushenkilökunta, joka on koulutettu ihmisoikeuspolitiikkoihin ja -toimintatapoihin	GRI-sisältöindeksi	Cityconin palkkalistoilla oleva turvallisuuspäällikkö on koulutettu kuten muut työntekijät.	x	
GRI 413: Paikallisyhteisöt						
413-1		Toiminnot, joissa on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia	SA, s. 16-17		x	
GRI 414: Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi						
414-1		Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	GRI-sisältöindeksi	Ei arviointeja. Sovellamme Business Code of Conduct -toimintaohjeita merkittävässä liikesuhteissa.	x	
GRI 415: Poliittinen vaikuttaminen						
415-1		Poliittinen tuki	SA, s. 17		x	
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus						
416-2		Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	GRI-sisältöindeksi	Ei säännösten tai vapaaehtoisten ohjenuorien rikkomuksia.	x	
CRE 8	Cert-tot	Kestävän kehityksen sertifiointit ja luokitukset	SA, s. 29		x	100
GRI 417: Markkinointiviestintä ja tuoteinformaatio						
417-3		Markkinointiviestintään liittyvien lakien, säännösten ja vapaaehtoisten periaatteiden rikkomukset	GRI-sisältöindeksi	Ei rikkomuksia.	x	
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja						
418-1		Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	GRI-sisältöindeksi	Ei valituksia.	x	
GRI 419: Määräystenmukaisuus						
419-1		Lakien ja säädösten rikkomukset sosiaalisten ja taloudellisten tekijöiden osalta	GRI-sisältöindeksi	Tiedossamme ei rikkomuksia	x	

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

CITYCON OYJ:N JOHDOLLE

Olemme Citycon Oy:n (jatkossa Citycon) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat Cityconin vastuullisuus-selvityksessä 2017 (Sustainability Accounts) esitetyt vastuullisuustiedot raportointiajanjaksolta 1.1.–31.12.2017 (jatkossa yritys vastuutiedot).

JOHDON VELVOLLISUUDET

Cityconin johto vastaa yritys vastuutietojen laatimisesta ja esittämisestä Global Reporting Initiative (GRI) Standards, EPRA (European Public Real Estate Association) Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (3. painos) sekä Cityconin sisäisten raportointiohjeiden mukaisesti (jatkossa raportointiperiaatteet).

VARMENTAJAN VELVOLLISUUDET

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

Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon Kansainvälisen Varmennustoimeksiannostandardin (ISAE) 3000 ”Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus” mukaisesti. ISAE 3000 -standardi edellyttää ammatteettisten periaatteiden noudattamista ja varmennustoimeksiannon suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan rajoitettu varmuus siitä, ovatko yritys vastuutiedot kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointiperiaatteiden mukaisesti.

VARMENTAJAN RIIPPUMATTOMUUS JA LAADUNVALVONTA

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

TOIMEKSIANNON RAJOITUKSET

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

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Päivittäneet tietomme ja ymmärryksemme Cityconin olennaisista yritys vastuun raportointiaiheista, organisaatiosta ja hankkeista,
- arvioineet raportointiperiaatteiden soveltuvuutta ja soveltamista sidosryhmien tiedontarpeen kannalta,
- haastatelleet yritys vastuutiedon keräämisestä ja yhdistelystä vastuullisia henkilöitä ymmärtääksemme järjestelmiä, prosesseja sekä kontrolleja liittyen

- tietojen keräämiseen ja yhdistelyyn,
- vierailleet yhdessä toimipaikassa Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa saadaksemme tietoja yritys vastuutiedon keräämis- ja yhdistelyprosessista,
- käyneet läpi yritys vastuutietoja sisäistä ja ulkoisista lähteistä ja tehneet otospohjaisesti tarkastuksia raportointi-aineistoon, ja
- käyneet läpi esitettyjä tietoja suhteessa GRI Standards -ohjeistoon ja EPRA:n -suosituksiin.

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

JOHTOPÄÄTÖKSEMME

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

Helsingissä 20. helmikuuta 2018

Ernst & Young Oy

Mikko Rytilahti
Partner, KHT

Jani Alenius
Yritysvastuupalveluiden johtaja



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2017

I. JOHDANTO

II. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

1. Cityconin hallintorakenne
2. Yhtiökokous
3. Hallitus
4. Hallituksen valiokunnat
5. Toimitusjohtaja
6. Johtoryhmä
7. Palkitseminen

III. KUVAUKSET SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

1. Riskienhallinnan yleiskuvaus
2. Sisäisen valvonnan yleiskuvaus
3. Kansainvälinen COSO-viitekehys sisäisen valvonnan perustana
4. Valvontatoiminnot
5. Viestintä ja tiedotus
6. Seurantatoimenpiteet

IV. MUUT CG-SELVITYKSESSÄ ANNETTAVAT TIEDOT

1. Kuvaus sisäisen tarkastuksen tehtävien organisoinnista ja tarkastustyössä noudatettavista keskeisistä periaatteista
2. Lähipiiriliiketoimet
3. Sisäpiirihallinnon keskeiset menettelytavat
4. Tilintarkastaja ja tilintarkastajalle maksetut palkkiot

SELVITYS CITYCON-KONSERNIN HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ TILIKAUDELTA 2017

I. JOHDANTO

Citycon Oyj (Citycon tai yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi). Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Citycon-konsernin.

Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön, Helsingin pörssin ja Suomen Finanssivalvonnan listayhtiöitä koskeviin sääntöihin ja määräyksiin sekä Cityconin yhtiöjärjestykseen. Cityconin tytäryhtiöiden hallinnointia ohjaavat lisäksi näiden kotipaikkojen lait ja tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset. Citycon noudattaa myös Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa hallinnointikoodia 2015 (Hallinnointikoodi) sekä Cityconin omia toimintaperiaatteita (Code of Conduct) ja hallinnointiohjesääntöä.

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) on laadittu Hallinnointikoodin suosituksia noudattaen.

Vuonna 2017 Citycon noudatti Hallinnointikoodin suosituksia poikkeuksetta.

Tämä CG-selvitys on laadittu hallituksen toimintaker tomuksesta erillisenä



Vuonna 2017 Citycon noudatti Hallinnointikoodin suosituksia poikkeuksetta

kertomuksena. Hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunta on 6.2.2018 käsitellyt CG-selvityksen. Yhtiön tilintarkastaja Ernst & Young Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

Tämä CG-selvitys on julkistettu samanaikaisesti Cityconin tilinpäätöksen ja hallituksen toimintaker tomuksen 2017 kanssa 8.2.2018

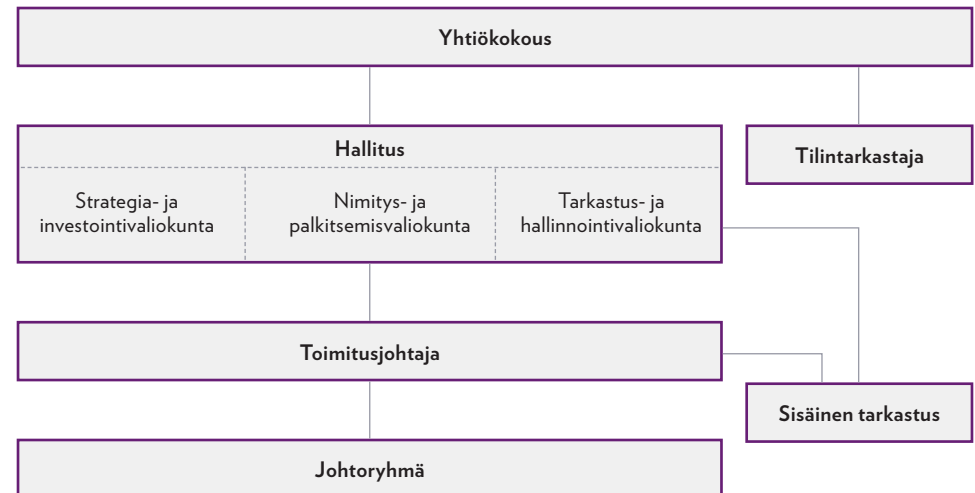
II. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

Cityconin lakisääteiset toimielimet ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet, ja hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan. Hallitustyöskentelyä tehostaa kolme valiokuntaa, joiden jäsenet hallitus valitsee keskuudestaan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä.

Hallituksen ja sen valiokuntien sekä toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa hallituksen hyväksymä yhtiön hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset, ohjeet päätöksentekovelinten välisestä työnjaosta sekä periaatteet sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä. Työjärjestyksiä käsitellään tarkemmin jäljempänä.

1. CITYCONIN HALLINNOINTIMALLI

CITYCONIN HALLINNOINTIRAKENNE



Hallinnointikoodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen verkkosivuilla cgfinland.fi. CG-selvitys sekä vastaava selvitys vuodesta 2010 alkaen ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinnointi.

2. YHTIÖKOKOUS

Cityconin osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään yhtiöjärjestyksen mukaan vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia kutsutaan koolle päätöksenteon niin vaatiessa tai milloin laki sitä edellyttää.

Yhtiö julkaisee verkkosivuillaan vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökoukosta yhtiökoukuskutsun, joka sisältää ehdotuksen kokouksen asialistaksi, sekä yhtiökoukselle esitettävät asiakirjat ja hallituksen päätösehdotukset. Ehdotukset hallituksen kokoonpanoksi ja palkkioiksi sekä ehdotus tilintarkastajaksi esitetään yhtiökoukuskutsussa, mikäli nämä asiat ovat yhtiökouksen käsiteltävinä. Jos hallitukseen ehdotetaan uusia henkilöitä, esitetään heitä koskevat tiedot yhtiön verkkosivuilla. Yhtiökoukuskutsu julkistetaan samanaikaisesti myös pörssi-tiedotteena.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain mukaan kuuluu yhtiökoukselle, jos hän vaatii sitä ilmoittamalla asiasta yhtiölle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää koukuskutsuun. Yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/yhtiokokous sekä sijoittajakalenterissa ilmoitettiin ennen tilikauden 2016 päättymistä, että osakkeenomistajan pyyntö asian käsittelemiseksi vuoden 2017 varsinaisessa yhtiökouksessa oli mahdollisuus esittää viimeistään 31.1.2017 sekä annettiin ohjeet mihin osoitteeseen pyyntö tuli lähettää.

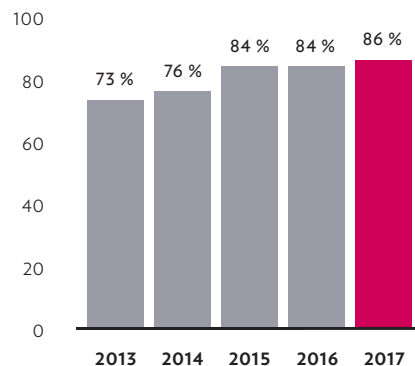
Yhtiölle ei saapunut yhtään edellä kuvattua osakkeenomistajan pyyntöä.

Yhtiö pyrkii edesauttamaan osakkeenomistajiensa osallistumista yhtiökouksiin järjestämällä kokoukset siten, että sekä koti- että ulkomaiset osakkeenomistajat voivat mahdollisimman laajasti osallistua kokoukseen ja käyttää siellä tehokkaasti puhe-, kysely- ja äänioikeuttaan. Viimeisen viiden vuoden aikana osakkeenomistajien edustus yhtiön varsinaisissa yhtiökouksissa on kasvanut.

Cityconin varsinainen yhtiökoukus 2017 pidettiin 22.3.2017. Kokouksessa oli läsnä hallituksen jäseniä, hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla ollut henkilö, toimitusjohtaja, yhtiön muuta ylintä johtoa sekä yhtiön tilintarkastaja. Hallituksen puheenjohtajan sanat osakkeenomistajille kuultiin videon välityksellä.

Yhtiö julkisti vuoden 2017 varsinaisen yhtiökouksen tekemät päätökset pörssitiedotteena ja verkkosivuillaan. Yhtiökouksen pöytäkirja oli saatavilla yhtiön verkkosivuilla kahden viikon kuluessa yhtiökouksesta.

YHTIÖKOUKOSOSALLISTUJAT 2013-2017



Cityconin varsinaiseen yhtiökoukukseen (henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana) osallistuneet osakkeenomistajat 2013-2017 (% kaikista osakkeista ja äänistä)



Yhtiökoukusten pöytäkirjat, verkkosivuilla esitettävät yhtiökoukousasiakirjat ja kokouskohtaiset yhteenvedot yhtiökoukuspäätöksistä vuodesta 2010 alkaen ovat saatavilla Cityconin yhtiökoukousarkistosta citycon.com/fi/yhtiokoukousarkisto. Yleistä tietoa yhtiökouksista ja osakkeenomistajien oikeuksista löytyy yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous.

3. HALLITUS

3.1 Hallituksen kokoonpano

Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenen erityisestä asettamisjärjestyksestä.

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet vuosittain pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa sekä tarvittaessa ylimääräisissä yhtiökokouksissa.

Hallinnointikoodin mukaisesti hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuutta vuosittain.

Cityconin hallituskokoonpanoa koskevan hallituksen ehdotuksen yhtiökokoukselle valmistelee hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Hallituksen kokoonpanon suunnittelussa otetaan huomioon yhtiön strategia ja toiminnan asettamat vaatimukset, yhtiön kehitysvaihe sekä yhtiössä määritellyt hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet, jotka on kuvattu kohdassa **3.4 Hallituksen monimuotoisuus**. Ehdotus yhtiökokoukselle hallituksen kokoonpanoa koskien perustetaan kuitenkin aina ennen kaikkea ehdokaiden pätevyyteen. Hallituksen jäseneksi valittavalla on myös oltava mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallitukseen ehdotetaan molempia sukupuolia.

Hallituksen jäsenet ja hallitukseen ehdolla olevat ovat velvollisia antamaan hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Yhtiö huolehtii uusien hallituksen jäsenten riittävästä perehdytyksestä yhtiöön sekä sen toimintaan ja toimintatapoihin.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan.

Cityconin 22.3.2017 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Rachel Lavine, Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky sekä hallituksen uudeksi jäseneksi David Lukes hallituksesta pois jääneen Dor J. Segalin tilalle. Hallituksen jäsenet valittiin yhden vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuutta järjestäytymiskokouksessaan 22.3.2017. Hallitus totesi, että kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallitus arvioi, että Arnold de Haan, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky ovat riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Chaim Katzman, Rachel Lavine ja David Lukes ovat tai ovat äskettäin olleet yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palve-

luksessa tai hallituksissa, eivätkä siten ole riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Andrea Orlandi on yhtiön merkittävän osakkeenomistajan, CPP Investment Board European Holdings S.ä.r.l:n emoyhtiön Canada Pension Plan Investment Boardin palveluksessa, eikä hän siten ole riippumaton yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2017 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Bernd Knobloch ja Dori Segal (22.3.2017 asti).



Hallituksen monimuotoisuus mahdollistaa arvonluontikeskeisen hallitustyöskentelyn

3.2 Hallituksen jäsenten tiedot 31.12.2017


Hallituksen puheenjohtaja
CHAIM KATZMAN

Hallituksen jäsen ja puheenjohtaja vuodesta 2010

LL.B., Israelin ja Yhdysvaltain kansalainen, s. 1949

Päätoimi: Norstar Holdings Inc. (entinen Gazit Inc.), perustaja, määrävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991 sekä toimitusjohtaja vuodesta 2017; Gazit-Globe Ltd., hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998; Equity One Inc., perustaja ja hallituksen puheenjohtaja 1992–2017 (yhtiö sulautui Regency Centers Corporation -yhtiöön vuonna 2017); Regency Centers Corporation, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2017

Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä

Cityconin osakkeita*: 178 856

Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, puheenjohtaja


Hallituksen varapuheenjohtaja
BERND KNOBLOCH

Hallituksen jäsen vuodesta 2012, varapuheenjohtaja vuodesta 2013

Yliopistotutkinnot oikeustieteessä ja liikehallinnossa, Saksan kansalainen, s. 1951

Päätoimi: Hallitusammattilainen
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Cityconin osakkeita*: 108 685

Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta
 Strategia- ja investointivaliokunta


ARNOLD DE HAAN

Hallituksen jäsen vuodesta 2014
 LL.M, Alankomaiden kansalainen, s. 1954

Päätoimi: Boishaen B.V., perustaja ja toimitusjohtaja vuodesta 2008

Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Cityconin osakkeita*: 450 000

Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
 Strategia- ja investointivaliokunta


KIRSI KOMI

Hallituksen jäsen vuodesta 2011
 Oikeustieteen kandidaatti, Suomen kansalainen, s. 1963

Päätoimi: Hallitusammattilainen

Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Cityconin osakkeita*: 11 933

Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta
 Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta


RACHEL LAVINE

Hallituksen jäsen vuodesta 2015
 CPA., MBA, Israelin kansalainen, s. 1965

Päätoimi: Atrium European Real Estate Ltd., hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2014; Gazit-Globe Ltd., toimitusjohtaja 2015–2017

Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä

Cityconin osakkeita*: -

Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta
 Strategia- ja investointivaliokunta

* Sisältää hallituksen jäsenen ja hänen määräysvalta-yhteisöjensä osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä



Hallituksen jäsenten henkilötiedot löytyvät myös yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/hallitus ja heidän henkilökohtaiset osakeomistustiedot Cityconissa verkkosivuilta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

**DAVID LUKES**

Hallituksen jäsen vuodesta 2017
M.Sc. (kiinteistökehitys),
arkkitehti,
Yhdysvaltain kansalainen, s. 1970

Päätoimi: DDR Corp., toimitus-
johtaja vuodesta 2017; Equity One,
Inc., toimitusjohtaja 2014–2017

**Hallituksen arvio riippumatto-
muudesta:** Riippumaton yhtiöstä

Cityconin osakkeita*: -

**Cityconin hallituksen
valiokuntajäsenyydet:**

Strategia- ja investointivaliokunta,
puheenjohtaja

**ANDREA ORLANDI**

Hallituksen jäsen vuodesta 2014
MBA (INSEAD), Italian
kansalainen, s. 1971

Päätoimi: Canada Pension Plan
Investment Board (CPPIB), Lontoo,
toimitusjohtaja, Real Estate
Investments Europeen johtaja
vuodesta 2014

**Hallituksen arvio riippumatto-
muudesta:** Riippumaton yhtiöstä

Cityconin osakkeita*: -

**Cityconin hallituksen
valiokuntajäsenyydet:**

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta
Strategia- ja investointivaliokunta

**CLAES OTTOSSON**

Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Sähköinsinööri, Ruotsin kansalai-
nen, s. 1961

**Hallituksen arvio
riippumattomuudesta:**
Riippumaton yhtiöstä ja merkittä-
vistä osakkeenomistajista

Päätoimi: ICA Kvantum Hovås,
toimitusjohtaja vuodesta 1990

Cityconin osakkeita*: 77 802

**Cityconin hallituksen
valiokuntajäsenyydet:**

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
Strategia- ja investointivaliokunta

**PER-ANDERS OVIN**

Hallituksen jäsen vuodesta 2013
M.Sc (Talous), Ruotsin kansalainen,
s. 1956

Päätoimi: Mengus Stockholm AB,
hallituksen puheenjohtaja, osakas
ja omistaja vuodesta 2005; Marra-
kech Design/Ovin Consulting AB,
omistaja vuodesta 2003

**Hallituksen arvio riippumatto-
muudesta:** Riippumaton yhtiöstä
ja merkittävistä osakkeenomis-
tajista

Cityconin osakkeita*: 23 000

**Cityconin hallituksen
valiokuntajäsenyydet:**

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

**ARIELLA ZOCHOVITZKY**

Hallituksen jäsen vuodesta 2009
B.A. (Talous ja laskentatoimi),
CPA (Israel), MBA, Israelin
kansalainen, s. 1957

Päätoimi: C.I.G. Consultants Ltd.,
johtaja ja osakas vuodesta 2001;
C.I.G. Zochovitzky Ltd., johtaja ja
osakas vuodesta 2012

**Hallituksen arvio riippumatto-
muudesta:** Riippumaton yhtiöstä
ja merkittävistä osakkeenomis-
tajista

Cityconin osakkeita*: 11 700

**Cityconin hallituksen
valiokuntajäsenyydet:**

Tarkastus- ja hallinnointi-
valiokunta, puheenjohtaja
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

** Sisältää hallituksen jäsenen ja hänen määräysvalta-yhteisöjensä osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet
yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä*



Hallituksen jäsenten henkilötiedot löytyvät myös yhtiön verkkosivuilta
citycon.com/fi/hallitus ja heidän henkilökohtaiset osakeomistustiedot
Cityconissa verkkosivuilta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

3.3 Kuvaus hallituksen työjärjestyksestä ja toiminnasta

Hallituksen lakimääräisten tehtävien lisäksi sen työjärjestys sisältyy Cityconin hallintiohjesääntöön. Hallituksen tärkeimmät tehtävät työjärjestyksen mukaan ovat:

- liiketoimintastrategian, tavoitteiden ja keskeisten menettelytapojen vahvistaminen
- toimitusjohtajan valinta ja muiden johtoryhmän jäsenten valinnan hyväksyminen
- talouden valvominen, käsittäen muun muassa osa- ja puolivuosisikatsausten, tilinpäätösten ja konsernitason budjettien ja rahoitussuunnitelmien hyväksymisen ja toteutumisen seurannan
- osinkopolitiikan määrittely
- suurista ja strategisesti merkittävistä (kiinteistö)hankinnoista, (kiinteistö)myynneistä ja (kiinteistö)kehityshankkeista päättäminen
- toimitusjohtajan ja henkilöstön palkitsemisen periaatteista sekä palkitsemisjärjestelmistä päättäminen sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavien palkkioiden jakautumisen hyväksyminen
- hallinnointiperiaatteiden sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintaperiaatteiden vahvistaminen ja yhtiön hallintoprosessien riittävyyden, asianmukaisuuden ja tehokkuuden tarkkaileminen

Toimitusjohtaja antaa hallitukselle säännöllisesti katsauksen yhtiön toiminnan, toimintaympäristön ja taloudellisen aseman kannalta merkittävimmistä asioista.

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun kokouksikauden mukaisesti kahdeksan

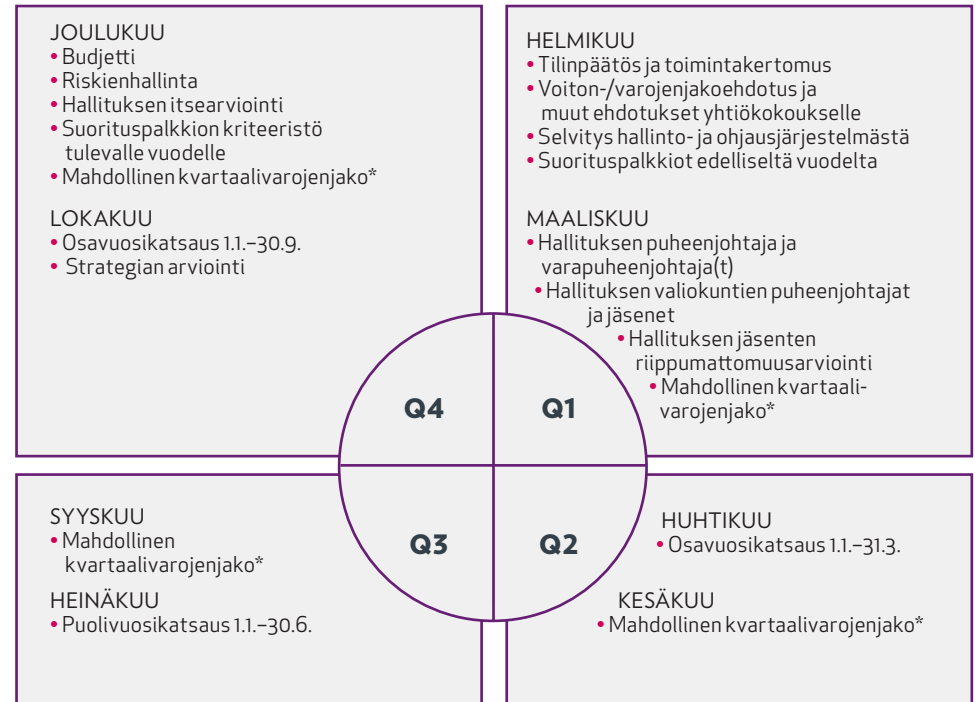


Hallituksen jäsenet vahvasti sitoutuneita ja aktiivisesti hallitus- ja valiokuntatyöskentelyyn osallistuvia

kertaa vuodessa ja lisäksi tarvittaessa. Kokouksikauden perustan muodostavat yhtiön taloudellisen raportoinnin aikataulu, varojenjaon aikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset oikealla esitetyllä hallituksen vuosikellon mukaisesti.

Hallituksen kokouksia varten laaditaan esityslista, jonka mukaisesti asiat kokouksessa käsitellään. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla. Hallituksen kansainvälinen kokoonpano huomioon ottaen voidaan kokouksia pitää myös puhelin- tai videokokouksina. Kustakin kokouksesta laaditaan pöytäkirja, joka tarkastetaan ja hyväksytään seuraavassa kokouksessa.

HALLITUKSEN VUOSIKELLO



* Edellyttää yhtiökokouksen antamaa valtuutusta hallitukselle

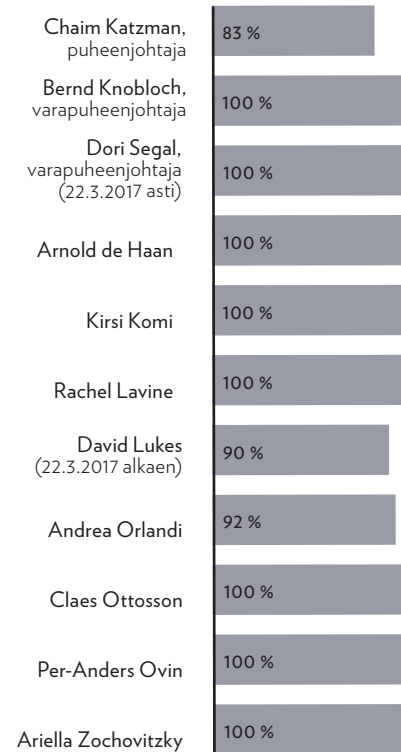
Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta huolehtii siitä, että arviointi suoritetaan. Vuonna 2017 arviointi suoritettiin itsearviointina. Arvioinnissa nousi erityisesti esiin hallituksen monipuolisen asiantuntemuksen merkitys tehokkaan ja arvoa luovan hallitustyöskentelyn mahdollistajana.

Vuonna 2017 Cityconin hallitus piti alkuperäisen kokousaikataulunsa lisäksi neljä kokousta eli yhteensä se kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Kokouksista neljä pidettiin yhtiön pääkonttorissa, kaksi yhtiön konttorissa Tukholmassa, viisi puhelinkokouksina ja yksi per capsulam -kokouksena eli yksimielisenä kirjallisena päätöksenä. Alkuperäisen kokousaikataulun ulkopuoliset hallituksen kokoukset liittyivät pääosin ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynteihin ja syyskuussa liikkeeseen laskettuun Norjan kruunumääräiseen joukkovelkakirjalainaan.

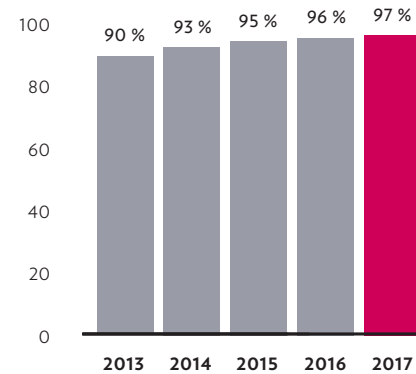
Hallituksen jäsenet ovat sitoutuneita hallitustyöhön ja osallistuvat kokouksiin aktiivisesti.

Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti vuonna 2017 oli 97.

HALLITUKSEN KOKOUKSIIN OSALLISTUMINEN 2017



KESKIMÄÄRÄINEN HALLITUKSEN KOKOUKSIIN OSALLISTUMINEN 2013-2017



3.4 Hallituksen monimuotoisuus

Cityconin hallinnointiohjeääntöön on kirjattu hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Monimuotoisuusperiaatteiden mukaisesti hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tulee hallituksen kokoonpanoa suunnitellessaan ottaa huomioon ehdokkaiden tausta, riippumattomuus, ikä, sukupuoli, taidot ja kokemus sekä ehdokkaiden tarkoituksenmukainen lukumäärä ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen kokoonpanossa tulee lisäksi ottaa huomioon yhtiön strategia ja toiminnan asettamat vaatimukset sekä yhtiön kehitysvaihe. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta ottaa huomioon, että hallituksen jäseniksi ehdotetaan molempia sukupuolia.

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta otti huomioon yhtiön monimuotoisuusperiaatteet valmistellessaan ehdotusta

hallituksen kokoonpanoksi 2017. Hallitukseen 2017 valitut jäsenet on esitelty edellä kohdassa **3.2 Hallituksen jäsenten tiedot**.

Vuonna 2017 Cityconin hallitus täytti tasapainoisesti sen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen jäsenillä oli laaja-alaista ja monipuolista asiantuntemusta sekä kansainvälinen tausta. Jäsenten osaminen, koulutus, kokemus ja senioriteetti täydensivät toisiaan. Osa jäsenistä on ollut yhtiön hallituksessa jo pidempään, osa vasta vähemmän aikaa. Hallituksessa oli edustettuna erityisasiantuntemusta ja kokemusta kiinteistö- ja vähittäiskauppatoimialoilta, rahoituksesta ja laskentatoimesta, juridikasta sekä liikkeenjohdosta ja hallinnosta. Hallituksen jäsenet edustivat seitsemää eri kansallisuutta. Cityconin hallituksessa oli yhtiön asettamien tavoitteiden mukaisesti molempia sukupuolia ja jäsenet osallistuivat hallituksen toimintaan aktiivisesti.

KANSALAIUUUS

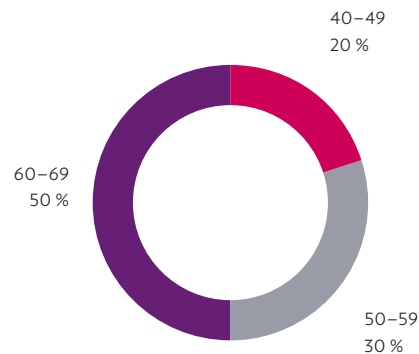


Alankomaat, Israel, Italia, Ruotsi, Saksa, Suomi ja Yhdysvallat

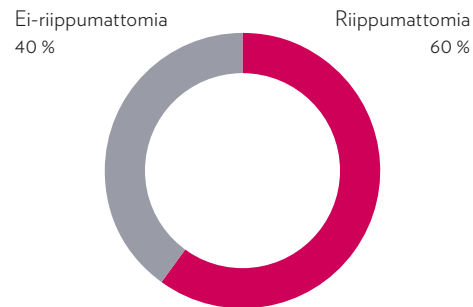
SUKUPUOLI



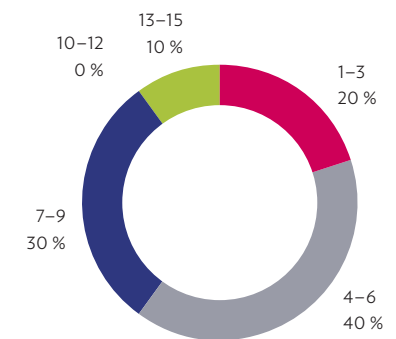
IKÄ



RIIPPUMATTOMUUS MERKITTÄVISTÄ OSAKKEENOMISTAJISTA*



JÄSENYYPDEN KESTO



*Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä

4. HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

4.1 Valiokuntien toiminta ja kokoonpanot

Cityconin hallitusta avustaa kolme hallituksen asettamaa valiokuntaa: tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta.

Valiokuntiin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin yksityiskohtaisemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvissä hallituksen valiokuntien kirjallisissa työjärjestyksissä.

Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Toimitusjohtaja ei ole minkään valiokunnan jäsen.

Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista, minkä lisäksi valiokuntien kokouksista laaditaan pöytäkirja, joka asetetaan kaikkien hallituksen jäsenten saataville.

Valiokuntien jäsenet vuonna 2017 on esitetty edellä kohdassa **3.2 Hallituksen jäsenten tiedot** sekä jäljempänä kunkin valiokuntaesittelyn yhteydessä.

4.2 Valiokuntien työjärjestysten ja toiminnan kuvaukset

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalla on keskeinen valvontatehtävä yhtiön

taloudellisessa raportointiprosessissa ja hallinnointikäytäntöjen kehittämisessä.

Valiokunnan tehtäviin kuuluu tämän lisäksi yhteydenpito yhtiön tilintarkastajaan sekä sisäiseen tarkastukseen.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan tärkeimmät tehtävät valiokunnan työjärjestyksen mukaan ovat:

- taloudellisen raportoinnin seuraaminen ja taloudellisten raporttien sekä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annettavan selvityksen käsitteleminen
- sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuuden seuraaminen sekä sisäisen tarkastuksen suunnitelmien ja raporttien hyväksyminen
- hyvään hallintotapaan liittyvien suositusten tekeminen sekä yhtiön Code of Conduct -periaatteiden ja niiden noudattamisen arvioiminen
- hallituksen jäsenten riippumattomuuden arvioiminen ja arviointia koskevien suositusten antaminen hallitukselle
- tilintarkastajan valintaa ja palkkiota koskevan ehdotuksen valmisteleminen hallitukselle esitettäväksi yhtiökokoukselle
- tilintarkastajan raporttien käsitteleminen ja yhteyden pitäminen tilintarkastajaan
- tilintarkastajan riippumattomuuden arvioiminen
- yhtiön kiinteistöomaisuuden ulkopuolisen arvioitsijan valintaa koskevan ehdotuksen valmisteleminen hallitukselle

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippu-

maton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenillä tulee olla asiantuntemusta ja kokemusta valiokunnan tehtävältä ja vähintään yhden valiokunnan jäsenen on oltava talouden asiantuntija, jolla on riittävä tietämys ja kokemus laskentatoimesta, kirjanpidosta tai tilintarkastuksesta ja yhtiöön sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaatteista.

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokoukseen, jossa käsitellään yhtiön vuositilinpäätös, ja raportoi tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu myös tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan muihin kokouksiin valiokunnan pyynnöstä. Vuonna 2017 yhtiön tilintarkastaja Ernst & Young Oy oli edustettuna valiokunnan kokouksissa, joissa käsiteltiin yhtiön osa- ja puolivuosisikatsauksia, tilinpäätöstä ja budjettiin liittyviä riskejä.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa yhtiön taloudellisen raportoinnin aikataulun mukaisesti käsitelläkseen yhtiön osa- ja puolivuosisikatsaukset ja vuositilinpäätöksen. Vuonna 2017 tarkastus- ja hallinnointivaliokunta käsiteli säännöllisen taloudellisen raportoinnin lisäksi myös mm. yhtiön riskienhallinta- ja rahoitusraportteja, sisäisen tarkastuksen suunnitelmia ja raportteja, kiinteistöomaisuuden arviointiraportteja, sisäpiiriohjeen, tiedonantopolitiikan ja Code of Conduct -toimintaperiaatteiden päivityksiä sekä tilintarkastajalta ostettuja oheispalveluita. Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta valmisteli myös ehdotuksen yhtiön ulkoisen



Hyvä yhteistyö
tilintarkastajan ja sisäisen
tarkastuksen kanssa

kiinteistöarvioitsijan valintaa koskevaksi päätökseksi.

Valiokunta valmisteli myös tilintarkastajan valintaa ja tilintarkastajalle maksettavaa palkkiota koskevan ehdotuksensa hallitukselle, joka esitteli sen varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana kuusi kertaa. Kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 92. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät alla olevasta graafista.



Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta huolehtii hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevien ehdotusten valmistelusta sekä huolehtii toimitusjohtajan ja muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasioiden sekä henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelusta.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tärkeimmät tehtävät valiokunnan työjärjestyksen mukaan ovat:

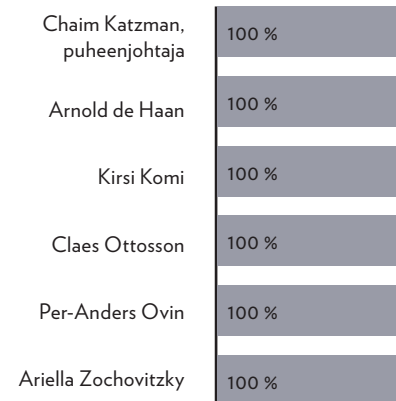
- hallituksen jäsen ehdokkaiden etsiminen sekä hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevien ehdotusten valmisteleminen hallitukselle esitettäväksi yhtiökokoukselle
- hallituksen valiokuntien jäsenten ja puheenjohtajien ehdottaminen hallitukselle
- hallituksen itsearvioinnin vuosittaisen toteuttamisen varmistaminen
- toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasioiden valmisteleminen
- yhtiön palkitsemisjärjestelmien valmisteleminen sekä palkitsemisjärjestelmien tarkoituksenmukaisuuden seuraaminen
- toimitusjohtajan toiminnan arvioiminen
- yhtiön johdon seuraajasuunnittelun arvioiminen

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Etsiessään hallitukseen jäsen ehdokkaita nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan on otettava huomioon yhtiön strategian ja toiminnan asettamat vaatimukset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet ja yhtiön kehitysvaihe. Yhtiön määrittelemät monimuotoisuuden periaatteet on kuvattu edellä kohdassa **3.4 Hallituksen monimuotoisuus**. Valiokunta aloittaa hallituksen jäsenten valinnan valmistelun syksyllä ennen seuraavan vuoden varsinaista yhtiökokousta ja kuulee valmistelun yhteydessä myös yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2017 nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmisteli hallitukselle esitykset hallituksen jäsenten lukumäärästä, kokoonpanosta ja palkkioista esitettäväksi varsinaiselle yhtiökokoukselle. Muut valiokunnassa käsitellyt asiat koskivat muun muassa yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmiä sekä niiden perusteella jaettuja palkkioita.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana kolme kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät alla olevasta graafista.



Kiinteistökannan optimoinnin ohjausta

Strategia- ja investointivaliokunta

Strategia- ja investointivaliokunta tukee hallitusta yhtiön strategisen suunnan määrittämisessä ja seurannassa sekä valvoo ja seuraa yhtiön kiinteistökehityshankkeita sekä kiinteistökannan optimointia.

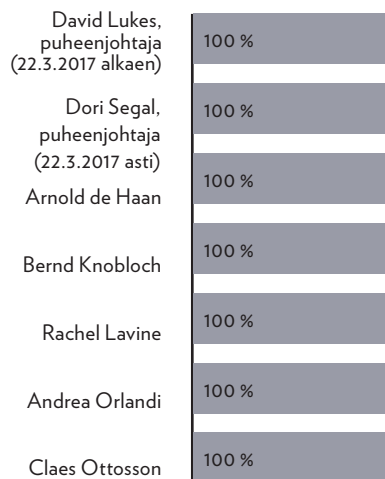
Strategia- ja investointivaliokunnan tärkeimmät tehtävät valiokunnan työjärjestyksen mukaan ovat:

- yhtiön kiinteistökannan optimoinnin ohjaaminen ja kehittäminen sekä vaihtoehtoisten omistusrakenteiden kartoittaminen kiinteistökannan optimoimiseksi
- yleisten suuntaviivojen asettaminen uusien kiinteistöjen hankinnalle ja kiinteistöjen edelleenkehittämiseksi
- yhtiön kiinteistöliiketoimintaan liittyvien hankintojen, kiinteistökehityshankkeiden ja myyntien suunnittelu- ja hyväksyntäprosessien kehittäminen ja valvominen
- kiinteistökehityshankkeiden etenemisen, valmistuneiden hankkeiden sekä ostettujen kohteiden haltuunoton ja kannattavuuden valvominen
- hankinnoista, kiinteistökehityshankkeista ja myynneistä päättäminen hallituksen antamien valtuutuksien puitteissa tai päätösuositusten antaminen hallitukselle

Strategia- ja investointivaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Strategia- ja investointivaliokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2017 strategia- ja investointivaliokunta teki yhtiön hallitukselle päätösehdotussuosituksia muun muassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä sekä kiinteistökehityshankkeista. Lisäksi valiokunta keskusteli Cityconin kiinteistökannan edelleen kehittämistä ja markkinatilanteesta Cityconin eri toimintamaissa.

Strategia- ja investointivaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana neljä kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät alla olevasta graafista.



5. TOIMITUSJOHTAJA

Cityconin hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusohjelmassa.

Toimitusjohtajan tehtävänä on yhtiön hallinnointiohjesäännön mukaisesti:

- yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta vastaaminen Suomen osakeyhtiölain, yhtiön hallinnointiohjesäännön sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti
- yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta vastaaminen samoin kuin siitä, että varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla
- yhtiön juoksevan hallinnon hoitaminen hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- hallitukselle esitettävien asioiden valmisteleminen
- hallituksen ja valiokuntien kokouksiin osallistuminen ja asioiden esittelemine hallitukselle ja sen valiokunnille siltä osin kuin hallituksen tai kyseessä olevan valiokunnan puheenjohtaja ei sitä tee
- hallituksen päättämien ohjeiden, menettelytapojen ja strategisten suunnitelmien noudattamisen valvominen
- taloudellisen tilanteen, likviditeetin, rahoitusaseman ja yhtiön muun kehityksen seuraamiseksi tarpeellisten tietojen jatkuva huolehtiminen hallituksen jäsenille
- merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja suunnitelmista tiedottaminen hallitukselle

- yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana toimiminen

Hollantilainen Marcel Kokkeel (LL.M., s. 1958) on toiminut yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2011. Toimitusjohtajan toimitusohje on toistaiseksi voimassa oleva. Toimitusohjeen irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan hänelle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusuhteen päättymishetken mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena.

6. JOHTORYHMÄ

Cityconin toimitusjohtajaa avustaa yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa ja koordinoida ja kehittää yhtiön operatiivisia toimintoja sekä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä.

Yhtiön hallinnointiohjesäännön mukaisesti johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa erityisesti seuraavissa asioissa:

- yhtiön strategiaan liittyvien muutosten ja tarkistusten valmisteleminen hallitukselle esitettäväksi ja hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti
- yhtiön budjetin valmisteleminen hallitukselle esitettäväksi ja budjetin toteutumisen seuraaminen
- hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämien organisaatiomuutosten valmisteleminen ja suunnitteleminen

- yhtiön ja sen liiketoimintayksiköiden liiketoiminnan kannattavuuden ja liiketoiminnan kannalta ajankohtaisten asioiden seuraaminen

Johtoryhmä kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuussa yhtiön eri toimintamaissa. Vuonna 2017 johtoryhmä kokoontui 15 kertaa. Johtoryhmän sihteerinä toimi syyskuuhun 2017 asti sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja Henrica Ginström ja sijoittajasuhdejohtaja Mikko Pohjala marraskuusta 2017 alkaen.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän muiden jäsenten tiedot 31.12.2017



Toimitusjohtaja
Johtoryhmän puheenjohtaja
MARCEL KOKKEEL

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
LL.M. (Law), Alankomaiden kansalainen,
s. 1958

Cityconin osakkeita*: 674 748
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 1 000 000



Operatiivinen johtaja
JURN HOEKSEMA

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2014
Diplomi-insinööri, Alankomaiden
kansalainen, s. 1974

Vastuualue: operatiivinen
liiketoiminta, markkinointi

Cityconin osakkeita*: 7 252
Cityconin optio-oikeuksia 2011: -



Varatoimitus- ja talousjohtaja
EERO SIHVONEN

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005
KTM, Suomen kansalainen, s. 1957

Vastuualue: talous, rahoitus,
sijoittajasuhteet, IT

Cityconin osakkeita*: 161 892
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 750 000



Kiinteistökehitysjohtaja
TOM LISIECKI

Johtoryhmän jäsen heinäkuusta 2017
Kandidaatin tutkinto taloustieteissä
(BA (Honours) (Econ.)), EMBA, Kanadan ja
Puolan kansalainen, s. 1979

Vastuualue: kiinteistösijoitus ja -kehitys
Cityconin osakkeita*: -
Cityconin optio-oikeuksia 2011: -



Lakiasiaintohtaja
ANU TUOMOLA

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011
OTK, varatuomari, Suomen kansalainen,
s. 1974

Vastuualue: lakiasiat, compliance,
hallituksen sihteeri

Cityconin osakkeita*: 2 992
Cityconin optio-oikeuksia 2011: 300 000

Cityconin johtoryhmässä 31.12. 2017
tehtävänsä jättäneen markkinointi- ja
brändijohtajan henkilö- ja omistustiedot
Cityconissa tehtävän päättymishetkellä on
mainittu alaviitteessä.**

* Sisältää toimitusjohtajan tai johtoryhmän jäsenen ja hänen
määräysvaltauyhteisöjensä osakkeet ja osakeperusteiset
oikeudet yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa
yhtiöissä.

**Marianne Mazarino Håkosen, Markkinointi- ja brändijohtaja
Johtoryhmän jäsen 2015–31.12.2017, Maisterin tutkinto
viestinnästä (M.Sc. in Communications), Norjan kansalainen,
s. 1967 Cityconin osakkeita*: -
Cityconin optio-oikeuksia 2011: -

7. PALKITSEMINEN

Cityconin palkka- ja palkkioselvitys on
annettu erillisenä tästä CG-selvityksestä.
Palkka- ja palkkioselvitys sisältää kuvauk-
sen yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja
muun johdon palkitsemisesta koskevasta
päätöksentekojärjestyksestä ja keskeisistä
periaatteista sekä palkitsemisraportin,
jossa selostetaan edellisen tilikauden aikana
maksetut palkkiot.



Cityconin palkka- ja palkkioselvitys ovat
saatavilla yhtiön verkkosivuilla

citycon.com/fi/palkitseminen.



Johtoryhmän jäsenten työhistoriat sekä luottamustehtävät löytyvät yhtiön verkkosivuilta
citycon.com/fi/johtoryhma.

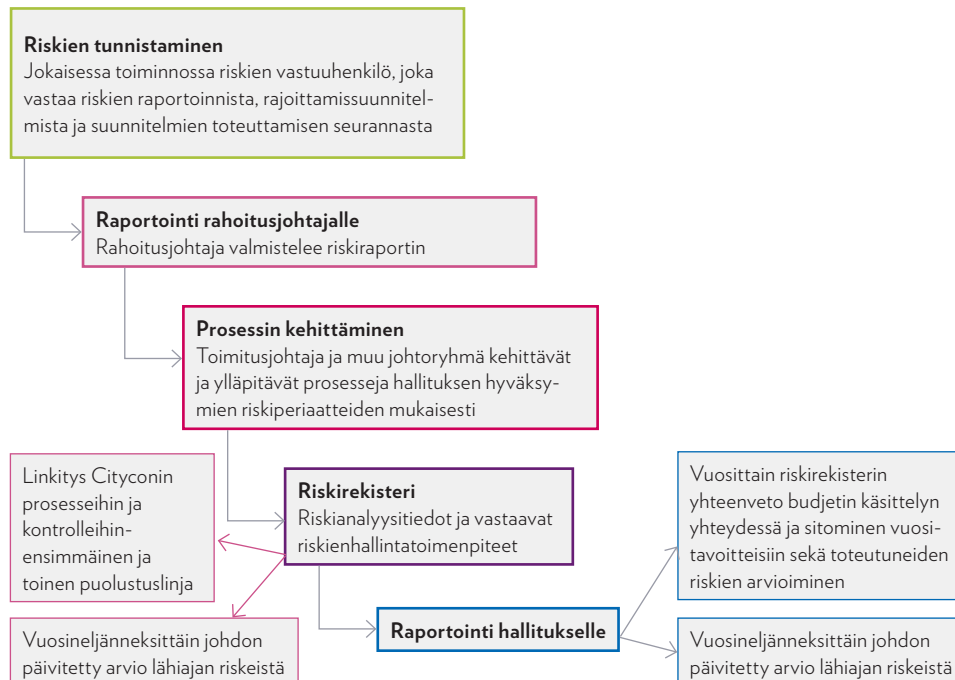
III. KUVAUKSET SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

Cityconin riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on yhdenmukaista ja luotettavaa sekä että soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Citycon-konsernin

toimintaperiaatteita noudatetaan. Talousraportoinnin sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että julkistettavat osa- ja puolivuositarkastukset sekä tilinpäätökset ovat luotettavia, ne on laadittu Cityconin soveltamien laskenta- ja raportointiperiaatteiden mukaisesti ja antavat olennaisesti oikeat tiedot yhtiön taloudesta.

Cityconilla on toimintamaissaan yhteensä 95 tytäryhtiötä, 25 yhteisyritystä ja osakkuusyhtiötä sekä 3 yhtiötä, joissa Citycon omistaa alle 20 %:n vähemmistöosuuden.

RISKIENHALLINTAPROSESSIN PÄÄPIIRTEET JA PROSESSIN YHTEYS SISÄISEEN VALVONTAAN



1. RISKIENHALLINNAN YLEISKUVAUS

Cityconin altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Tuotto-odotukset tulee arvioida suhteessa riskeihin. Cityconiin kohdistuvia riskejä hallinnoidaan eri toiminnoissa osana operatiivista toimintaa. Riskienhallinta on myös osa yhtiön sisäistä valvontaa.

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi sisältää:

- olemassa olevien riskien tunnistamisen
- riskienhallintatoimien arvioinnin
- uusien riskien rajoittamistoimien suunnittelun, jos nykyiset toimet eivät riitä tunnistettujen riskien hallintaan.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskianalysitiedot, riskienhallintatoimenpiteet ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöt konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle. Riskiraportointi tehdään budjetoinnin yhteydessä siten, että riskit liittyvät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi arvioidaan mahdollinen, tuleva tappio riskin toteutuessa sekä mahdollisuuksien mukaan todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta eri liiketoimintayksiköiden ja toimintojen välillä. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.

Jokaisessa yhtiön toiminnossa on nimetty kyseisen alueen riskien hallinnoinnin vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoinnista, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta. Keskeiset riskit raportoidaan konsernin rahoitusjohtajalle, joka valmistelee



Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa liiketoimintatavoitteiden saavuttaminen tunnistamalla, arvioimalla ja seuraamalla avainriskejä sekä välttää, siirtää tai estää tällaiset riskit

riskiraportin hallitukselle. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän vastuulla on kehittää ja ylläpitää prosesseja hallituksen hyväksymien riskiperiaatteiden mukaisesti. Yhtiön hallitus valvoo säännöllisesti yhtiön liiketaloudellisia riskejä ja epävarmuustekijöitä ja raportoi niitä lain määräämällä tavalla sekä Suomen Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeistuksen mukaisesti.

Ulkoisen talousraportoinnin sisäisen valvonnan perustaksi Citycon arvioi vuosittain talousraportoinnin kannalta merkittäviin prosesseihin liittyviä riskejä. Riskien arviointiin osallistuu konsernin taloushallinnon lisäksi myös liiketoimintayksiköiden talousjohto. Väärinkäytösriskkejä arvioidaan myös samassa yhteydessä. Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä keskeiset riskienhallintatoimenpiteet ja -periaatteet käsitellään vuosittain laajemmin yhtiön tilinpäätöksen yhteydessä.

2. SISÄISEN VALVONNAN YLEISKUVAUS

Sisäisen valvonnan järjestelmä Cityconissa perustuu kansainvälisesti tunnettuun COSO 2013 -viitekehukseen (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), joka sisältää valvontaympäristöön, riskien arviointiin, valvontatoimintoihin, viestintään ja tiedotukseen sekä seuranta-toimenpiteisiin liittyvät keskeiset periaatteet. Cityconin valvontaympäristön kulmakiviä ovat konsernitason toimintapolitiikat ja -ohjeet, harmonisoidut kontrollit toimintaprosesseissa sekä tilikauden aikainen kontrollien ja poikkeamien arviointi. Vuoden 2017 aikana Citycon jatkoi edelleen

prosessiansa sisäisten kontrollien kehittämistä, valvontaa ja seurantaa jo vuonna 2010 laaditun ja 2014 päivitetyn järjestelmän puitteissa. Kontrollipisteiden noudattamisen seuranta jatkettiin testaamalla kontrolleja yhtiön liiketoimintayksiköissä ja konsernitoiminnoissa. Kontrollien testauksessa havaitut puutteellisuudet arvioitiin yhtiössä yksittäisinä poikkeamina sekä koottuna yhteen muiden poikkeamien kanssa. Yhtiön laatiman yhteenvedon perusteella ei ole viitteitä siitä, että kontrollipoikkeamat voisivat aiheuttaa Cityconin tilinpäätökseen olennaisia virheellisyksiä.

3. KANSAINVÄLINEN COSO-VIITEKEHYS SISÄISEN VALVONNAN PERUSTANA

Valvontaympäristö

Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvät työnjaon kuvaukset sekä konsernin organisaatorakenne varmistavat yhtiön eri toimintojen sekä hallituksen, ylimmän johdon ja työntekijöiden vastualueiden ja toimintavaltuuksien selkeyden.

Riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä Cityconissa vastaa hallitus.

Hallituksen ja sen valiokuntien kirjallisten työjärjestysten mukaisesti hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunta arvioi yhtiön taloudellista raportointiprosessia ja sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuutta sekä käsittelee sisäisen valvonnan tuottamia raportteja. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan tehtäviä on esitelty tarkemmin edellä hallituksen ja valiokuntien esittelyn yhteydessä.

Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta sekä ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määriteltä kirjallisesti selkeästi ja kattavasti. Cityconissa on käytössä kaikki toiminnot kattava valtuutusmatriisi, jossa määritellään kunkin tehtäväroolin toimintavaltuudet euromääräisinä hyväksymisrajoina. Lisäksi kaikilla Citycon-konsernin työntekijöillä on kirjallinen toimenkuvaus, joka sisältää työntekijän keskeiset tehtävät ja vastualueet sekä toimivaltuudet. Toimenkuvaukset

tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa pidettävissä suoritusarviointikeskusteluissa, joissa arvioidaan myös kunkin työntekijän suoriutumista suhteessa määriteltyihin tavoitteisiin.

Cityconin Code of Conduct sisältää yhtiön liiketoiminnassa noudatettavat eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit. Se on yksi yhtiön hallinnointiperiaatteiden perusasiakirjoista. Periaatteiden noudattamista edistetään sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla. Citycon pyrkii varmistamaan, että myös yhtiön keskeiset liikekumppanit noudattavat samoja tai vastaavia toimintaperiaatteita.

ROOLIT SISÄISESSÄ VALVONNASSA JA RISKIENHALLINNASSA



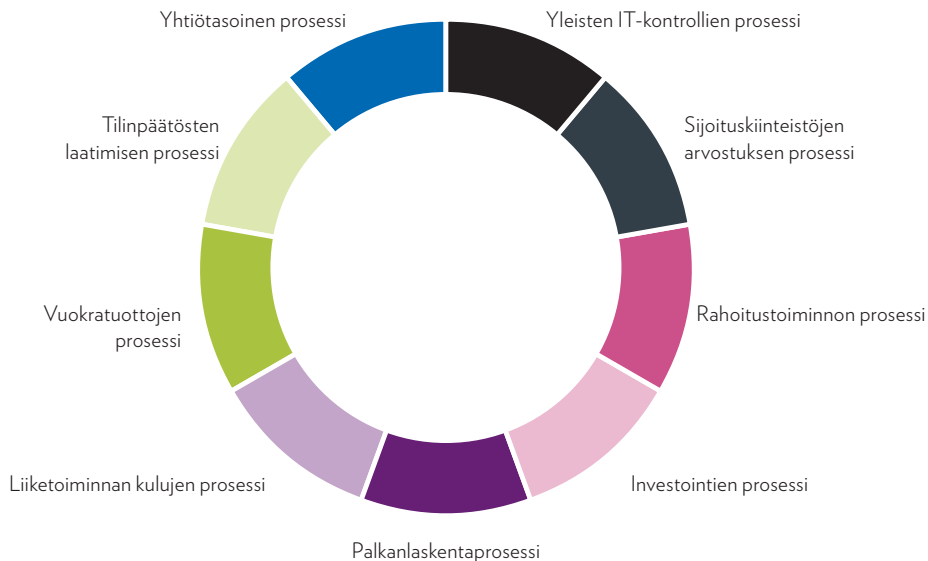
Cityconin verkkosivuilla citycon.com/fi/vastuullisuus/raportoi-vaarinkaytoksesta on Citycon-konsernin henkilökunnan lisäksi myös liikekumppaneilla mahdollisuus ilmoittaa Code of Conduct-toimintaperiaatteiden epäillyistä rikkomuksista.

4. VALVONTATOIMINNOT

Taloudellista raportointia varten on olemassa yhtiön laskenta- ja raportointiohjeet, jotka määrittävät taloudellisen raportoinnin standardit, prosessit ja vastuut. Nämä ohjeet tukevat Cityconin taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hallitus hyväksyy yhtiön hallinnointiohjesäännössä määritellyt konsernitason menettelytavat ja niiden muutokset. Laskenta- ja raportointiohjeet ja menettelytavat ovat saatavilla yhtiön sisäisillä intranetsivuilla. Taloudellisessa raportointiprosessissa mukana olevien henkilöiden kesken pidetään säännöllisesti kokouksia, joissa ohjeista keskustellaan.

Cityconin liiketoiminnan ja raportoinnin kannalta merkittävien prosessien kuvaukset on dokumentoitu. Ne on otettu organisaation päivittäiseen käyttöön ja ovat siten keskeinen osa organisaation päivittäistä riskienhallintaa. Prosessien kuvauksia täydentämään on määritelty raportoinnin riskien arviointiin perustuen kontrollipisteitä kuhunkin prosessiin. Kontrollipisteet ovat esimerkiksi hyväksymisiä, alakirjanpitojen ja tilien täsmäytyksiä, analyttisiä vertailuita, käyttöoikeuksien rajauksia sekä tehtävien eriyttämisä. Kunkin prosessin kontrollipisteet on kuvattu erilliseen taulukkoon, jota liiketoimintayksiköt ovat täydentäneet oman organisaationsa toimintaan sopivaksi.

TALOUDELLISEN RAPORTOINNIN PROSESSIT



Määritellyt kontrollipisteet on suunniteltu estämään, havaitsemaan ja korjaamaan olennaiset virheet ja poikkeamat taloudellisen raportoinnin yhteydessä. Kontrollipisteiden määrä vaihtelee prosesseittain noin 10–20 kontrollipisteeseen, jotka on myös sisällytetty raportointiin osallistuvien henkilöiden päivittäisiin työkuviin.

5. VIESTINTÄ JA TIEDOTUS

Kaikki Cityconin ulkoinen viestintä toteutetaan yhtiön tiedonantopolitiikan mukaisesti. Hallitus hyväksyy kaikki yhtiön taloudelliset raportit ennen niiden julkistamista pörssitiedotteena.

Sisäisen valvonnan kontrollipisteet kommunikoidaan Citycon-konsernin henkilöstölle. Päävastuu kommunikoinnissa on liiketoimintayksiköillä, jotka käsittelevät sisäisen valvonnan tavoitteita ja laadittuja kontrollipisteitä omista kokouksistaan organisaation eri tasoilla.

YHTIÖN ULKOINEN VIESTINTÄ TOTEUTUU USEISSA TILAISUUKSISSA JA ERI KANAVISSA:



Yhtiökokous



Sijoittajatapaamiset



Analyttikotilaisuudet



Yritysvierailut



Raportit ja tiedotteet



Verkkosivut



Haastattelut



Asiantuntijapaneelit

6. SEURANTATOIMENPITEET

Cityconin liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat siitä, että yhtiön toimintaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan heidän vastuullaan olevissa toiminnoissa. Myös konsernin johtoryhmän työhön kuuluu yhtiön toiminnan lain- ja säännösten mukaisuuden seuranta osana normaalia esimiestoimintaa. Konsernin ja liiketoimintayksiköiden tulosta seurataan kuukausittain konsernin liiketoimintakatsausten yhteydessä.

Sisäisen valvonnan seuranta Citycon-konsernissa tarkoittaa sekä jatkuvia että erillisiä arvioiteja ja tarkastuksia. Talouslukujen analysointi kuukausittain eri tasoilla (esimerkiksi kauppakeskus, klusteri, liiketoimintayksikkö, konserni) pyrkii havaitsemaan raportoiduista luvuista poikkeamia suhteessa budjetteihin ja ennusteisiin. Sisäisten kontrollien toiminnan seuranta ja testaus pyrkivät havaitsemaan kunkin talousraportoinnin kannalta merkittävän prosessin alueella kontrollipoikkeamia, joilla korjaamattomina voi olla vaikutusta Cityconin talousraportoinnin oikeellisuuteen.

Vuonna 2017 jatkettiin sisäisten kontrollien testausta konsernihallinnon ja kunkin liiketoimintayksikön tärkeimpien prosessien osalta. Testauksen suorittivat konsernihallinnon ohjauksessa liiketoimintayksiköiden päivittäisestä toiminnasta riippumattomat arvioijat. Testauksessa havaittujen poikkeamien merkityksellisyys ja vaikutukset arvioitiin konsernihallinnossa sekä tarvittavat korjaavat toimenpiteet aloitettiin. Konsernihallinnon laatiman yhteenvedon perusteella ei ole viitteitä siitä, että havaitut kontrollipoikkeamat voisivat

aiheuttaa Cityconin tilinpäätökseen olennaisia virheellisyyksiä.

IV. MUUT CG-SELVITYKSESSÄ ANNETTAVAT TIEDOT

1. KUVAAUS SISÄISEN TARKASTUKSEN TEHTÄVIEN ORGANISOINNISTA JA TARKASTUSTYÖSSÄ NOUDATETTAVISTA KESKEISISTÄ PERIAATTEISTA

Cityconilla on erillinen sisäisen tarkastuksen toiminto. Sisäisen tarkastuksen tehtäviin kuuluvat riippumaton ja objektiivinen tarkastustoiminta ja arvoa lisäävä sekä toimintoja kehittävä konsultointitoiminta. Sisäinen tarkastus auttaa omalta osaltaan yhtiötä tavoitteiden saavuttamisessa toimimalla systemaattisesti arvioidessaan ja kehittäessään yhtiön riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hallinnoinnin prosesseja. Sisäinen tarkastus raportoi suoraan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle ja hallinnollisesti myös toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen raportointisuhteet on kuvattu myös tämän selvityksen osassa II. **Hallinnointia koskevat kuvaukset** (ks. kuva Cityconin hallinnointirakenne). Sisäisen tarkastuksen työn käytännön koordinointiin on nimetty henkilö Cityconin organisaatiosta. Sisäisen tarkastuksen palvelut hankittiin vuonna 2017 ulkopuoliselta palveluntarjoajalta, PricewaterhouseCoopers Oy:ltä.

Sisäisen tarkastuksen ohjesääntö on vahvistettu hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnassa viimeksi vuonna 2014. Sen mukaan sisäisen tarkastuksen tehtäviin kuuluvat mm. hallituksen, sen valiokuntien ja

konsernin johdon avustaminen riskien tunnistamiseen ja hallintaan, taloudellisen raportoinnin valvontaan sekä toiminnan tehokkuuteen ja lainsäädännön noudattamiseen liittyvien prosessien arvioinnissa. Sisäisen tarkastuksen ohjesäännön antaman valtuutuksen puitteissa sisäisen tarkastuksen toiminnolla on rajoittamaton pääsy kaikkiin Cityconin toimintoihin, prosesseihin, asiakirjoihin sekä henkilöstöön tarkastusten suorittamiseksi.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyys ja tehokkuuden arvioinnissa ja seurannassa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokuntaa tukevat sisäisen tarkastuksen tekemät tarkastukset konserniyhtiöissä ja prosesseissa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Vuosisuunnitelma vahvistetaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksessa vuosittain ja vuosisuunnitelman mukaisten tarkastusten etenemisestä raportoidaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Kunkin sisäisen tarkastuksen raportti käsitellään myös hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksessa havaintoineen, suosituksineen sekä toimenpidesuunnitelmineen. Edellisen vuoden havainnot ja toimenpidesuunnitelmien toteuttamisen tilanne raportoidaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan vuoden toisessa kokouksessa.

Cityconin tarkastussuunnitelman mukaisesti sisäinen tarkastus vuonna 2017 kohdistui valikoituun kiinteistökehityshankkeeseen, osto- ja vuokrausprosesseihin, tiettyihin kauppakeskusturvallisuuteen

liittyviin alueisiin sekä edellisten vuosien tarkastusten seuranta-toimenpiteisiin.

2. LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Yhtiö on määritellyt sen lähipiiriin kuuluviksi Citycon Oyj:n ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt ja yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtajan ja muut johtoryhmän jäsenet; sekä yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n, joka 31.12.2017 omisti 44,6 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

Citycon arvioi ja seuraa lähipiirinsä kanssa tehtäviä liiketoimia sekä raportoi ne Suomen osakeyhtiölain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten edellyttämällä tavalla yhtiön toimintakertomuksessa, tilinpäätöksen liitetiedoissa sekä osa- ja puolivuosisikatsauksissa. Yhtiön varatoimitus- ja talousjohtaja myös raportoi hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle sekä merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomille hallituksen jäsenille vuosineljänneksittäin yhtiön lähipiiritapahtumat.

Lähipiiriliiketoimia koskevassa päätöksenteossa yhtiö huolehtii mahdollisten eturistiriitojen asianmukaisesta huomioon ottamisesta, eikä mahdollinen lähipiiriin kuuluva tai lähipiiriin kuuluvan edustaja osallistu päätöksentekoon lähipiiriliiketoimesta.

Vuonna 2017 yhtiöllä ei ole ollut yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai muutoin tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

3. SISÄPIIRIHALLINNON KESKEISET MENETTELYTAVAT

Citycon noudattaa sisäpiirihallinnossaan EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta (MAR) ja Helsingin pörssin antamaa sisäpiiriohjetta. Yhtiön hallituksen hyväksymä yhtiön oma sisäpiiriohje täydentää sovellettavaa sisäpiirisääntelyä ja tarkentaa yhtiön sisäpiirihallinnon toimintatapoja. Cityconin sisäpiiriasioista vastaa lakiasianjohtaja.

3.1 Johtohenkilöt ja sisäpiiriluetelot

Yhtiö on määritellyt MAR-sääntelyssä tarkoitetuiksi johtohenkilöikseen hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja johtoryhmän muut jäsenet. Citycon ylläpitää Euroclear Finland Oy:n ylläpitämässä SIRE-järjestelmässä listaa johtohenkilöistään ja heidän lähipiiristään, joilla on velvollisuus ilmoittaa Cityconin rahoitusvälineillä tekemänsä liiketoimet yhtiölle ja Finanssivalvonnalle. Citycon julkaisee tällaiset liiketoimet pörssitiedotteina.

Yhtiö perustaa sisäpiirihankkeiden alkaessa hanke- tai tapahtumakohtaiset sisäpiiriluetelot. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin, kuten pääomamarkkinatapahtumiin tai merkittäviin yhtiö- tai kiinteistöliiketoimiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

Yhtiö ei ylläpidä sisäpiirilueteloa pysyvistä sisäpiiriläisistä.

3.2 Suljettu ajanjakso ja kaupankäyntirajoitukset

Yhtiön johtohenkilöitä sekä tilinpäätösten ja osa- ja puolivuosisikatsausten valmisteluun osallistuvia yhtiön työntekijöitä koskee 30 kalenteripäivän suljettu ajanjakso ennen tilinpäätösten ja osa- ja puolivuosisikatsausten julkistusta. He eivät saa tuolloin käydä kauppaa Cityconin liikkeeseen laskemilla arvopapereilla tai muilla arvopapereilla tai rahoitusvälineillä, joiden kohde-etuus on Cityconin osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi. Johtohenkilöt ovat tämän lisäksi kaikkina aikoina velvollisia konsultoimaan Cityconin sisäpiirihallintoa ennen suunniteltua liiketoimea Cityconin rahoitusvälineillä.



Suljetut ajanjaksot löytyvät sijoittajakalenterista

citycon.com/fi/sijoittajakalenteri.

4. TILINTARKASTAJA JA TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT

Cityconin varsinainen yhtiökokous 22.3.2017 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut vuodesta 2014 alkaen KHT Mikko Ryttilähti.

Vuonna 2017 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,7 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta asiantuntijapalveluita 0,1 miljoonalla eurolla ja ne liittyivät mm. yhtiön EMTN ("Euro Medium Term Note") -joukkovelkakirja-lainaohjelman perustamiseen sekä syyskuussa ohjelmasta liikkeeseen laskettuun joukkovelkakirjalainaan.



Liiketoimi-ilmoitukset löytyvät Cityconin uutishuoneen johdon liiketoimet -osiosta

citycon.com/fi/uutishuone.



**TALOUDELLINEN
KATSAUS 2017**

SISÄLLYSLUETTELO

Tietoa osakkeenomistajalle	3		
Citycon lyhyesti	4	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	50
Avainluvut	6	1. LIIKETOIMINNAN TULOS	52
Hallituksen toimintakertomus	8	1.1. Segmentti-informaatio	52
EPRA:n tunnusluvut	23	1.2. Bruttovuokratuotto	57
Operatiiviset tunnusluvut	29	1.3. Ylläpito- ja palvelutuotot	58
Kehityshankkeet	36	1.4. Hoitokulut	58
Riskit ja riskienhallinta	38	1.5. Hallinnon kulut	58
Osakkeet ja osakkeenomistajat	40	1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	59
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta	42	1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	62
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	44	1.8. Osakekohtainen tulos	62
Konsernitilinpäätös, IFRS	46	2. KIINTEISTÖKANTA JA SIOITUKSET	63
Konsernituloslaskelma	46	2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	63
Laaja konsernituloslaskelma	46	2.2. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	67
Konsernitase	47	2.3. Osuudet yhteis- ja osakkuusrytöksissä	68
Konsernin rahavirtalaskelma	48	3. RAHOITUS	70
Konsernin oman pääoman laskelma	49	3.1. Oma pääoma	70
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	50	3.2. Rahoituskulut (netto)	71
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	91	3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	72
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	94		
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	98		
Tilintarkastuskertomus	99		
		3.4. Lainat	74
		3.5. Rahoitusriskien hallinta	75
		3.6. Johdannaissopimukset	78
		3.7. Vastuusitoumukset	79
		3.8. Rahavarat	79
		4. MUUT LIITETIEDOT	80
		4.1. Tuloverot	80
		4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	81
		4.3. Aineettomat hyödykkeet	82
		4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset	82
		4.5. Ostovelat ja muut velat	83
		5. KONSOLIDOINTI	83
		5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo	84
		5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta	85
		5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	86
		5.4. Muutokset IFRS-standardissa ja laskentaperiaatteissa	89
		5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	90

TÄSTÄ RAPORTISTA

Laadintaperiaatteet ja toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa. Tarkoituksena on esittää aiempaa paremmin konsernin tuloksen muodostusta, millä omaisuuserillä liiketoiminnan tulos saavutettiin ja kuin liiketoiminta ja transaktiot rahoitettiin.

Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tietoja keskeisistä arvioista ja oletamista on merkitty vaaleanpunaisella taustalla.

Talousjohtaja
Eero Sihvonon kommentoi
raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

TIETOA OSAKKEENOMISTAJALLE

CITYCONIN OSAKKEIDEN LISTAUS

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla kaupan käyntitunnuksella CTY15. Cityconilla on yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon.

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 20.3.2018 kello 12.00 Finlandia-talon Veranda 4 -salissa. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin osaksluetteloon täsmäytyspäivänä 8.3.2018.

OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilipe-raattorilleen tai Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomistajan arvo-osuustili on siellä.

TALOUDELLISEN TIEDON JULKAISEMINEN

Citycon julkaisee taloudelliset raportit ja tiedotteet suomeksi ja englanniksi. Taloudel-

liset raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa Cityconin verkkosivuilta.

JULKAISUJEN TILAUS

Cityconin taloudellisia raportteja ja pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/uutishuone rekisteröimällä sinne sähköpostiosoitteensa.

SIJOITTAJASUHTEIDEN YHTEYSTIEDOT

Cityconin sijoittajasuhdetoiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensisijainen yhteyshenkilö on Sijoittajasuhdejohtaja Mikko Pohjala (mikko.pohjala@citycon.com).

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingon- jaosta tilikaudelta 2017, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2018

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2017	8.2.
Osavuosikatsaus Tammikuu - maaliskuu 2018	19.4.
Puolivuosikatsaus Tammikuu - kesäkuu 2018	12.7.
Osavuosikatsaus Tammikuu - syyskuu 2018	18.10.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	8.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	15.3.
Yhtiökokous	20.3.
Osingon/pääoman palautuksen maksu ¹⁾	29.3. 29.6. 28.9. 28.12.

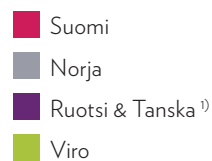
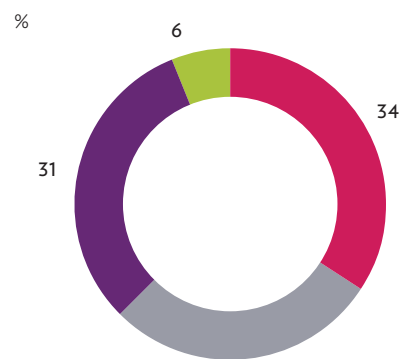
Lisätietoa: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 40-41

¹⁾ Cityconin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.

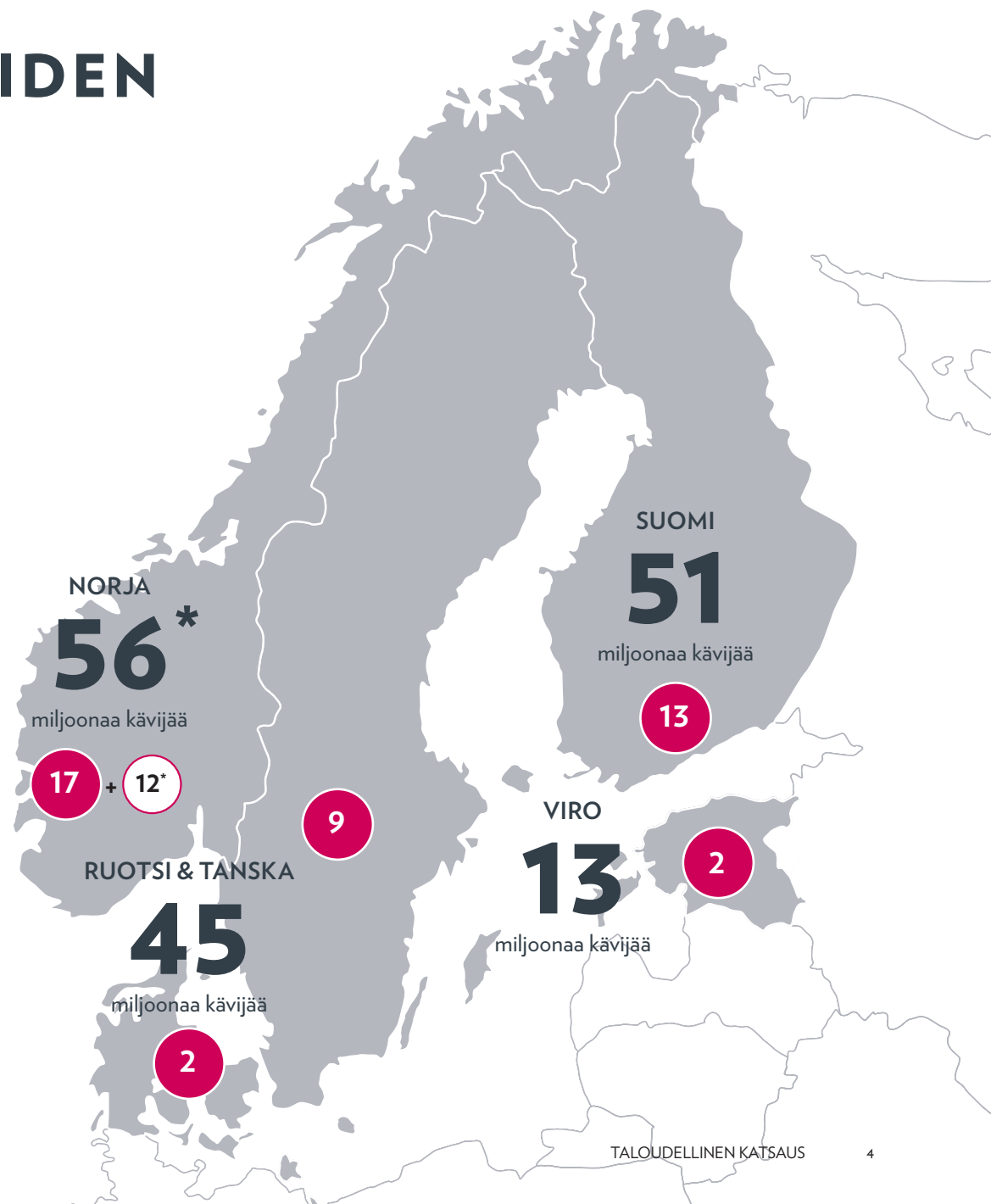
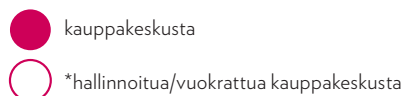
TOIMIMME POHJOISMAIDEN KAUPUNKIALUEILLA

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

TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIINTEISTÖKANTA



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %



HALUAMME OLLA VAHVA KAUPPAKESKUSBRÄNDI POHJOISMAISSA

MISSIONME

Tarjoamme parhaat liiketilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa

VISIONME

Vahva kauppakeskusbrändi Pohjoismaissa

STRATEGISET PAINOPISTE-ALUEEMME



OIKEA KIIINTEISTÖKANTA



VÄHITTÄISKAUPAN ASIAANTUNTIJAT



VAHVA PÄÄOMAPOHJA

VASTUULLISUUS-LUPAUKSEMME

Käteviä, energiatehokkaita, esteettömiä ja turvallisia kauppakeskuksia asiakkaillemme ja vuokralaisillemme



ARVOMME



Passionate



Solution-Oriented

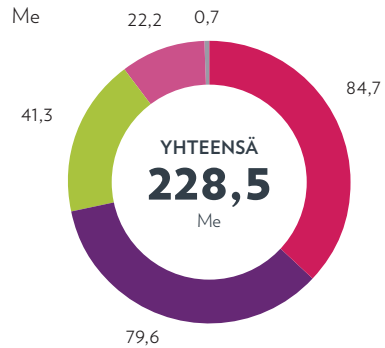


Together One



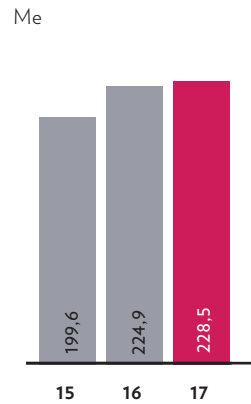
AVAINLUVUT

NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN

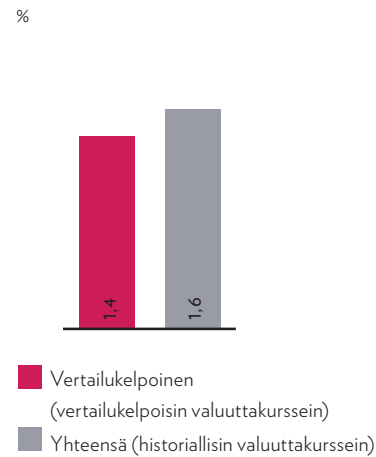


- Suomi
- Norja
- Ruotsi & Tanska
- Viro
- Muut

NETTOVUOKRATUOTTO



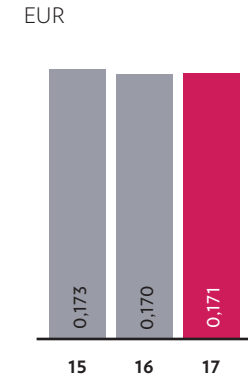
NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU 2017 VS. 2016



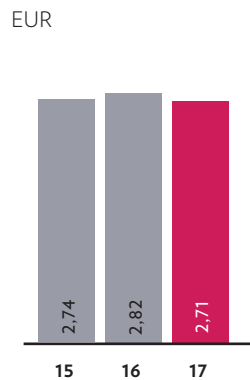
OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)



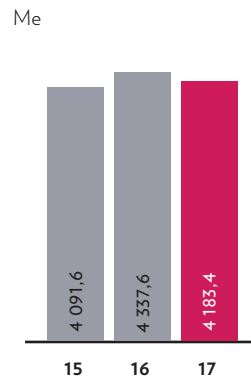
OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)



NETTOVARALLISUUS/OSAKE (EPRA NAV PER SHARE)



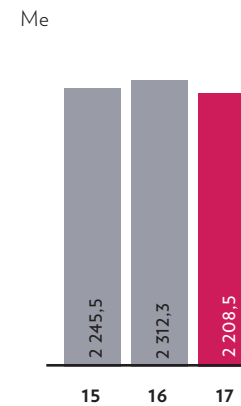
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO



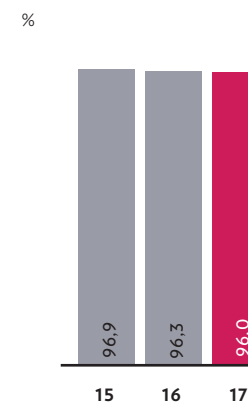
INVESTOINNIT KIINTEISTÖIHIN



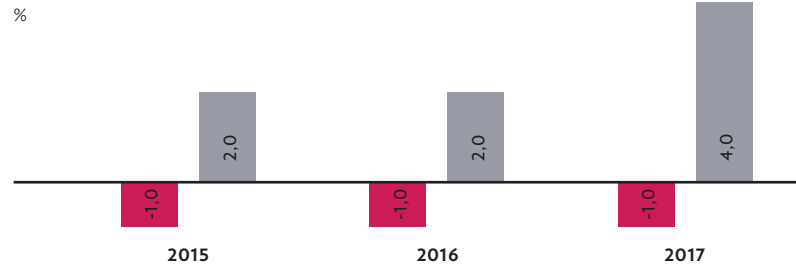
OMA PÄÄOMA



TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



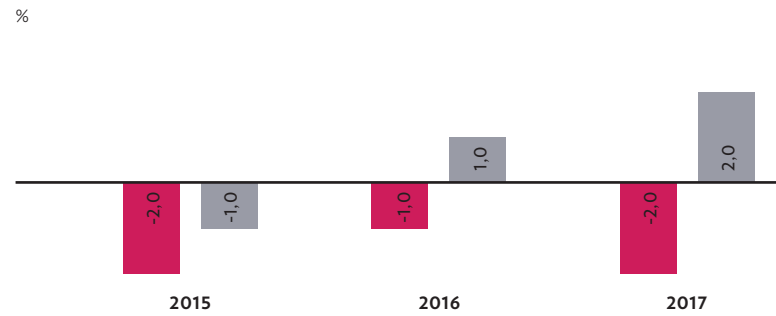
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit
■ Myynnit yhteensä

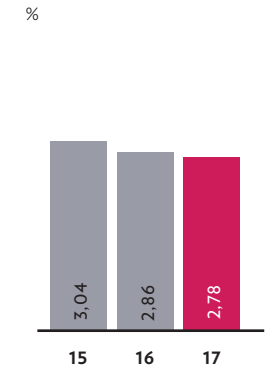
¹⁾ Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS

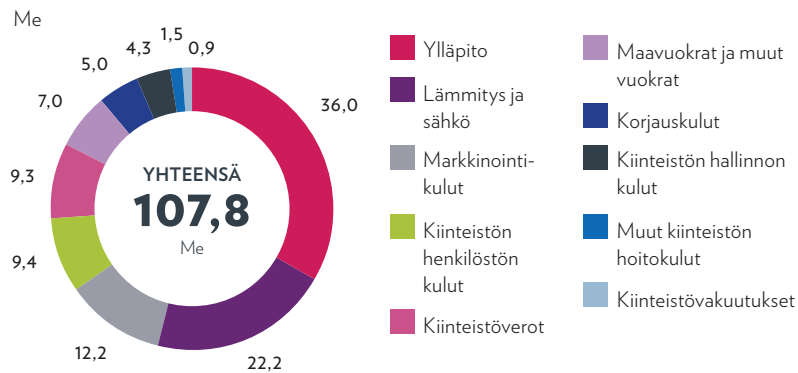


■ Vertailukelpoiset kävijämäärät
■ Kävijämäärät yhteensä

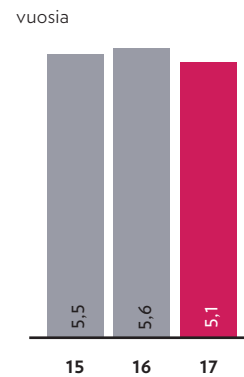
KESKIKORKO KAUDEN LOPUSSA, KORONVAIHTOSOPIMUKSET HUOMIOON OTTAEN



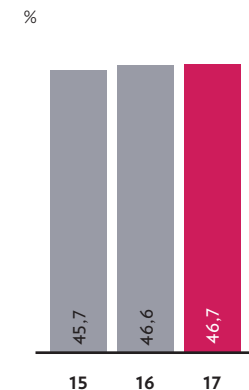
LIIKETOIMINNAN KUSTANNUKSET 2017



KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

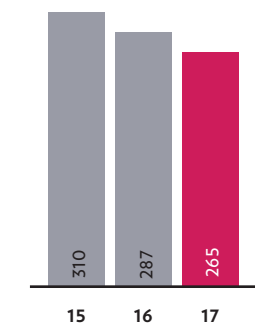


LUOTOTUSASTE (LTV)



HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

(raportointikauden päättyessä)



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin taloudellinen kehitys oli vakaata vuonna 2017 ja osakekohtainen operatiivinen tulos kasvoi hieman 0,171 euroon 13 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä huolimatta. Osakekohtaista tulosta tuki tehokas kustannustenhallinta sekä vahva operatiivinen kehitys Ruotsissa ja Norjassa. Ne tasapainottivat Suomen heikompia toimintoja, joihin vaikutti vähittäiskaupan kiinteistöjen tiukka kilpailutilanne Suomen pienemmissä kaupungeissa. Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, kasvoivat kokonaisuudessaan 1,6 % ja vertailukelpoiset vuokratuotot kasvoivat 1,4 %. Vuoden aikana Citycon keskittyi kiinteistökantansa laadun ja rakenteen parantamiseen ja myi 13 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta 325 miljoonalla eurolla. Citycon käytti vuoden aikana 151 miljoonaa euroa kiinteistöjen hankkimiseen ostamalla suurimman osan kauppakeskus Straedetista suur-Kööpenhaminasta, minkä lisäksi Citycon hankki Oasen-kauppakeskuksen viereisen toimistorakennuksen Bergenissä. Lisäksi Citycon jatkoi investointeja Lippulaivan ja Mölndal Gallerian kehityshankkeisiinsa. Divestointien ja kehityshankkeiden vuoksi vuoden aikana tulokseen kohdistui jonkin verran painetta, samanaikaisesti kehityshankkeet kuitenkin paransivat tuloksen laatua edelleen. Cityconin taloudellinen asema pysyi vakaana, josta osoituksena oli menestyksekkäs

kahdeksanvuotisen norjankruunumääräisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku syyskuussa kiinteällä 2,75 % korolla.

VUODEN 2017 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- Pääkaupunkiseudulla kauppakeskus Ison Omenan laajennuksen toinen vaihe avattiin 20.4. Laajennuksen viimeinen osa, bussiterminaalitasan liiketilat, avautuivat metrolikenteen yhteydessä marraskuun puolivälissä.
- Citycon osti ensimmäisen osan suur-Kööpenhaminan alueella Køgessä sijaitsevasta kauppakeskus Straedetistä 4.7. ja toisen osan 21.12. noin 72,5 miljoonalla eurolla. Kolmannen ja viimeisen osan oston odotetaan tapahtuvan Q2/2018 aikana.
- Citycon perusti heinäkuussa 1 500 miljoonan euron EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelman mahdollistaakseen nopeammat liikkeeseenlaskut vastaisuudessa.
- Citycon allekirjoitti 31.8. aiesopimuksen Klövernin kanssa Globen Shopping -kauppakeskuksen kehittämisestä Tukholmassa.
- Citycon laski 13.9. liikkeelle 1 000 miljoonan Norjan kruunumääräisen kahdeksan vuoden joukkovelkakirjalainan kiinteällä 2,75%:n korolla.
- Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi 13 ydinliiketoimintansa kuulumatonta kohdetta pääasiassa

Suomessa ja Norjassa yhteensä noin 325 miljoonalla eurolla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vuonna 2017 merkittävin muutos Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä oli Suomen taloustilanteen selvä paraneminen vuoden aikana. Myös Ruotsissa ja Norjassa talous kehittyi edelleen hyvin ja BKT:n kasvu oli vahvaa, vaikka kiinteistöihin lasku vaikutti markkinasentimenttiin molemmissa maissa. Virossa ja Tanskassa BKT kasvoi edelleen melko vahvasti.

Vuonna 2017 Suomen talous kasvoi nopeinta vauhtia viiteen vuoteen ja kuluttajaluottamus nousi ennätyskorkealle tasolle vuoden aikana. Vuonna 2017 BKT:n kasvun taustalla oli viennin vahva kehitys sekä hyvä yksityinen kulutus. Työttömyys laski hieman vuoden aikana, mutta tuntipalkat pysyivät vakaina johtuen vuonna 2016 tehdystä

kilpailukykysovimuksesta hallituksen ja ammattiliittojen välillä. Kiinteistösektorin transaktiot vuonna 2017 kasvoivat vahvasti, ja liikekiinteistöjen transaktiovolyymit kasvoivat selvästi edellisvuoteen verrattuna. Vähittäiskaupan myynti kasvoi hieman vuoden aikana ja vuokratasot ja prime-kauppakeskusten tuottovaateet pääkaupunkiseudulla pysyivät suhteellisen vakaina. Kilpailu liikekiinteistömarkkinalla pysyi tiukkana, erityisesti toissijaisilla alueilla, mikä johti vuokratuottojen negatiiviseen kehitykseen monilla alueilla pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Norjan talouskasvu kiihtyi vuonna 2017 ja BKT kasvoi johtuen hyvästä kehityksestä kaikilla sektoreilla sekä öljyteollisuuden elpymisestä. Kuluttajaluottamus laski hieman johtuen asuntojen hintojen laskusta, etenkin Oslon alueella, mutta se pysyi kuitenkin hyvällä tasolla. Työttömyysaste laski edelleen ja palkat kasvoivat hieman vuoden aikana.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2017	3,2 %	1,9 %	2,7 %	2,0 %	4,0 %	2,4 %
Työttömyys, 12/2017	8,7 %	4,1 %	6,5 %	5,6 %	5,4 %	8,7 %
Inflaatio, 12/2017	0,5 %	1,6 %	1,7 %	1,0 %	3,4 %	1,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1-12/2017	2,2 %	2,3 %	2,3 %	0,8 %	1,0 %	1,9 %

Lähteet: Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark

Vuonna 2017 liikekiinteistöjen transaktiot kasvoivat jonkin verran verrattuna vuoteen 2016. Vähittäiskaupan myynti kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna ja liikekiinteistöjen vuokrat pysyivät melko vakaina vuoden 2017 aikana.

Ruotsin talouden vahva kasvu jatkui vuonna 2017 voimakkaan kotimaisen kysynnän ja investointien ansiosta. Myös työttömyysaste laski edelleen vuoden aikana ja työllisyysaste kohosi korkeimmalle tasolle sitten 1990-luvun alkupuolen. Palkat kuitenkin kasvoivat vain hieman vuonna 2017. Rakennusala on myötävaikuttanut selvästi Ruotsin talouskasvuun, mutta vuoden loppupuolella ylikuumentumisen merkkejä oli havaittavissa ja asuntojen hinnat laskivat koko maassa, erityisesti Tukholman alueella. Kiinteistömarkkinoilla vahva sijoituskysyntä ja rajoitettu tarjonta sekä matala korkotasolaskivat prime-kauppakeskusten tuottovaateita vuoden aikana. Lisäksi prime-kauppakeskusten vuokrat kehittyivät positiivisesti vuoden aikana ja vähittäiskaupan kokonaisynti kasvoi hieman verrattuna vuoteen 2016.

Tanskassa talouden elpyminen jatkui ja BKT:n kasvu oli nopeinta vuosikymmeneen. Työttömyys pysyi erittäin matalalla tasolla ja kuluttajaluottamus parani edelleen. Vähittäiskaupan myynti pysyi melko vakaana vuoteen 2016 verrattuna. Prime-kauppakeskusten vuokratasot, vajaakäyttöasteet ja investointikysyntä pysyivät melko vakaina vuonna 2017. Virossa talouskasvu kiihtyi vuonna 2017 johtuen ulkomaisesta kysynnästä ja investointiaktiivisuudesta. Vähittäiskaupan myynti oli hetkellisesti

heikompaa, mutta pysyi korkealla tasolla. Tallinnassa prime-kauppakeskusten vuokratasot olivat vakaat ja vajaakäyttöaste pysyi erittäin matalalla tasolla. Kuitenkin Tallinnan liikekiinteistöjen lisääntyneen kilpailun odotetaan tuovan painetta vähittäiskaupoille ja lisäävän vajaakäyttöasteita toissijaisissa kauppakeskuksissa.

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

TALOUDELLINEN KEHITYS 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 228,5 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2016: 224,9) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista, joiden vaikutus oli 6,9 miljoonaa euroa. Hankinnat Norjassa (kauppakeskus Oasenin viereinen rakennus) ja Tanskassa (kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 vaihe) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuuluttomien kiinteistöjen divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 9,4 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 1,2 miljoonalla eurolla eli 0,8 % 152,3 miljoonaan euroon (151,1) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,171 euroon (0,170).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake laski 0,10 euroon (0,18) johtuen pääasiassa arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappiosta kauden aikana.
- Liiketoiminnan rahavirta kasvoi hieman

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2018 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -15 – +1 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -14 – +4 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

AVAINLUVUT

		Q4/2017	Q4/2016	% ¹⁾	2017	2016	% ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	45,9	49,9	-8,1 %	200,5	198,5	1,0 %
Tulos/osake	EUR	0,03	0,04	-32,0 %	0,10	0,18	-45,5 %
Sijoituskilpailun käypä arvo	Me	4 183,4	4 337,6	-3,6 %	4 183,4	4 337,6	-3,6 %
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,7	46,6	0,3 %	46,7	46,6	0,3 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	33,8	37,9	-10,8 %	152,3	151,1	0,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,038	0,043	-10,8 %	0,171	0,170	0,8 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,82	-3,9 %	2,71	2,82	-3,9 %

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

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

johtuen korkeammista nettovuokratuotoista ja käyttöpääoman positiivisesta kehityksestä.

Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2017, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

POSITIIVINEN VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA JA NORJASSA

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,6 % ja olivat 228,5 miljoonaa euroa (224,9). Tämä johtui pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista (lähinnä Iso Omena, Buskerud, Myyrmanni ja Downtown), joiden vaikutus oli 6,9 miljoonaa euroa. Kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta ja kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 osan hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 9,4 miljoonalla eurolla.

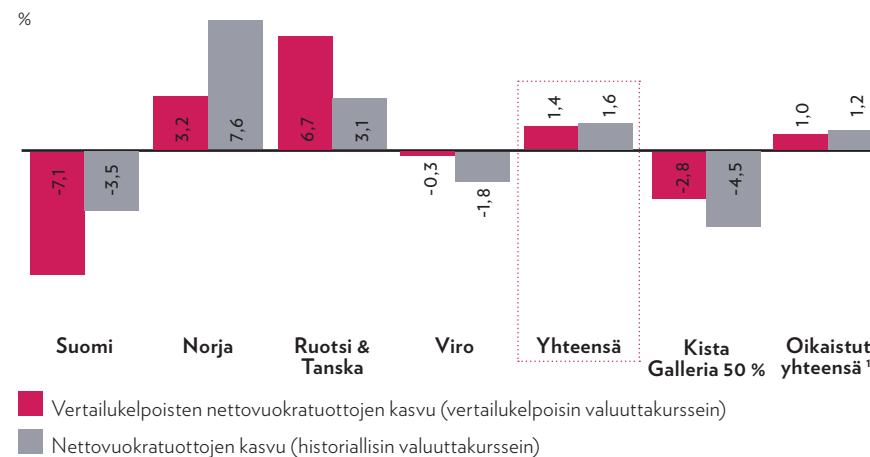
Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Kista Gallerian (50 %), oli 1,0 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfoliosta, joka perustuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Kista Galleriaa. Standardimääritelmän mukaan

vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot nousivat 2,6 miljoonalla eurolla eli 1,6 % ja nettovuokratuotot nousivat vastaavasti 1,9 miljoonalla eurolla eli 1,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat vertailukaudesta 1,5 miljoonaa euroa eli 2,2 %.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,5 % edellisvuoteen verrattuna ja olivat 84,7 miljoonaa euroa (87,8). Tämä oli seurausta lähinnä vuosina 2016 ja 2017 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 5,9 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,2 miljoonaa euroa eli 7,1 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan liikekiinteistöjen tiukasta kilpailuympäristöstä. Suomen vertailukelpoiset kohteet muodostivat 34 % koko Suomen nettovuokratuotoista. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Iso Omena ja Myyrmanni) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,7 miljoonalla eurolla.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 7,6 % edelliseen vuoteen verrattuna ja olivat 79,6 miljoonaa euroa (74,0). Tammikuussa 2017 Bergenissä sijaitsevan kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta kasvatti nettovuokratuottoja 4,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Buskerud ja Downtown) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,6 miljoonalla eurolla. Myös vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonalla eurolla eli 3,2 % johtuen pääasiassa korkeammista pääomavuokrista indeksoinnin

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU, 2017 VS. 2016



¹⁾ Sisältäen Kista Gallerian 50 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja	Ruotsi & Tanska	Viro	Muut	Yhteensä	
2016	87,8	74,0	40,1	22,6	0,5	224,9	251,4
Hankinnat	-	4,3	0,3	-	-	4,5	4,9
Kehityshankkeet	4,7	1,6	0,5	0,1	-	6,9	9,2
Divestoinnit	-5,9	-1,9	-1,2	-0,4	-	-9,4	-9,6
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-2,2	1,9	2,3	0,0	-	1,9	2,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,3	-0,3	-0,7	-	0,2	-0,4	-1,1
2017	84,7	79,6	41,3	22,2	0,7	228,5	257,4

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

seurauksena, sekä kasvaneista käytäväpaikka- ja mediamyyntituotoista.

Yhtiön Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 41,3 miljoonaa euroon (40,1), eli 3,1 % johtuen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta 2,3 miljoonalla eurolla, eli 6,7 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa,

korkeammista ylläpitovuokratuotoista ja energiansäästötoimenpiteistä.

Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 22,2 miljoonaa euroa (22,6). Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin myynnistä vuonna 2016, mikä laski nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät lähes samalla tasolla verrattuna viime vuoteen

(-0,0 miljoonaa euroa, -0,3 %).

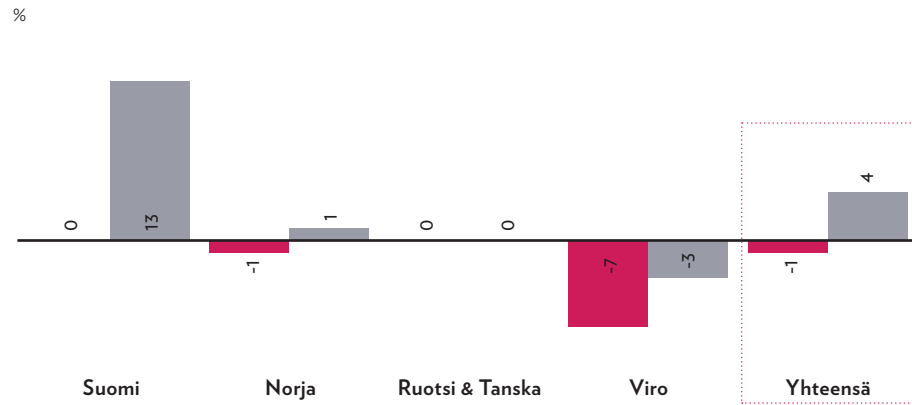
VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,0 %:SSA

Citycon on muuttanut operatiivisten tunnuslukujensa esittämistapaa vuoden 2017 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta alkaen. Citycon raportoi operatiiviset tunnuslukunsa siten, että Kista Gallerian luvut on sisällytetty lukuihin 50 %:n osuudella. Muutos on vaikuttanut seuraaviin

operatiivisiin tunnuslukuihin: taloudellinen vuokrausaste, vuokrasopimuskannan yhteenveto, vuokraustoiminta, annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, nettotuotto-prosentti, tuottovaade, markkinavuokrat, kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät sekä vuokran osuus liikevaihdosta. Vertailukaudet on korjattu vastaavasti.

Koko kiinteistökanan taloudellinen vuokrausaste laski 0,3 prosenttiyksiköllä verrattuna vuodenvaihteeseen 2016 ja

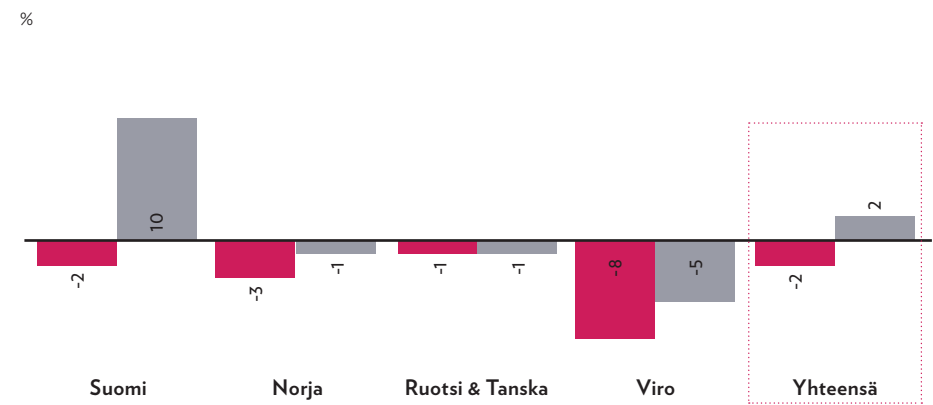
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2017 VS. 2016 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %. Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

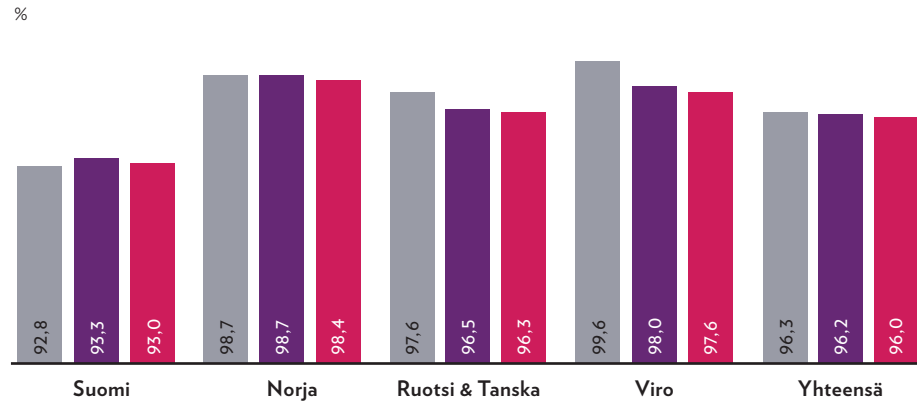
KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2017 VS. 2016 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %. Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾



■ 31. joulukuuta 2016 ■ 30. syyskuuta 2017 ■ 31. joulukuuta 2017

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		31.12.2017	31.12.2016
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 581	4 848
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,2	23,2
Suomi	EUR/m ²	26,3	26,2
Norja	EUR/m ²	21,8	21,4
Ruotsi ja Tanska	EUR/m ²	22,4	22,5
Viro	EUR/m ²	20,7	21,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,0	9,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		2017	2016
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	1 255	1 356
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	259 053	270 839
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	22,9	22,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	1 565	1 315
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	347 330	312 061
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	23,1	21,3
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleen-vuokratut	%	-4,0	-2,5

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO ¹⁾

Me	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	113,0	138,4
Norja	108,1	114,0
Ruotsi ja Tanska	81,4	80,6
Viro	25,1	26,0
Yhteensä	327,6	359,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun pääomavuokran ja ylläpitokorvauksen, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

NETTOTUOTTO ¹⁾

%	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	4,7	5,2
Norja	5,4	5,2
Ruotsi ja Tanska	5,1	5,2
Viro	7,5	7,5
Keskimäärin	5,2	5,4

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Nettotuotto perustuu edellisen 12 kuukauden nettovuokratuottoon, raportointipäivästä laskettuna, jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla. Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

0,2 prosenttiyksiköllä verrattuna edelliseen kvartaaliin. Muutos katsauskauden aikana johtui pääasiassa vajaakäytön noususta Ruotsissa ja Virossa.

Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 4 % ja kävijämäärät 2 % katsauskauden aikana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 581 (4 848) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,5 vuotta (3,3).

Cityconin kiinteistökannan keskimääräinen neliövuokra vuoden 2017 päätteeksi oli 23,2 euroa (23,2). Tiukka kilpailu Suomen pienemmissä kaupungeissa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat -4,0 %-n vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana.

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut olivat 29,1 miljoonaa euroa (28,2). Kulujen nousu 0,9 miljoonalla eurolla johtui kohonneista henkilöstökuluista, pääosin nousivat irtisanomiskorvaukset ja ei-kassaperusteiset osakepalkkiokulut. Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun 2017 lopussa kokoaikaisia työntekijöitä

yhteensä 247 (272), joista 70 oli Suomessa, 108 Norjassa, 56 Ruotsissa, 10 Virossa, 2 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 21,6 miljoonaa euroa (23,2), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,9 miljoonaa euroa (0,9) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 6,7 miljoonaa euroa (6,8), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,7) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,7).

Liikevoitto oli 150,9 miljoonaa euroa (224,4). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui käyvän arvon tappioista -42,9 miljoonaa euroa (25,9 voittoa) ja korkeammista liiketoiminnan muista kuluista -11,6 miljoonaa euroa (-2,6), jotka nousivat pääosin johtuen liikearvon vähennyksestä, jotka olivat seurausta kauppakeskus Ladenin, Lieteretin ja Krokstadin myynneistä Norjassa ja Norjan verokannan laskusta vuodelle 2018.

Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 56,4 miljoonaan euroon (57,7), johtuen alhaisemmasta keskikorosta, sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista, huolimatta alhaisemmista korkotuotoista ja korkeammasta keskivelasta.

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

	2017	2016	2015
Kokoaikaiset työntekijät keskimäärin tilikaudella	251	288	224
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	21,6	23,2	21,7

Osuus yhteisyritysten voitoista oli -0,7 miljoonaa euroa (14,8). Lasku johtui pääasiassa käyvän arvon tappiosta ja korkeammista laskennallisista veroista kaupakeskus Kista Galleriassa vuonna 2017. Tämän lisäksi vertailukausi 2016 sisältää Ison Omenan laajennusosan hankkeen käyvän arvon voittoa.

Tilikauden voitto oli 87,9 miljoonaa euroa (161,3). Voitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 154,2 miljoonalla eurolla 4 183,4 miljoonaan euroon (31.12.2016: 4 337,6). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 260,4 miljoonalla eurolla kun taas hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoitus-

kiinteistöjen arvoa 279,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 130,3 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 42,9 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -42,9 miljoonaa euroa (25,9). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 113,0 miljoonaa euroa (100,9) ja arvonalennusta yhteensä 155,9 miljoonaa euroa (74,9).

Citycon on vaihtanut ulkopuolista arviointisijaansa ja kiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut CBRE ensimmäistä kertaa vuoden 2017 puolivuosisikasta ja tilinpäätöstä varten. Vuoden 2016 kiinteistöarvioinneista vastasi JLL. Lisäksi Citycon on siirtynyt vuoden 2017 alusta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2017	Q4/2016	2017	2016
Suomi	-8,4	-18,3	-44,7	-33,2
Norja	-10,7	-5,0	-22,2	19,8
Ruotsi ja Tanska	10,5	11,4	30,6	40,5
Viro	-2,1	-0,6	-6,5	-1,2
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-10,6	-12,5	-42,9	25,9
Kista Galleria (50 %)	-1,1	3,4	-0,6	5,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-11,7	-9,0	-43,5	31,5

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.12.2017	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %	Tuotto-vaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vookrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk
Kaupakeskukset, Suomi	13	341 950	1 628,8	-	39 %	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	12 540	23,9	-	1 %	-	-
Suomi, yhteensä	15	354 490	1 652,6	-	39 %	5,3 %	31,2
Kaupakeskukset, Norja	17	414 400	1 346,9	25,4	33 %	-	-
Vuokratut kaupakeskukset, Norja ¹⁾	2	18 200	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	19	432 600	1 346,9	25,4	33 %	5,4 %	22,0
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	10	249 200	877,9	-	21 %	5,2 %	25,9
Viro, yhteensä	2	101 600	306,0	-	7 %	6,5 %	20,7
Kaupakeskukset, yhteensä	44	1 125 350	4 159,6	25,4	99 %	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	12 540	23,9	-	1 %	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	46	1 137 890	4 183,4	25,4	100 %	5,4 %	26,2
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	305,3	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	47	1 184 140	4 488,7	25,4	-	5,3 %	26,9

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

**NOPEAMPAA PÄÄOMAN
KIERRÄTTÄMISTÄ**

Vuoden 2017 viimeisen neljänneksen aikana Citycon osti toisen ja suurimman osan suur-Kööpenhaminan alueella Køgessä sijaitsevasta kauppakeskus Straedetistä noin 60 miljoonalla eurolla. Viimeisen osan oston odotetaan toteutuvan Q2/2018 aikana noin 3 miljoonalla eurolla. Lisäksi marraskuussa Citycon saattoi onnistuneesti päätökseen kiinteistöportfolion myynnin, joka piti sisälleen viisi kauppakeskusta Suomessa.

Vuoden 2017 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi 13 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta ja asuntojen rakennusoikeuksia yhteisarvoltaan noin 325 miljoonaa eurolla. Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 62 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 675 miljoonalla eurolla. Citycon aikoo jatkaa kiinteistökannan laadun parantamista ja tavoitteenamme on myydä noin 5–10 % kiinteistökannastamme arvossa mitattuna seuraavan 3-5 vuoden aikana.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2017

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Oasen	Toimistorakennus	Bergen, Norja	5.1.	19 000	78,0
Straedet, Osa 1	Kauppakeskus	Køge, Tanska	4.7.	4 300	12,5
Straedet, Osa 2	Kauppakeskus	Køge, Tanska	21.12.	11 000	60,0
Hankinnat, yhteensä				34 300	150,5
Myyntit					
Länken	Liikekiinteistö	Umeå, Ruotsi	31.1.	12 500	24,0
Kaarinan Liiketalo	Liikekiinteistö	Kaarina, Suomi	28.2.	9 400	1,0
Lade	Kauppakeskus	Trondheim, Norja	3.3.	8 700	21,0
Porin Asema-aukio	Liikekiinteistö	Pori, Suomi	31.5.	23 000	57,0
Linjuri	Kauppakeskus	Salo, Suomi	31.5.	9 200	3,0
Jakobsbergs Centrum	Asuntojen rakennusoikeudet	Tukholma, Ruotsi	30.6.	-	12,0
Lietorvet	Kauppakeskus	Skien, Norja	7.7.	7 200	13,0
Jyväskeskus	Kauppakeskus	Jyväskylä, Suomi	31.8.	5 900	9,0
Krokstad	Kauppakeskus	Krokstadelva, Norja	17.10.	10 200	20,0
Portfolion myynti ¹⁾	Kauppakeskuksia	Suomi	15.11.	61 000	165,0
Myyntit, yhteensä²⁾				147 100	325,0

¹⁾ Sisältää viisi kauppakeskusta Suomessa: Espoontori, Tikkuri, Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari ja Jyväskylän Forum.

²⁾ Lisäksi Citycon myi 20 % osuutensa Norjassa sijaitsevasta kauppakeskus Halden Storsenteristä.

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Mölndal Gallerian hanke Göteborgissa ja Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke suur-Helsingin alueella.

Nykyinen kauppakeskus Lippulaiva purettiin vuoden viimeisen neljänneksen aikana ja sen tilalle rakennetaan täysin uusi kauppakeskus, johon integroidaan myös uusi metroasema. Uuden Lippulaivan odotetaan avautuvan vuonna 2021. Pop up -kauppakeskus Pikkulaiva, jossa on 8 500 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa, on 23 vuokralaisen tilapäinen sijainti Lippulaivan kehityshankkeen

valmistumiseen saakka. Pikkulaiva avattiin yleisölle 27.7.2017 ja se on täyteen vuokrattu.

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 80 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä pienempiä uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Kristiine Virossa ja Tumba Centrum Ruotsissa.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä

käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivuilta 34–35.

BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (mukaan lukien hankinnat) olivat yhteensä 298,7 miljoonaa euroa (314,5).

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,48 euron (31.12.2016: 2,60) lähinnä 115,7 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 76,3 miljoonan euron muun-

toerotappion seurauksena.

Toisaalta katsauskauden voitto 87,4 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2.207,3 miljoonaa euroa (2.311,4). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 104,1 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopusta johtuen edellä esitetyistä syistä.

VUONNA 2017 VALMISTUNEET JA 31.12.2017 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET ¹⁾

Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2017 mennessä, Me	Valmistuminen	
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0) ²⁾	44,4	Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215,0	44,0	2021
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270,0	269,5	Valmistunut: Q2/2017
Porin Asema-aukio ³⁾	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	40,0	Valmistunut: Q2/2017

¹⁾Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostosta kolmessa erässä. Ensimmäisen osan ostotoimitus toteutui 4.7.2017. Toisen osan ostotoimitus toteutui 21.12.2017 ja viimeisen osan arvioidaan toteutuvan Q2/2018 aikana. Kauppahinta on yhteensä noin 75 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

²⁾Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltasovitun hankinnan.

³⁾Kohde myytiin valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2017	2016
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	142,5	81,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	18,0	37,1
Kiinteistökehitys	137,0	194,4
Liiketoiminta ja muut investoinnit	1,2	1,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	298,7	314,5
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	100,1	220,3
Norja	84,9	45,7
Ruotsi ja Tanska	109,0	45,7
Viro	3,9	1,7
Konsernihallinto	0,8	1,1
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	298,7	314,5
Divestoinnit ²⁾	319,6	95,5

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

RAHOITUS

Citycon toteutti vuoden aikana useita toimenpiteitä, joilla on yhä vahvistettu yhtiön rahoitusasemaa ja monipuolistettu rahoitusvaihtoehtoja, alennettu rahoituskustannuksia sekä pidennetty lainamaturiteetteja.

Tammikuussa Ruotsin yritystodistusohjelman kokoa nostettiin 1 000 miljoonasta Ruotsin kruunusta 2 000 miljoonaan Ruotsin kruunuun. Kesäkuussa aloitettiin myös 2 000 miljoonan Norjan kruunun suuruinen Norjan yritystodistusohjelma.

Heinäkuussa Citycon perusti 1 500 miljoonan euron EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelman mahdollistaakseen jatkossa nopeampia liikkeeseenlaskuja. Ohjelman on perustanut Citycon Treasury B.V. ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen lainoja eri valuutoissa. Citycon hakee ohjelman alla liikkeeseen laskettavien joukkovelkakirjalainojen listaamista Irlannin

pörssin viralliselle listalle, pois lukien Norjan kruunun määräiset lainat, jotka listataan Oslon pörssin päälistalle. Citycon on nimittänyt 8 välittäjäpankkia, ja ohjelmaesite on saatavilla Cityconin verkkosivuilla.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 1 000 miljoonan Norjan kruunun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelman alla. Lainan maturiteetti on kahdeksan vuotta ja lainalle maksetaan kiinteää 2,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainalle on myönnetty luottoluokitukset, jotka ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Tuotot käytettiin pääosin lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksamiseen, mikä pidentää Cityconin lainojen keskimääräistä laina-aikaa.

Vuoden 2017 neljännen vuosineljänneksen aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä saatuja tuottoja käytettiin pääasiassa yritystodistusten takaisinmaksuun velan alentamiseksi.

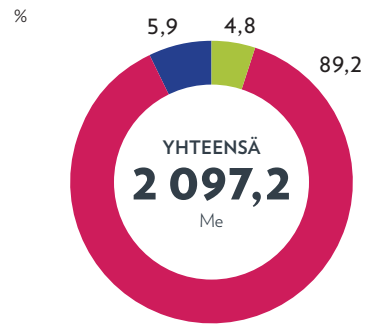
RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2017	31.12.2016
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 097,2	2 191,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	559,4	560,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,1	5,6
Luototusaste (LTV)	%	46,7	46,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	47,4	47,3
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,46	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,02	0,02

KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 94,3 miljoonaa euroa 2 097,2 miljoonaan euroon, johtuen siitä, että operatiivinen kassavirta ja kiinteistöjen myynnit enemmän kuin kattoivat kehityshankkeiden, hankintojen, pääoman palautusten ja osinkojen rahoitustarpeen. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika laski 5,1 vuoteen, liikkeelle lasketusta kahdeksan vuoden 1 000 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainasta huolimatta, josta saadut varat käytettiin muun muassa lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksamiseen. Luototusaste (LTV) oli noin edellisvuoden tasolla, mutta parani vuosineljänneksen aikana 46,7 prosenttiin (47,5) alhaisemman nettovelan takia, huolimatta kiinteistöjen alhaisemmasta käyvästä arvosta.

LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

RAHOITUSKULUT

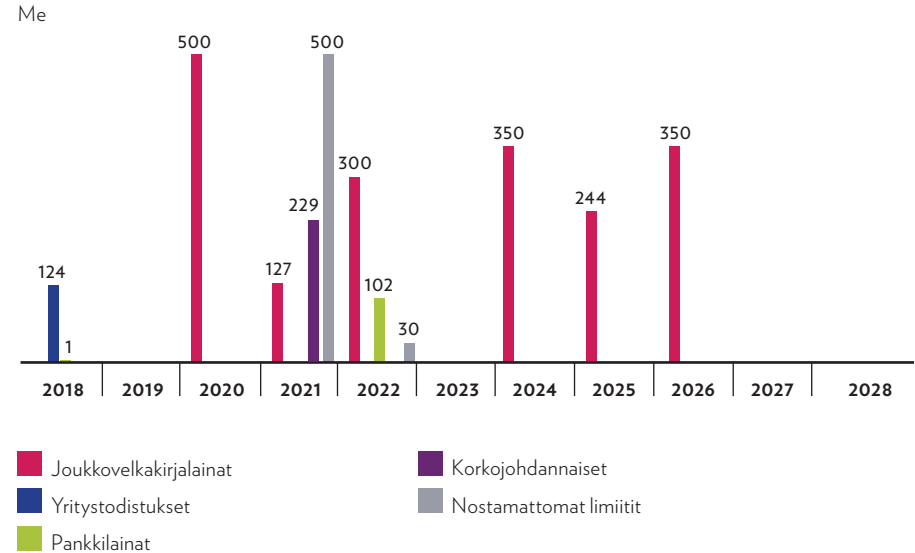
Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljolla eurolla 56,4 miljoonaan euroon (57,7) johtuen alhaisemmasta keskikorosta, sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista, huolimatta alhaisemmista korkotuotoista ja korkeammasta keskivelasta. Muut rahoituskulut sisältävät 2,0 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja johtuen niiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista sekä osittain termiinikauppojen korkoeroista.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko laski verrattuna edelliseen vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden

jälleenrahoitustransaktioiden seurauksena huolimatta siitä, että yritystodistusten liikkeeseen laskettu määrä laski.

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

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

		2017	2016
Rahoituskulut	Me	-63,2	-65,9
Rahoitustuotot	Me	6,9	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-56,4	-57,7
Keskikorko kauden lopussa ¹⁾	%	2,78	2,86
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ¹⁾	%	2,70	2,98

¹⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2017, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna noin 80 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakoh- taista (CRESS) ohjeistusta sekä European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä 2017 julkaisemaa ohjeistusta. Cityconin päivitettyä vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2017 vuosikatsauksessa ja vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2016 vuosiker tomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasar- jassa nyt kuudennen kerran peräkkäin. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuus- ohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen, ja raportissa arvioitujen yritysten vertailussa Citycon sijoittui maa- ilmanlaajuisesti parhaan kuuden prosentin joukkoon. Citycon on saanut Green Star -tunnustuksen vuodesta 2013.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2017:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistö sähkö, lämpö, jäähdytys) oli 236 gigawattituntia (253 GWh). Kauppakes- kusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 4,4 % verrattuna viime vuoteen (tavoite -3 %).
- Hiilijalanjälki oli 46 000 hiilidioksi- dikiiväntä tonnia (60 000 tCO_{2e}). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO_{2e}/m²) pienenivät 23 % verrattuna viime vuoteen. Tähän vaikutti muun muassa 70 %:iin kasvanut vihreän sähkön hankinta (58 %).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste nousi 1 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 94 %

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuok- rausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilöiden kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olen- naista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeim- mät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin taloudellisen katsauksen 2017

sivuilla 38–39 sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

OIKEUDENKÄYNNIT JA VÄLIMIESMENETTELYT

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

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2017

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2017 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 461 osakkeenomistajaa joko henkilökoh- taisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 86,0 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättä- mään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa

seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinainen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2017, missä myös yhtiö- kokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallituk- seen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Vuonna 2017 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Rachel Lavine, David Lukes (22.3.2017 alkaen), Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky. Dori Segal jäi hallituksesta pois 22.3.2017.

Vuonna 2017 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen vara- puheenjohtajana Bernd Knobloch sekä Dori Segal (22.3.2017 asti).

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön pää- vastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2017 KHT Mikko Ryttilähti.

Toimitusjohtaja

Hollantilainen Marcel Kokkeel (LL.M., s. 1958) on toiminut yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2011. Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 59.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisenä selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2017. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance 2015) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinnointi.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2017 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2017 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2017 lopussa 15 368 (12 419) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 727,9 miljoonaa

(611,0) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 81,8 % (68,6) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

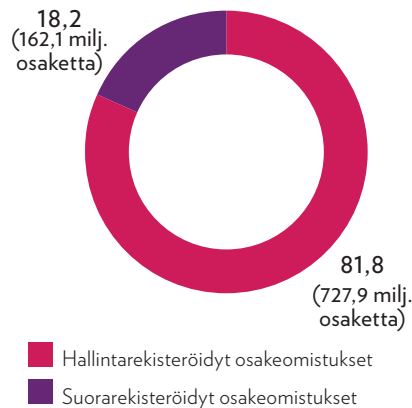
Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimääräistä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen [sivuilta 40-41](#) sekä [27](#).

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2017 maksamat osingot tilikaudelta 2016 sekä pääoman palautukset vuonna 2017:

OSAKKEENOMISTAJAT

% osake- ja äänimäärästä



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2017 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2016	24.3.2017	31.3.2017	0,010
Pääoman palautus Q1	24.3.2017	31.3.2017	0,0225
Pääoman palautus Q2	22.6.2017	30.6.2017	0,0325
Pääoman palautus Q3	22.9.2017	29.9.2017	0,0325
Pääoman palautus Q4	14.12.2017	29.12.2017	0,0325

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 22.3.2017 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 85 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 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 50 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,61 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

Elokuussa 2017 hallitus käytti valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja antaa ne luovuttaessaan hankitut osakkeet kolmelle yhtiön avainhenkilölle sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti. Yhtiö hankki 16.8.2017 yhteensä 12 854 omaa osakettaan ja luovutti ne 22.8.2017.

Raportointikauden jälkeen hallitus käytti valtuuttaan uudelleen ja hankki yhtiön omia osakkeita kahdelle yhtiön avainhenkilölle sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi. Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 12 854 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmän palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa **Hallituksen valtuutukset** selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö vastaanotti vuoden 2017 aikana yhden arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. 28.6.2017 ruotsalaisen Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt ilmoitti sen omistusosuuden yhtiössä ylittäneen 5 % rajan. Ilmoituksen mukaan Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigtin osakeomistus Cityconissa liputusilmoituksen antohetkellä vastasi 5,10 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä.

Lisätietoa liputusilmoituksesta on saatavilla yhtiön 28.6.2017 julkaisemalla pörssitiedotteella sekä yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/liputusilmoitukset.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolet 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 nimitystoimikunnan perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietysin 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 verkkosivuilta citycon.com/fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- osakepalkkiojärjestelmä 2015,
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- optio-ohjelma 2011.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optio-ohjelman 2011 pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 59-61. Optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettujen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen liitetiedon 1.6 kohdasta E.

Cityconin hallitus tarkisti maaliskuussa 2017 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärän 700 000 osakkeeseen ja jatkoi järjestelmän allokointikautta yhdellä vuodella eli vuoden 2018 loppuun asti. Muilta osin pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optio-ohjelman 2011 ehdot ovat säilyneet muuttumattomina ja kuten selostettu tilinpäätöksen liitetiedossa 1.6.

Molempien osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen ja optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan verkkosivuilla citycon.com/fi/optiot.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2017 yhteensä 1 708 860 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,19 %.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden 2017 lopussa löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 1.6. Näiden optio-oikeuksien perusteella voidaan merkitä enintään 4 134 645 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osakeomistuksesta käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2018 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -15 – +1 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tulok-

sensa (EPRA Earnings) muuttuvan -14 – +4 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

Espoo, 7. helmikuuta 2018
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

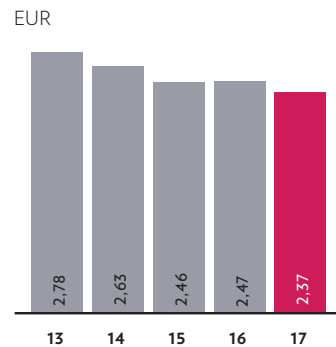
EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Parhaat käytännöt luovat myös pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi EPRA 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.

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 verkkosivuilta osoitteesta epra.com.

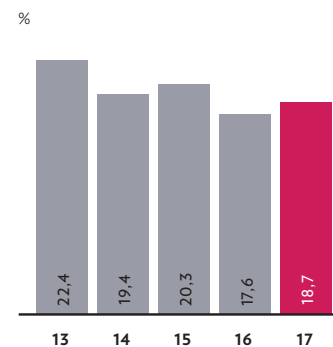
EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Liite	2017	2016	2015	2014	2013
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	152,3	151,1	130,8	99,7	86,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,171	0,170	0,173	0,178	0,189
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	2,71	2,82	2,74	3,01	3,13
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR	2	2,37	2,47	2,46	2,63	2,78
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	18,7	17,6	20,3	19,4	22,4
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuville kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	16,5	15,5	18,5	17,7	20,0
EPRA:n alkunettotuotto, %	4	5,2	5,5	5,4	6,1	6,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %	4	5,3	5,6	5,5	6,1	6,3
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	4,0	3,7	3,1	3,5	4,0

OIKAISTUN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS



EPRA COST RATIO:N KEHITYS



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

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

	2017			2016		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	87,4	889 992	0,098	160,4	889 993	0,180
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	42,9	889 992	0,048	-25,9	889 993	-0,029
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-6,0	889 992	-0,007	-4,3	889 993	-0,005
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	12,8	889 992	0,014	4,4	889 993	0,005
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	2,0	889 992	0,002	5,9	889 993	0,007
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	6,9	889 992	0,008	-10,4	889 993	-0,012
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	889 992	0,007	20,2	889 993	0,023
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	889 992	0,001	0,7	889 993	0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	889 992	0,171	151,1	889 993	0,170

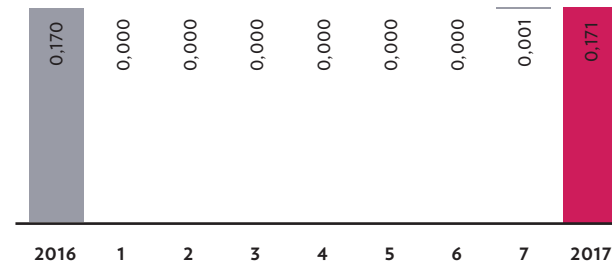
Operatiivinen tulos kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, operatiivinen tulos/osake nousi 0,171 euroon.
Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuottojen kasvusta sekä yhteis- ja osakkuusyritysten voittojen kasvusta.

-tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

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).

	2017			2016		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	228,5	889 992	0,257	224,9	889 993	0,253
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,1	889 992	-0,033	-28,2	889 993	-0,032
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	889 992	0,001	1,8	889 993	0,002
Operatiivinen liikevoitto	200,5	889 992	0,225	198,5	889 993	0,223
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-54,4	889 992	-0,061	-51,7	889 993	-0,058
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	6,2	889 992	0,007	4,4	889 993	0,005
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	889 992	-0,001	-0,7	889 993	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	889 992	0,001	0,7	889 993	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	889 992	0,000	-0,1	889 993	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	889 992	0,171	151,1	889 993	0,170

OSAKEKOHTAISEN OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS



- 1 Nettovuokratuotto
- 2 Operatiiviset rahoituskulut (netto)
- 3 Operatiiviset hallinnon kulut
- 4 Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- 5 Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- 6 Muut operatiiviset erät
- 7 Muutos osakemäärässä

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

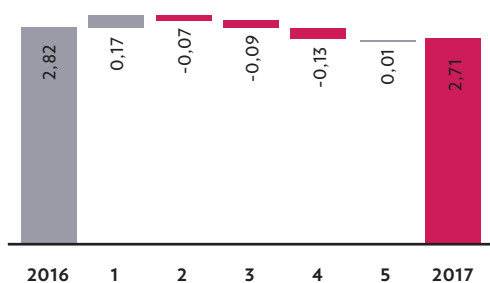
Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2017 oli 2,158 euroa.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käypää arvoa. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti. Sen 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.

NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS (EPRA NAV)

EUR



- 1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)
- 2 Ei-operatiivinen tulos
- 3 Muuntoerot
- 4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Muut muutokset

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV per share) laski 0,11 euroa 2,71 euroon johtuen arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappioista ja valuuttakurssien muutoksista.

Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,10 euroa 2,37 euroon.

	2017			2016		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 207,3	889 993	2,48	2 311,4	889 993	2,60
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	297,6	889 993	0,33	309,1	889 993	0,35
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	-91,8	889 993	-0,10	-108,7	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,8	889 993	0,00	0,3	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 413,8	889 993	2,71	2 512,2	889 993	2,82
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-297,6	889 993	-0,33	-309,1	889 993	-0,35
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	91,8	889 993	0,10	108,7	889 993	0,12
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-100,2	889 993	-0,11	-116,2	889 993	-0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,8	889 993	0,00	-0,3	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 107,1	889 993	2,37	2 195,2	889 993	2,47

¹⁾EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2017 oli 100,2 miljoonaa euroa (116,2).

3. 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.

Me	2017	2016
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹⁾	29,1	28,2
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	85,5	81,3
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	13,5	14,0
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-1,9	-2,8
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-12,0	-11,1
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	4,9	5,5
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,0	-6,1
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-60,4	-60,1
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-2,1	-2,2
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	50,5	46,7
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,7	-5,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	44,8	41,1
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	251,4	245,4
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	19,3	19,7
Bruttovuokratuotto (C)	270,7	265,1
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	18,7	17,6
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	16,5	15,5

¹⁾Hallinnon kuluista on netotettu aktivoidut kulut, suuruudeltaan 3,6 milj. euroa vuonna 2017 ja 4,6 milj. euroa vuonna 2016. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

4. EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO, % JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla. EPRA:n alkunettotuottojen laskenta ei sisällä Kista Galleriaa.

Oikaistussa alkunettotuotossa (EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto) nettovuokratuottoa oikaistetaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 134,1	4 369,4
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-146,3	-764,2
Valmis kiinteistökanta	3 987,8	3 605,2
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	72,2	83,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	4 060,0	3 688,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	285,3	278,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-72,5	-74,3
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	212,9	204,0
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,7	1,8
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	215,6	205,8
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,2	5,5
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,3	5,6

EPRA Cost Ratio nousi 18,7 prosenttiin korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista johtuen.
Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 18,7% vuonna 2017. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) nousi 16,5%:iin. Nousut EPRA Cost Ratio -tunnusluvussa johtuivat lähinnä nousseista kiinteistöjen hoitokuluista (erityisesti kiinteistövero).

EPRA:n alkunettotuotot laskivat.
EPRA:n alkunettotuotot laskivat vuoden aikana kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten, kuten Ison Omenan kehityshankkeen valmistumisen ja kiinteistöjen myyntien, vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden alkunettotuotot nousivat 0,1 prosenttiyksikköä. Kista Gallerian EPRA:n alkunettotuotto kauden päätteeksi on 4,3 % (4,6). Lasku johtui korkeammasta vajaakäytöstä.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2017	31.12.2016
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	12,4	12,0
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	307,2	328,9
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,0	3,7

EPRA:n vajaakäyttöaste lähellä viime vuoden tasoa.
EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2017 päätteeksi oli 4,0 prosenttia. Vajaakäyttö nousi hieman Norjassa, Ruotsissa ja Virossa.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

Me	2017	2016
Hankinnat	142,9	126,9
Kehityshankkeet	100,1	116,9
Vertailukelpoiset kohteet	26,3	26,5
Investoinnit myytyihin kohteisiin	7,0	0,0
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	3,2	5,6
Investoinnit yhteensä	279,5	275,9

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 2.1 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Hankinnat sisältävät 142,5 miljoonaa euroa hankinnoista johtuen ja 0,4 miljoonaa euroa investointeja hankinnat-portfolion kiinteistöihin. Vuonna 2016 hankinnat-portfolion kiinteistöihin kohdistui 45,4 miljoonaa euroa investointeja, ja lisäksi hankinnat 81,5.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	87,4	160,4	108,8	84,5	94,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	42,9	-25,9	-7,3	-15,7	-26,1
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-6,0	-4,3	17,1	0,3	-0,8
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-	-	7,5	0,1	-
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	12,8	4,4	9,2	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	2,0	5,9	6,1	26,5	27,0
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	6,9	-10,4	-16,9	-12,8	1,4
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	20,2	5,8	13,2	-15,0
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	0,7	0,5	3,5	5,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	151,1	130,8	99,7	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,171	0,170	0,173	0,178	0,189

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

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Nettovuokratuotto	228,5	224,9	199,6	169,4	168,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,1	-28,2	-27,0	-20,6	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	1,8	2,7	1,0	0,9
Operatiivinen liikevoitto	200,5	198,5	175,4	149,8	149,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-54,4	-51,7	-46,2	-51,0	-63,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuus-yritysten voitoista/tappioista	6,2	4,4	2,6	2,1	3,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	-0,7	-0,4	-0,3	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	0,7	0,6	0,9	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	-1,1	-1,6	-1,9
Operatiivinen tulos	152,3	151,1	130,8	99,7	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,171	0,170	0,173	0,178	0,189

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me ¹⁾		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuotto vaatimus, %		Keskimääräinen markki- navuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2017	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2017	
Kauppakeskukset, Suomi	13	1 628,8	1 755,7	-42,9	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	23,9	76,1	-1,8	-	-	-
Suomi, yhteensä	15	1 652,6	1 831,7	-44,7	5,3	5,6	31,2
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	17	1 346,9	1 412,8	-22,2	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	19	1 346,9	1 412,8	-22,2	5,4	5,3	22,0
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	10	877,9	784,5	30,6	5,2	5,2	25,9
Viro, yhteensä	2	306,0	308,6	-6,5	6,5	6,7	20,7
Kauppakeskukset, yhteensä	44	4 159,6	4 261,5	-41,1	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	23,9	76,1	-1,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	46	4 183,4	4 337,6	-42,9	5,4	5,5	26,2
Kista Galleria, 50 %	1	305,3	312,8	-0,6	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	47	4 488,7	4 650,4	-43,5	5,3	5,4	26,9

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuotto vaatimus, %		Keskimääräinen markki- navuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2017	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2017	
Kauppakeskukset, Suomi	6	433,5	485,5	-58,2	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	23,9	24,7	-2,8	-	-	-
Suomi, yhteensä	8	457,4	510,2	-61,0	6,4	6,3	27,1
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	14	1 014,3	1 109,0	-11,1	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	16	1 014,3	1 109,0	-11,1	5,3	5,2	22,6
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	8	721,8	699,7	33,6	5,0	5,1	27,0
Viro, yhteensä	1	179,0	175,8	2,8	6,5	6,7	21,0
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	33	2 372,4	2 494,7	-35,7	5,5	5,5	24,6

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

KESKIVUOKRA¹⁾

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2017	31.12.2017
Suomi	4,1	26,3
Norja	3,6	21,8
Ruotsi ja Tanska	2,9	22,4
Viro	2,5	20,7
Yhteensä	3,5	23,2

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2017	2016	2017	2016
Suomi	94,2	94,4	84,7	87,8
Norja	91,5	85,3	79,6	74,0
Ruotsi ja Tanska	49,0	48,6	41,3	40,1
Viro	22,6	23,2	22,2	22,6
Muut	-	-	0,7	0,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	257,4	251,4	228,5	224,9
Kista Galleria, 50 %	16,5	17,2	14,4	15,0
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	273,9	268,6	242,8	239,9

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, %¹⁾

	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	10,6	6,3	11,7	6,1	9,0
Kosmetiikka ja apteekit	5,4	7,3	7,1	7,8	6,7
Tavaratalot	2,6	-	0,7	1,1	1,1
Muoti ja asusteet	20,2	29,7	22,3	36,4	25,3
Päivittäistavarat	24,6	9,5	17,7	15,7	17,0
Koti ja urheiluvälineet	12,7	30,8	10,3	26,6	19,5
Vapaa-aika	2,4	0,4	1,0	0,2	1,2
Asunnot ja hotellit	1,3	0,1	4,2	-	1,5
Palvelut ja toimistot	15,2	11,5	18,6	4,0	13,8
Erikisliikkeet	2,2	0,7	1,2	1,2	1,4
Hyvinvointi	2,9	3,9	5,3	1,0	3,7
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2017.

CITYCONIN VIIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me	Nettotuotto,%
	31.12.2017	2017	2017	31.12.2017	2017	2017
Iso Omena	34,3	30,0	26,2	750,0	33,9	3,7
Liljeholmstorget Galleria	32,9	15,1	13,1	311,6	12,9	4,3
Kista Galleria, 50 %	33,4	16,5	14,4	305,3	-0,6	4,7
Oasen	22,9	12,4	11,6	208,4	12,0	5,8
Koskikeskus	31,0	11,0	11,0	181,0	-12,0	6,0
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	31,1	85,0	76,3	1 756,3	46,1	-

KAUPPAKESKUKSET¹⁾

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilöiden pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Suomi									
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu									
	Arabia	Helsinki	15 800	13 200	97,9	44	340	2012	1960/2013
	Columbus	Helsinki	20 700	18 800	95,4	74	900	2006	1997/2007
	Heikintori	Espoo	6 250	4 500	37,2	30	260	1998	1968
	Isomyyri	Vantaa	11 600	8 300	91,0	26	-	1999	1987
	Iso Omena	Espoo	100 900	84 600	96,9	387	2 600	2007	2001/2016,2017
	Pikkulaiva	Espoo	8 300	8 100	100,0	34	400	2017	2017
	Myyrmanni	Vantaa	40 200	31 100	97,5	122	1 100	1999	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi									
	Duo	Tampere	13 100	11 700	92,1	45	380	1998	1979, 2007
	IsoKarhu	Pori	14 600	12 700	84,1	43	220	1999	1972/2014
	IsoKristiina	Lappeenranta	17 000	12 800	83,8	86	550	1999, 2005	1987,1993/2015
	Koskikeskus	Tampere	33 100	28 600	96,2	172	430	1999, 2003	1988/2012
	Sampokeskus	Rovaniemi	14 500	8 500	85,0	81	220	1999, 2005	1989, 1990
	Trio	Lahti	45 900	26 900	83,1	148	330	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, yhteensä			341 950	269 800	93,3	1 292	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä			12 540	7 700	80,9	48	-	-	-
Suomi, yhteensä			354 490	277 500	93,0	1 340	-	-	-

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Norja									
Kauppakeskukset, Oslon alue									
	Buskerud Storsenter	Krokstadelva	30 900	28 100	98,9	74	770	2015	1984/2016
	Kolbotn Torg	Kolbotn	17 700	16 200	100,0	68	800	2015	2008
	Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	25 600	23 500	99,1	88	1 200	2015	1987/1990
	Linderud Senter	Oslo	20 900	16 000	98,9	88	370	2015	1967/2009
	Magasinet Drammen	Drammen	15 400	9 600	97,5	53	190	2015	1992/2008
	NAF-Huset ²⁾	Oslo	4 200	3 800	100,0	6	-	2015	1973
	Trekanten	Asker	23 900	16 600	97,8	104	800	2015	1997/2008
Kauppakeskukset, muu Norja									
	Down Town	Porsgrunn	37 800	32 400	100,0	83	800	2015	1988/2016
	Glasshuspassasjen	Bodø	2 300	2 000	89,8	9	300	2015	1947/1992
	Heiane Storsenter	Stord	23 900	19 200	99,2	41	450	2015	2008
	Herkules	Skien	49 400	42 700	99,5	136	1 550	2015	1969/2013
	Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 100	18 300	94,5	75	350	2015	1989/2015
	Kongssenteret	Kongsvinger	18 300	16 200	98,4	58	350	2015	2001/2016
	Kremmertorget	Elverum	19 400	16 500	91,5	56	430	2015	1979/2012
	Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	57 000	23 400	99,4	93	850	2015	1971/2014
	Sjøsiden	Horten	11 200	10 200	97,4	47	170	2015	2001
	Solsiden ²⁾	Trondheim	14 000	13 100	100,0	71	450	2015	2000
	Stopp Tune	Sarpsborg	12 100	11 200	98,2	32	650	2015	1993
	Storbyen	Sarpsborg	25 500	22 700	98,7	80	570	2015	1999/2015
Norja, yhteensä			432 600	341 700	98,4	1 262			

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Ruotsi ja Tanska									
Kauppakeskukset, Tukholman alue									
	Fruängen Centrum	Hägerstern	14 700	7 400	96,8	84	150	2005	1965/2013
	Högdalen Centrum	Bandhagen	19 900	14 400	98,6	84	-	2011	1959/2015
	Jakobsbergs Centrum	Järfalla	43 000	25 900	91,3	156	1 300	2006	1959/1993
	Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 250	28 000	94,6	608	2 500	2013	1977,2002/ 2014
	Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	40 600	26 700	99,9	176	900	2006	1973/2009
	Tumba Centrum	Botkyrka	23 100	12 900	98,0	164	600	2007	1954/2016
	Åkermyntan Centrum	Hässelby	10 300	7 500	97,6	48	245	2005	1977/2012
	Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 400	23 000	94,4	92	900	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue									
	Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 400	21 800	94,7	186	1 030	2006	1967/2016
Kauppakeskukset, Tanska									
	Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 500	14 000	99,5	71	750	2012	1965/2015
	Strædet	Køge	15 300	14 700	100,0	35	450	2017	2017
Ruotsi ja Tanska, yhteensä			295 450	196 300	96,3	1 704			
Viro									
Kauppakeskukset, Viro									
	Kristiine Keskus	Tallinna	44 000	43 600	95,2	126	1 100	2011	1999/2013
	Rocca al Mare	Tallinna	57 600	56 600	99,3	149	1 350	2005	1998/2013
Viro, yhteensä			101 600	100 200	97,6	275	-	-	-
Yhteensä			1 184 140	915 700	96,0	4 581	-	-	-

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾Vuokrattu kohde

KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT ¹⁾

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2017	2016	Muutos, %	2017	2016	Muutos, %
Suomi						
Pääkaupunkiseutu						
Arabia	44,2	46,6	-5 %	2,7	2,7	2 %
Columbus	76,6	82,2	-7 %	6,4	6,4	1 %
Heikintori	-	-	-	-	-	-
Isomyyri	9,3	11,7	-21 %	-	-	-
Iso Omena	268,8	194,8	38 %	11,5	9,0	28 %
Pikkulaiva	26,0	-	-	1,2	-	-
Myyrmanni	129,6	120,6	7 %	8,0	7,0	14 %
Muu Suomi						
Duo	54,5	54,0	1 %	4,5	4,5	0 %
IsoKarhu	18,2	20,0	-9 %	2,2	2,2	-1 %
IsoKristiina	37,0	35,6	4 %	2,1	2,0	4 %
Koskikeskus	112,0	110,4	1 %	5,5	5,6	-2 %
Sampokeskus	17,2	17,4	-1 %	1,9	1,9	-1 %
Trio	43,8	45,4	-4 %	5,3	5,6	-6 %
Kauppa keskukset, Suomi, yhteensä	837,1	738,7	13 %	51,2	46,8	10 %
Norja						
Oslon alue						
Buskerud Storsenter	96,6	86,9	11 %	1,8	1,6	12 %
Kolbotn Torg	61,0	60,7	1 %	1,8	1,9	0 %
Liertoppen Kjøpesenter	85,0	87,5	-3 %	2,0	2,0	-3 %
Linderud Senter	61,9	64,4	-4 %	2,1	2,2	-5 %
Magasinet Drammen	26,2	28,3	-8 %	2,6	2,7	-3 %
NAF-Huset ³⁾	26,1	25,4	3 %	-	-	-
Trekanten	70,2	69,6	1 %	3,1	3,1	-2 %
Muu Norja						
Down Town	69,0	66,0	5 %	2,2	2,2	-1 %
Glasshuspassasjen	6,3	6,3	-1 %	-	-	-
Heiane Storsenter	42,2	41,4	2 %	1,2	1,3	-5 %
Herkules	124,0	120,7	3 %	3,4	3,3	3 %
Kilden Kjøpesenter	65,9	64,8	2 %	1,5	1,6	-7 %
Kongssenteret	39,9	35,5	12 %	1,2	1,1	10 %

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2017	2016	Muutos, %	2017	2016	Muutos, %
Kremmertorget	38,2	39,6	-3 %	1,1	1,2	-8 %
Oasen Kjøpesenter	98,9	97,4	1 %	4,4	4,4	1 %
Sjøsidan	30,3	31,8	-5 %	0,9	1,0	-6 %
Solsiden ³⁾	53,6	55,1	-3 %	2,3	2,4	-5 %
Stopp Tune	28,5	29,4	-3 %	0,9	1,0	-9 %
Storbyen	59,6	65,3	-9 %	2,4	2,5	-3 %
Kauppa keskukset, Norja, yhteensä	1 083,4	1 076,3	1 %	35,0	35,5	-1 %
Ruotsi ja Tanska						
Tukholman alue						
Fruängen Centrum	31,9	31,2	2 %	-	-	-
Högdalen Centrum	59,1	57,6	3 %	-	-	-
Jakobsbergs Centrum	62,9	65,3	-4 %	5,8	5,9	-2 %
Kista Galleria, 50 %	93,3	99,7	-6 %	9,2	9,4	-2 %
Liljeholmstorget Galleria	157,8	155,2	2 %	9,8	9,8	0 %
Tumba Centrum	48,6	48,4	0 %	3,9	3,8	2 %
Åkermytan Centrum	28,8	27,8	4 %	1,8	1,8	4 %
Åkersberga Centrum	79,2	79,3	0 %	6,0	6,2	-2 %
Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	62,9	62,6	0 %	3,3	3,3	-1 %
Tanska						
Albertslund Centrum	45,3	45,3	0 %	5,2	5,3	-2 %
Straedet	4,3	-	-	-	-	-
Kauppa keskukset, Ruotsi ja Tanska, yhteensä	674,0	672,4	0 %	44,9	45,4	-1 %
Viro						
Kristiine Keskus	104,8	104,0	1 %	7,1	7,3	-3 %
Rocca al Mare	113,8	121,8	-7 %	5,5	6,0	-8 %
Kauppa keskukset, Viro, yhteensä	218,5	225,8	-3 %	12,6	13,3	-5 %
Yhteensä	2 813,0	2 713,3	4 %	143,7	141,0	2 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Myynnit sisältävät arvioita. Myynti ei sisällä arvonnisäveroä.

³⁾ Vuokrattu kohde.

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

Paikkakunta	Omistus- osuus, %	Vuokrattava pinta-ala, m ² 31.12.2017	Kävijämäärä, milj. 2017
CC Drammen	-	17 300	-
City Syd	-	15 500	3,7
Holmen Senter	-	24 200	1,4
Markedet	20 %	10 600	0,9
Stadionparken	-	11 100	0,9
Stovner Senter	20 %	41 800	5,0
Strandtorget	-	29 600	2,2
Tiller Torget	-	23 700	1,3
Torget Vest	-	8 000	1,3
Torvbyen	20 %	15 500	3,9
Hallinnoidut kauppakeskukset, yhteensä		197 300	20,6

VUOKRAUSTOIMINTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT
JA KISTA GALLERIA (50 %) YHTEENSÄ

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2017	4 848	1 143 408	23,2
Alkaneet vuokrasopimukset	1 255	259 053	22,9
Päättyneet vuokrasopimukset	1 565	347 330	23,1
Ostot	40	40 464	15,0
Muut muutokset	3	1 694	-
Tilanne 31.12.2017	4 581	1 097 289	23,2

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA ¹⁾

Osuus vuokratuotoista 31.12.2017 voimassaolevan
vuokrasopimuskannan mukaan, %

Kesko	16,0 %
S-ryhmä	8,7 %
Varner Gruppen	3,8 %
Nordea	2,6 %
Tokmanni Group	2,2 %
Suomi, yhteensä	33,5 %
Varner Gruppen	8,2 %
Gresvig	5,7 %
NorgesGruppen	5,2 %
Tryg Forsikring	4,4 %
Clas Ohlson	3,0 %
Norja, yhteensä	26,6 %
ICA Gruppen	8,1 %
Coop	4,6 %
H&M	3,0 %
Stockholms Läns Landsting	2,6 %
KappAhl	2,2 %
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	20,5 %
S Group	15,1 %
Sports Direct International	3,3 %
Baltman	3,3 %
Pöldma Kaubanduse	3,1 %
Antista	2,9 %
Viro, yhteensä	27,7 %
Kesko Group	5,3 %
Varner Gruppen	4,5 %
S-ryhmä	4,1 %
H&M	2,2 %
Coop	2,2 %
Yhteensä	18,2 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KEHITYSHANKKEET

31.12.2017

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET ¹⁾

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me ²⁾	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2017, Me	Valmistumistavoite	Esivuokrausaste ³⁾	Hankkeen arvioitu tuotto ⁴⁾	
Möndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	44,4	Q3/2018	80 %	6,0-6,5	Kehityshanke, jossa rakennetaan kokonaan uusi kauppakeskus vanhentuneen liikekiinteistön tilalle. Möndal Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus, johon tulee yhteensä 70 liikettä, ravintolaa ja palvelua. Citycon ja NCC ovat muodostaneet yhteistyöyhteyden, jonka osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen valmistuttua Citycon ostaa NCC:n osuuden.
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215,0	44,0	2021	55 %	6,25-6,75	Vanhan Lippulaivan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, moderni kauppakeskus, joka on kaksi kertaa vanhan kauppakeskuksen kokoinen. Saman katon alta tulee löytymään myös uusi metroasema ja bussiterminaali. Uudessa Lippulaivassa on noin 80 erilaista myymälää, kahvilaa, ravintolaa ja muuta liikettä sekä kunnallisia ja terveyspalveluita.

¹⁾ Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostopäätöksestä kolmessa erässä. Ensimmäisen osan osto toteutui 4.7.2017. Toisen osan osto toteutui 21.12.2017 ja viimeisen osan arvioidaan toteutuvan Q2/2018 aikana. Kauppahinta on yhteensä noin 75 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

²⁾ Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteistyöyhteyden osakkeiden ennaltasovitun hankinnan.

³⁾ Allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste.

⁴⁾ Arvioitujen nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteET

Citycon tutkii näiden kohteiden kehittämisen ja/tai laajentamismahdollisuuksia²⁾.

		Pinta-ala ennen /jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi, Me	Hankkeen käynnistystavoite/valmistumistavoite	
Tumba Centrum	Tukholma, Ruotsi	23 100/30 500	40	2018/2020	Vastikään uudistetun Tumba Centrumin lisälaajennus, joka integroisi keskuksen uuteen bussiterminaliin sekä lisäisi keskuksen myymälä-, terveyspalvelu-, ja pysäköintitarjontaa.
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	92 500/105 000	80 ¹⁾	2020/2023	Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin keskukselle saataisiin entistä sujuvampia joukkoliikennenyhteydet ja lisätilaa uusille myymälöille, päivittäistavara- ja palveluille.
Oasen Kjøpesenter	Bergen, Norja	56 800/68 800	100	2019/2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus, jossa suurin osa viereisen toimistorakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta muutettiin liiketiloiksi ja lisäksi rakennettaisiin uudisosa, joka yhdistäisi kaksi rakennusta toisiinsa. Tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakkaiden kiertoa kauppakeskuksessa. Uusi pääsisäänkäynti yhdistäisi kauppakeskuksen entistä paremmin ympäröivään kaupunkiympäristöön. Muutos toisi myös lisätilaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan.
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/64 500	100	2020/2023	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskukselta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	135	2019/2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.
Down Town	Porsgrunn, Norja		Tarkastelun alla		Down Town -kehityshankkeen kokoa pienennettiin ja tarkoituksena on kehittää nykyistä kauppakeskusta laajentamisen sijasta.

¹⁾ Cityconin osuus on 40 miljoonaa euroa (50 %).

²⁾ Lisäksi Citycon on allekirjoittanut 31.8.2017 aiesopimuksen Klövernin kanssa kauppakeskus Globen Shoppingin kehittämisestä.

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2017

		Pinta-ala ennen /jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2017 mennessä, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ¹⁾	Valmistuminen	
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	296,5	5,50–6,0	Q2/2017	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen uudistaminen. Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2016 ja toinen vaihe, kattava 13 000 neliön laajennuksen, avattiin huhtikuussa 2017. Laajennuksen valmistuttua Isosta Omenasta on suora yhteys uuteen länsimetron ja Matinkylän bussiterminaliin. Laajennuksessa kauppakeskuksessa on kattava tarjonta julkisia palveluita sekä ravintola- ja vapaa-ajan palveluita, sisältäen muun muassa seitsemän salin elokuvateatterin ja 4 000 neliömetrin sisäaktiiviteettipuiston.
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	-	Q2/2017	Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMK:in uuden kampuksen rakentaminen Porin Asema-aukion tiloihin. Sopimuksen mukaan Citycon myi kohteen valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

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

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaiisiin ennakoiviin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallitsevat operatiivisia riskejä, taloudellisia

riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

RISKIEN RAPORTOINTI

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämisto-

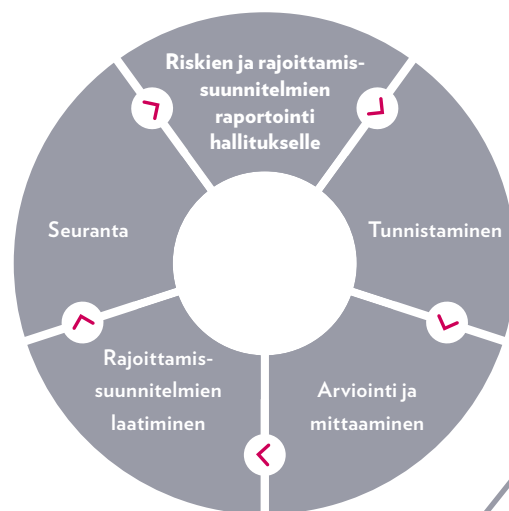
mien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappion toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen

vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.

VAKUUTUKSET

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkoriskien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutusuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja vastuiden varalta. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.



	RISKI JA VAIKUTUS	RISKINHALLINTATOIMET
Vuokraus	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. • Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. • Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumaa riskiä. • Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokratuotot. • Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja laajentamalla yhtiön toimintaa Norjaan.
Kiinteistökehitys ja Kiinteistökaupat	<ul style="list-style-type: none"> • Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. • Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei ehkä pystytä vuokraamaan, jolloin niiden käyttöaste tai vuokrataso laskee. • Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. • Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. • Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
Operatiivinen toiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääraisiin kustannuksiin. • Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto-, energia-, turvallisuus- ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittäväällä turvallisuusuunnittelulla, onnettomuus- ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. • Yhtiön vakuutusuoja on kattava. • Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. • Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. • Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
Kiinteistöjen arvo	<ul style="list-style-type: none"> • Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt yleinen tai paikallinen taloustilanne, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöasteen nousu, rahoituksen saatavuuden heikentyminen ja kustannusten nousu, korkeammat tuottovaatimukset, muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus ja kilpailun lisääntyminen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. • Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. • Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
Ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> • Ympäristönsuojelu, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. • Ilmastomuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet voivat esimerkiksi lisätä energia- ja ylläpitokuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> • Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. • Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä.
Ihmiset	<ul style="list-style-type: none"> • Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> • Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista
Rahoitus	<ul style="list-style-type: none"> • Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea markkinoiden heilussa, tiukentuneesta sääntelystä, luottoluokituksen alenemisesta tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. • Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään korononousuun liittyviä vaikutuksia. • Standard & Poor'sin ja Moody'sin investointitason luottoluokitukset (BBB ja Baa1) ovat parantaneet rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Listaus

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt / Large Cap
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI0009002471

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2017 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2017 lopussa oli 1,9 miljardia euroa.

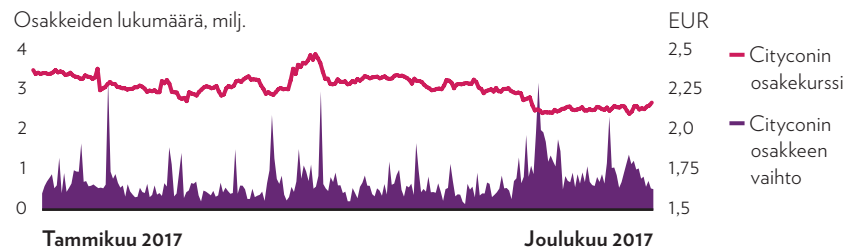
Vuoden 2017 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 177,3 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 706 319 osaketta eli keskimäärin noin 1,6 miljoonaa euroa.

Cityconin osake on mukana muun muassa seuraavissa kansainvälisissä indekseissä: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja iBoxx Euro Financials BBB index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2017 lopussa 15 368 (12 419). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2017 lopussa 81,8 % osakkeista (68,6 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

		2017	2016	2015	2014	2013
Vaihdettuja osakkeita	*1 000	177 286	147 684	158 343	88 784	104 548
Vaihtuvuus	%	19,9	16,6	17,8	15,0	23,7
Ylin kurssi	euroa	2,50	2,39	3,24	2,92	2,67
Alin kurssi	euroa	2,08	1,98	2,13	2,29	2,12
Keskikurssi	euroa	2,23	2,18	2,53	2,65	2,44
Päätöskurssi	euroa	2,16	2,34	2,40	2,58	2,56
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	1 920,6	2 080,8	2 136,0	1 530,8	1 129,7
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1 000	889 993	889 993	889 993	593 328	441 288

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2017

Gazit-Globe Ltd., 396 864 474 osaketta eli 44,59 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., 133 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Heidän osakeomistuksensa on hallintarekisteröity.

	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	63 470 695	7,13
Valtion eläkerahasto	6 800 000	0,76
Gazit-Globe Ltd. ¹⁾	3 401 401	0,38
ODIN Finland	2 741 781	0,31
OP-Henkivakuutus Oy	1 753 897	0,20
SR Danske Invest Suomi Yhteisöosake	1 541 551	0,17
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura ry	1 394 000	0,16
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	1 250 000	0,14
FIM Fenno Sijoitusrahasto	1 000 000	0,11
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 000 000	0,11
10 suurinta yhteensä	84 353 325	9,48
Hallintarekisteröidyt osakkeet	727 940 192	81,79
Muut	77 699 111	8,73
Yhteensä	889 992 628	100,00

¹⁾ Gazit-Globe Ltd.:n kokonaisomistus 396 864 474 osaketta eli 44,59 %.

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2017	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	30	0,20	733 442 556	82,41
Yritykset	709	4,61	11 473 868	1,29
Kotitaloudet	14 399	93,69	49 649 605	5,58
Julkisyhteisöt	9	0,06	71 952 626	8,08
Ulkomaat	58	0,38	14 429 104	1,62
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	163	1,06	9 044 869	1,02
Yhteensä	15 368	100,00	889 992 628	100,00

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

31.12.2017 Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1 - 100	1 634	10,63	87 497	0,01
101 - 500	3 559	23,16	1 150 239	0,13
501 - 1 000	2 627	17,09	2 157 486	0,24
1 001 - 5 000	5 182	33,72	13 124 130	1,47
5 001 - 10 000	1 227	7,98	9 171 089	1,03
10 001 - 50 000	939	6,11	19 179 166	2,15
50 001 - 100 000	93	0,61	6 714 135	0,75
100 001 - 500 000	76	0,49	16 589 416	1,86
500 001 - 1 000 000	16	0,10	12 307 119	1,38
1 000 001 -	15	0,10	809 512 351	90,96
Yhteensä	15 368	100,00	889 992 628	100,00

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu edellä olevassa taulukossa.

Cityconin kaksi suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., ovat hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia.

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 396 864 474 osaketta eli 44,6 % ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l. on ilmoittanut omistavansa 133 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2017 lopussa.

OSINKOJEN JAKAMINEN

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan

pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
29.3.2018	22.3.2018
29.6.2018	21.6.2018
28.9.2018	20.9.2018
28.12.2018	14.12.2018

Hallituspäätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittänyt Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Konsernituloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	257,4	251,4	223,9	189,4	192,6
Nettovuokratuotto					
Suomi	84,7	87,8	96,9	103,0	103,5
Norja	79,6	74,0	36,8	-	-
Ruotsi ja Tanska	41,3	40,1	41,2	40,0	41,2
Viro	22,2	22,6	24,7	26,4	24,1
Yhteensä	228,5	224,9	199,6	169,4	168,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-11,6	-2,6	-6,4	1,0	0,9
Liikevoitto/-tappio	150,9	224,4	148,9	165,0	176,0
Voitto/tappio ennen veroja	93,8	181,5	116,0	102,4	87,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	87,4	160,4	108,8	84,5	94,9
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 183,4	4 337,6	4 091,6	2 769,1	2 733,5
Lyhytaikaiset varat	43,7	56,2	89,1	64,8	74,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 207,3	2 311,4	2 245,5	1 650,7	1 236,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,2	0,8	0,0	1,8	42,6
Korolliset velat	2 083,9	2 176,8	2 023,2	1 177,7	1 462,4
Velat yhteensä	2 469,5	2 588,7	2 418,8	1 384,8	1 694,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 678,0	4 900,9	4 664,4	3 037,2	2 973,0

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	Laskentakaava	2017	2016	2015	2014	2013
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omaraisuusaste, %	1	47,4	47,3	48,3	54,6	43,2
Omaraisuusaste pankille, %		47,4	47,3	48,3	54,8	45,2
Luototusaste, % (LTV)	2	46,7	46,6	45,7	38,6	49,3
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	3,8	7,0	5,9	6,1	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	5,8	6,1	8,2	8,4	7,8
Quick ratio	5	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		298,7	314,5	1 718,6	125,5	226,1
%-osuus bruttovuokratuotosta		116,0	125,1	767,7	66,3	117,4
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa ¹⁾	6	0,10	0,18	0,14	0,15	0,21
Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾	7	0,10	0,18	0,14	0,15	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾	8	0,17	0,15	0,15	0,12	0,13
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,48	2,60	2,52	2,78	2,80
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	22	13	16	16	12
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,12	0,12	0,14	0,15	0,12
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,01	0,01	0,01	-	0,03
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ²⁾		0,13	0,13	0,15	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	132,4	72,1	104,2	99,3	72,4
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	6,0	5,6	6,3	5,8	5,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ¹⁾		889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ¹⁾		889 993	889 993	889 993	593 328	441 288
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto, % ³⁾	13	5,2	5,4	5,9	6,2	6,4
Taloudellinen vuokrausaste, % ²⁾	14	96,0	96,3	96,9	96,5	96,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾		1 184 140	1 271 940	1 288 090	980 640	1 008 890
Henkilöstö tilikauden lopussa		265	287	310	151	127

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

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

³⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

TILINPÄÄTÖS 2017

Konsernitilinpäätös, IFRS	46
Laaja konsernituloslaskelma	46
Konsernitase	47
Konsernin rahavirtalaskelma	48
Konsernin oman pääoman laskelma	49
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	50
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	94
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	98
Tilintarkastuskertomus	99



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Bruttovuokratuotto	1.2.	257,4	251,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	80,8	80,3
Hoitokulut	1.4.	-107,8	-105,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,9	-1,4
Nettovuokratuotto	1.1.	228,5	224,9
Hallinnon kulut	1.5.	-29,1	-28,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.7.	-11,6	-2,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-42,9	25,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	6,0	4,3
Liikevoitto		150,9	224,4
Rahoitustuotot		107,8	25,5
Rahoituskulut		-164,1	-83,2
Rahoituskulut (netto)	3.2.	-56,4	-57,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten ja voitoista	2.3.	-0,7	14,8
Voitto ennen veroja		93,8	181,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-0,8	-0,7
Laskennalliset verot	4.2.	-5,1	-19,5
Tuloverot		-5,9	-20,2
Tilikauden voitto		87,9	161,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		87,4	160,4
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,10	0,18
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,10	0,18

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Tilikauden voitto		87,9	161,3
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	3.2.	-3,1	8,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	4.1., 4.2.	0,6	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		1,9	1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuut-takurssitappiot/-voitot		-76,3	31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikut-teiseksi		-76,8	38,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-76,8	38,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio		11,1	199,8
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		10,6	198,9
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,9

LIIKEVOITON MUUTOS



Liikevoitto ja tilikauden voitto laskivat johtuen arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappioista.

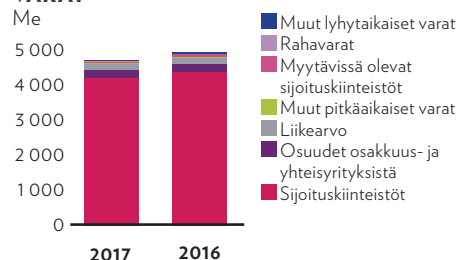
Liikevoiton ja tilikauden voiton lasku johtui tilikauden käyvän arvon tappioista Suomessa ja Norjassa sekä vertailukautta suuremmista liiketoiminnan muista kuluista sisältäen Norjan ei-ydinkohteiden myynneihin kohdistuvan liikearvon muutosten kirjaukset.

- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

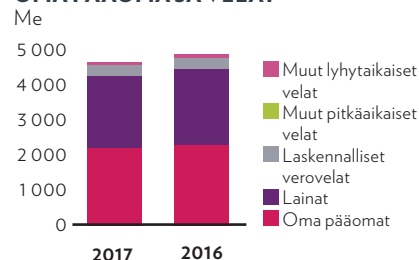
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 183,4	4 337,6
Liikearvo	5.1.	153,3	173,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.3.	228,0	219,0
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	18,8	22,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,1	1,7
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	4,3	2,9
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	19,9	5,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 608,9	4 762,8
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	25,4	81,9
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,8	1,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,4	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	31,5	38,8
Rahavarat	3.8.	10,1	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		43,7	56,2
Varat yhteensä		4 678,0	4 900,9

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,8	-0,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 123,5	1 230,3
Muuntoerot		-93,2	-16,9
Kertyneet voittovarot		787,1	707,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 207,3	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,2	0,8
Oma pääoma yhteensä		2 208,5	2 312,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 959,2	1 887,1
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	4,3	3,1
Laskennalliset verovelat	4.2.	301,1	312,2
Muut velat	3.3.	1,3	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 265,9	2 203,2
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	124,7	289,7
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	1,2	2,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	1,9	0,7
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	75,8	92,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		203,6	385,5
Velat yhteensä		2 469,5	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 678,0	4 900,9

Sijoituskiinteistöjen arvo laski 154,2 miljoonaa euroa ja korolliset velat pienentyivät 92,9 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen arvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 279,5 milj. euroa. Arvoa laskivat 42,9 miljoonan euron käyvän arvon tappiot ja 130,3 milj. euron valuuttamuutokset. Lisäksi myynnit pääosin Suomessa ja Norjassa ja siirrot myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 260,4 miljoonalla eurolla. Korolliset velat laskivat lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksun seurauksena.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		93,8	181,5
Oikaisut		110,5	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		204,3	202,8
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	8,6	-2,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	-1,0	4,1
Käyttöpääoman muutos		7,6	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		212,0	204,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-66,8	-68,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,8	1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,1	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		148,9	136,4
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-144,4	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-143,0	-190,7
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.3., 4.3.	-11,0	-0,6
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	315,9	109,9
Investointien nettorahavirta		17,5	-162,9
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	2 078,7	1 131,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-2 099,0	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	107,6	375,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-139,3	-231,1
Määräysvallattomien omistajien osuuskien hankinnat	5.2.	0,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-116,2	-131,4
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		-2,7	12,8
Rahoituksen nettorahavirta		-171,0	14,9
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	15,9	27,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,1	-0,5
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	10,1	15,9

Me	Liite	2017	2016
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	3,7	3,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	42,9	-25,9
Voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	2.2.	-6,0	-4,3
Rahoitustuotot	3.2.	-107,8	-25,5
Rahoituskulut	3.2.	164,1	83,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.3.	0,7	-14,8
Osakeperusteiset maksut	1.6.	1,5	0,4
Liikearvon alennus, johon ei liity maksua	1.7.	11,4	4,4
Yhteensä		110,5	21,3
Me		2017	2016
Liiketoiminnan nettorahavirta		148,9	136,4
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		889 992	889 993
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,17	0,15

Osakekohtainen nettorahavirta parani ja oli 0,17 euroa. Investointien nettorahavirta oli positiivinen 17,5 miljoonaa euroa myyntien seurauksena.

Osakekohtainen nettorahavirta nousi 0,17 euroon johtuen pääasiassa positiivisesta käyttöpääoman muutoksesta ja korkeammasta liiketoiminnan rahavirrasta ja toisaalta alhaisemmista maksetuista nettorahoituskuluista. Vuonna 2017 Citycon investoi 298,4 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit myymällä sijoituskiinteistöjä lähinnä Suomessa ja Norjassa 315,9 miljoonalla eurolla. Citycon osti vuonna 2017 Norjasta kauppakeskus Oasenin viereisen toimistorakennuksen ja Tanskassa kauppakeskus Straedetin kaksi ensimmäistä osaa 144,4 milj. eurolla. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2017 olivat Iso Omenan laajennusosa (41,2 milj. euroa) ja Lippulaivan kehityshanke (32,5 milj. euroa).

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRrat



- Hankinnat ja investoinnit
- Maksetut osingot ja pääoman palautukset
- Operatiivinen kassavirta
- Kiinteistöjen myynnit
- Rahoituksen rahavirta
- Muut

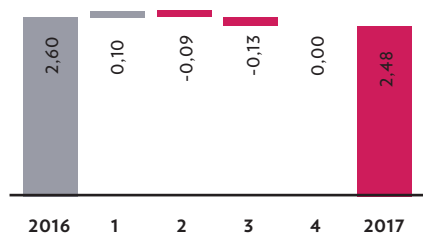
KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Me	Osakepää- oma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
Tilikauden voitto 2016						160,4	160,4	0,9	161,3
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			6,4				6,4		6,4
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			1,1				1,1		1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,1		31,0		31,1	0,0	31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			7,5		31,0		38,5	0,0	38,5
Katsauskauden laaja tappio/voitto			7,5		31,0	160,4	199,9	0,9	199,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-124,6		-8,9	-133,5		-133,5
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,4	0,4		0,4
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,0	0,0	-0,1	-0,1
Oma pääoma 31.12.2016	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Tilikauden voitto 2017						87,4	87,4	0,5	87,9
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			-2,5				-2,5		-2,5
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			1,9				1,9		1,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,1		-76,3		-76,2	0,0	-76,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-0,5		-76,3		-76,8	0,0	-76,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,8	0,8		0,8
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,1	0,1	-0,1	0,0
Oma pääoma 31.12.2017	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,1	2 207,3	1,2	2 208,5

OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN KEHITTYMINEN

EUR



- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Muut muutokset

Norjan ja Ruotsin kruunujen heikentyminen, etenkin viimeisen neljänneksen aikana, aiheutti yhteensä noin 76,3 miljoonan euron muuntoerotappion omaan pääomaan, josta Norjan kruunun vaikutus oli noin 66,8 miljoonaa euroa.

Vuonna 2017 Citycon jakoi osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,12 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset	Bruttovuokratuotto, Ylläpito- ja palvelutuotot, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IAS18, IAS11
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	2.1.	IAS40, IFRS13
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS 40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.3.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen, esittämistapa	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Johdannaissopimukset, Rahavarat	3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7., 3.8., 4.4., 4.5.	IAS39, IAS32, IFRS7
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuuitoumukset	1.4., 2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1.	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.5.	IAS10
Vastuuitoumukset	Maanvuokrasopimukset, Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	1.4., 2.1., 3.7.	-

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 7.2.2018. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta citycon.com/fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2017 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa 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 yhteisöainsäädännön mukaiset.

Myytavissä olevat rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

KESKEISET ARVIOT JA OLETTAMAT SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAADINTAPERIAATTEET

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. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

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.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja olettamukset sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska sekä Viro. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoimintoista syntyviä hallinnon kuluja.

Citycon muutti tilikauden 2017 viimeisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota yhdistämällä Tanskan liiketoiminnan seurannan osaksi uutta Ruotsi ja Tanska -segmenttiä. Samalla Viron liiketoimintojen seuranta eriytettiin erilliseksi Viro -segmentiksi. Koska yhtiö on muuttanut tilikauden 2017 aikana raportoitavien segmenttien koostumusta, on sekä tilikautta 2017 että tilikautta 2016 koskeva segmentti-informaatio esitetty uuden ja vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50 % osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana (aiemmin 100%).

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 osakkuus- ja yhteisyriyksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2017 tai 2016, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2017

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,2	91,5	49,0	22,6	-	257,4	16,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,9	30,0	12,7	6,1	-	80,8	3,4
Hoitokulut	-40,7	-41,5	-19,8	-6,5	0,7	-107,8	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,5	-0,6	-0,1	-	-1,9	-0,1
Nettovuokratuotto	84,7	79,6	41,3	22,2	0,7	228,5	14,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,4	-4,5	-4,4	-0,6	-16,1	-29,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,2	1,0	0,0	-	1,1	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	81,6	74,8	37,9	21,6	-15,4	200,5	13,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-11,4	-1,4	-	-	-12,8	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-44,7	-22,2	30,6	-6,5	-	-42,9	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,0	-0,5	10,5	-	-	6,0	0,0
Liikevoitto/-tappio	32,9	40,8	77,6	15,0	-15,4	150,9	13,2
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 652,6	1 346,9	877,9	306,0	-	4 183,4	305,3
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	25,4	-	-	-	25,4	-
Muut kohdistetut varat	6,0	206,4	210,6	1,4	19,3	443,7	9,5
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	4,3	4,3	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	21,2	21,2	-
Varat yhteensä	1 658,6	1 578,7	1 088,5	307,3	44,9	4 678,0	314,8
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	8,2	17,5	20,9	1,3	28,1	75,8	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat	-	-	-	-	2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,5	5,5	-
Muut kohdistamattomat velat	-	-	-	-	3,2	3,2	14,9
Velat yhteensä	8,2	17,5	20,9	1,3	2 421,7	2 469,5	249,7
Bruttoinvestoinnit	100,1	84,9	109,0	3,9	0,8	298,7	2,3
Kauppakeskusten lukumäärä	13	19	10	2	-	44	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	0	0	0	-	2	-

¹⁾Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

1.1.-31.12.2016

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,4	85,3	48,6	23,2	-	251,4	17,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	32,8	29,8	11,7	6,1	-	80,3	3,7
Hoitokulut	-38,9	-40,8	-19,7	-6,5	0,5	-105,5	-5,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,3	-0,5	-0,1	-	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	87,8	74,0	40,1	22,6	0,5	224,9	15,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-5,1	-4,4	-0,6	-14,9	-28,2	-0,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	1,1	0,0	-	1,8	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	84,8	69,4	36,8	21,9	-14,4	198,5	14,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-4,4	-	-	-	-4,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,2	19,8	40,5	-1,2	-	25,9	5,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	3,5	0,3	0,8	-0,1	-0,1	4,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	55,1	85,1	78,1	20,6	-14,5	224,4	20,0
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 831,7	1 412,8	784,5	308,6	-	4 337,6	312,8
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,7	57,1	22,2	-	-	81,9	-
Muut kohdistetut varat	8,7	240,1	194,0	1,2	28,8	472,9	5,2
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	2,9	2,9	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,7	5,7	-
Varat yhteensä	1 843,1	1 710,0	1 000,7	309,8	37,4	4 900,9	318,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	18,7	21,1	21,1	2,2	29,2	92,3	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat	-	-	-	-	2 176,8	2 176,8	231,9
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	312,2	312,2	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,8	5,8	-
Muut kohdistamattomat velat	-	-	-	-	1,5	1,5	12,8
Velat yhteensä	18,7	21,1	21,1	2,2	2 525,6	2 588,7	251,6
Bruttoinvestoinnit	220,3	45,7	45,7	1,7	1,1	314,5	3,8
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	9	2	-	53	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	4	0	1	0	-	5	-

¹⁾ Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

1.1.-31.12.2017 ²⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,2	91,5	46,0	25,7	-	257,4	16,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,9	30,0	12,2	6,6	-	80,8	3,4
Hoitokulut	-40,7	-41,5	-18,4	-7,9	0,7	-107,8	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,5	-0,5	-0,2	-	-1,9	-0,1
Nettovuokratuotto	84,7	79,6	39,2	24,3	0,7	228,5	14,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,4	-4,5	-4,2	-0,8	-16,1	-29,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,2	1,0	0,1	-	1,1	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	81,6	74,8	35,9	23,6	-15,4	200,5	13,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-11,4	-1,4	-	-	-12,8	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-44,7	-22,2	29,5	-5,4	-	-42,9	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,0	-0,5	10,5	-	-	6,0	0,0
Liikevoitto/-tappio	32,9	40,8	74,5	18,2	-15,4	150,9	13,2
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 652,6	1 346,9	770,3	413,6	-	4 183,4	305,3
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	25,4	-	-	-	25,4	-
Muut kohdistetut varat	6,0	206,4	209,5	2,5	19,3	443,7	9,5
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	4,3	4,3	
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	21,2	21,2	
Varat yhteensä	1 658,6	1 578,7	979,7	416,1	44,9	4 678,0	314,8
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	8,2	17,5	18,0	4,2	28,1	75,8	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat					301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset					5,5	5,5	-
Muut kohdistamattomat velat					3,2	3,2	14,9
Velat yhteensä	8,2	17,5	18,0	4,2	2 421,7	2 469,5	249,7
Bruttoinvestoinnit	100,1	84,9	33,7	79,1	0,8	298,7	2,3
Kauppakeskusten lukumäärä	13	19	9	4	-	44	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	0	0	0	-	2	-

¹⁾ Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100%).

²⁾ Taulukossa on esitetty tilikautta 2017 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2016 käytetyn segmenttijaon mukaisesti.

1.1.-31.12.2016 ²⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,4	85,3	45,8	26,0	-	251,4	17,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	32,8	29,8	11,6	6,2	-	80,3	3,7
Hoitokulut	-38,9	-40,8	-18,5	-7,8	0,5	-105,5	-5,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	-	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	87,8	74,0	38,5	24,2	0,5	224,9	15,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-5,1	-4,3	-0,7	-14,9	-28,2	-0,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	1,1	0,0	-	1,8	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	84,8	69,4	35,2	23,5	-14,4	198,5	14,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-4,4	-	-	-	-4,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,2	19,8	39,7	-0,4	-	25,9	5,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,5	0,3	0,8	-0,1	-0,1	4,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	55,1	85,1	75,7	22,9	-14,5	224,4	20,0
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 831,7	1 412,8	753,2	339,9	-	4 337,6	312,8
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,7	57,1	22,2	-	-	81,9	-
Muut kohdistetut varat	8,7	240,1	194,9	0,3	28,8	472,9	5,2
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	2,9	2,9	
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,7	5,7	
Varat yhteensä	1 843,1	1 710,0	970,2	340,2	37,4	4 900,9	318,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	18,7	21,1	19,2	4,1	29,2	92,3	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 176,8	2 176,8	231,9
Laskennalliset verovelat					312,2	312,2	-
Johdannaissopimukset					5,8	5,8	-
Muut kohdistamattomat velat					1,5	1,5	12,8
Velat yhteensä	18,7	21,1	19,2	4,1	2 525,6	2 588,7	251,6
Bruttoinvestoinnit	220,3	45,7	45,6	1,8	1,1	314,5	3,8
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	8	3	-	53	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	4	0	1	0	-	5	-

¹⁾Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

²⁾Taulukossa on esitetty tilikautta 2016 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2016 käytetyn segmenttijaon mukaisesti.

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2017	2016
Jaksotetut vuokra-kannustimet	1,0	3,5
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,2	-6,6
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	260,6	254,5
Yhteensä	257,4	251,4

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokran tarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2017 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 65 % (65) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrankorotukseen ja/ tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IAS 17.4 mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia. Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2017 4 581 (4 848) vuokrasopimusta.

Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa.

Vuokrasopimusten lukumäärä¹⁾

	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	1 340	1 604
Norja	1 262	1 302
Ruotsi ja Tanska	1 704	1 655
Viro	275	287
Yhteensä	4 581	4 848

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2017 oli 3,5 (3,3) vuotta. Muutos johtui pääasiassa Ison Omenan kehityshankkeen valmistumisesta sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä Suomessa. Solmitavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta¹⁾

	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	4,1	3,6
Norja	3,6	3,5
Ruotsi ja Tanska	2,9	2,7
Viro	2,5	2,7
Keskimäärin	3,5	3,3

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50%.

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2017 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 93 % (93), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 4 % (3), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 3 % (3) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2017 ja 2016 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹⁾

Me	31.12.2017	31.12.2016
Yhden vuoden kuluessa	59,6	73,1
1-5 vuoden kuluessa	177,3	171,3
Yli viiden vuoden kuluttua	51,0	55,9
Yhteensä	287,9	300,3

¹⁾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.

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokratuotolle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa käsitellään SIC 15 Muut vuokrasopimukset – kannustimet -tulokannan mukaan jaksottaen tasaisesti koko vuokratuotolle. Vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistöissä olevasta kehityshankkeesta johtuen kirjataan konsernituloslaskelmaan bruttovuokratuottoihin sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

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

1.3. YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Me	2017	2016
Ylläpito- ja palvelutuotot	60,4	60,1
Käyttökorvaukset	8,1	8,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot (sis. markkinointituotot)	12,2	11,4
Yhteensä	80,8	80,3

YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Ylläpito- ja palvelutuotot kohdistetaan kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno (hoitokulu) kirjataan kuluksi. Palvelutuotot kirjataan kaudelle, jolla palvelut suoritetaan. Ylläpito- ja palvelutuotot koostuvat mm. kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon, sekä energiakulutukseen liittyvistä kustannuksista.

Ylläpito- ja palvelutuotot kirjataan bruttomääräisinä, koska Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, joka valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Näin ollen vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

1.4. HOITOKULUT

Me	2017	2016
Lämmitys ja sähkö	-22,2	-23,7
Ylläpito	-36,0	-33,8
Maavuokrat ja muut vuokrat	-7,0	-7,1
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,4	-10,6
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-	-0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	-4,3	-3,3
Markkinointikulut	-12,2	-11,1
Kiinteistövuokrat	-0,9	-0,9
Kiinteistöverot	-9,3	-8,1
Korjauskulut	-5,0	-4,6
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,5	-1,7
Yhteensä	-107,8	-105,5

Vuonna 2016, työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

HOITOKULUT

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoritteen mukaisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiakulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Maavuokrat ja muut vuokrat

Cityconilla on maavuokria ja muita vuokrasopimuksia. Muut vuokrasopimukset sisältävät lähinnä jätepuristimia, toimitiloja ja autoja. Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 8,5 miljoonaa euroa (9,0) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleen vuokrausmaksuja. Konsernituloslaskelmaan kirjatut vuokrat sisältyvät hoitokulujen riville maavuokrat ja muut vuokrat sekä hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut.

Seuraavassa on esitetty ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella tulevaisuudessa maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa	8,3	8,7
1–5 vuoden kuluessa	15,0	21,5
Yli viiden vuoden kuluttua	5,2	10,4
Yhteensä	28,5	40,6

VUOKRASOPIMUKSET – CITYCON VUOKRALLEOITAJANA

Vuokrasopimukset on luokiteltu muiksi vuokrasopimuksiksi, koska omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet vuokralaiselle.

1.5. HALLINNON KULUT

Me	2017	2016
Henkilöstökulut	-15,1	-14,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,9	-0,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-3,7	-3,2
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-7,6	-8,0
Poistot	-1,8	-1,8
Yhteensä	-29,1	-28,2

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 10 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista sisältyy 0,9 miljoonaa euroa (0,3) hallinnon kuluihin. Vuonna 2016 kirjattiin 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin. Lisäksi vuonna 2016 kirjattiin hoitokuluihin irtisanomiskorvauksia 0,6 miljoonaa euroa. Vuonna 2016 kirjatut kertaluonteiset henkilöstökulut sisälsivät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä kiinteistöyhtiöiden hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:ltä.

Me	2017 Konserni	2017 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,7	-0,2
Ernst & Young Oy	-0,3	-0,2
Muut EY-toimistot	-0,4	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	0,0	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	0,0
Yhteensä	-0,7	-0,2

Me	2016 Konserni	2016 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,7	-0,1
Ernst & Young Oy	-0,3	-0,1
Muut EY-toimistot	-0,4	0,0
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,1	0,0
Ernst & Young Oy	-0,1	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	0,0
Yhteensä	-0,7	-0,1

1.6. TYÖSUHDE-ETUUDET JA HENKILÖSTÖKULUT

Me	Liite	2017	2016
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-0,9	-0,9
Johtoryhmä	B	-1,9	-1,6
Hallitus	C	-0,7	-0,7
Muut palkat ja palkkiot		-18,2	-20,0
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		-2,5	-2,8
Sosiaalikulut		-3,3	-4,1
Kulut osakeperusteisista maksuista	D, E	-1,5	-0,6
Yhteensä		-28,9	-30,7

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 15,1 miljoonaa euroa (14,9), hoitokuluihin 9,4 miljoonaa euroa (10,6) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 4,4 miljoonaa euroa (5,2).

ELÄKE-ETUUDET

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuusperusteisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernituloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.

	2017	2016
Suomi	36	37
Norja	106	132
Ruotsi ja Tanska	53	50
Viro	10	9
Konsernitoiminnot	42	44
Yhteensä	247	272

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

	2017	2016
Rahana, EUR	869 723	903 386
Citycon Oyj:n osakkeina, kpl	102 396	113 192

Toimitusjohtajan toimitusjohtajamukainen peruspalkka vuonna 2017 oli 624 256 euroa. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan toimitusjohtajamukainen toimitusjohtajamukainen toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaikaan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan palkan mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 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.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2017	2016
Palkat ja palkkiot	-1,9	-1,6
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,2	-0,2
Yhteensä	-2,2	-2,1

Citycon kirjasi 0,3 milj. euroa (0,0 milj. euroa) johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja.

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2017	2016
Katzman Chaim	165 000	165 000
Knobloch Bernd	84 000	85 000
de Haan Arnold	61 400	62 000
Komi Kirsi	62 000	63 200
Lavine Rachel	62 600	62 200
Lukes David (hallituksen jäsen 22.3.2017 alkaen)	62 800	-
Orlandi Andrea ¹⁾	-	-
Ottosson Claes	61 400	61 400
Ovin Per-Anders	62 600	63 200
Zochovitzky Ariella	68 800	69 600
Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 16.3.2016 asti)	-	2 000
Segal Dori (hallituksen jäsen 16.3.2016–22.3.2017)	2 000	83 600
Yhteensä	692 600	717 200

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

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2017 (0,1).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015. 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 2017 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 1,5 miljoonaa euroa (0,6).

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt. Osakepalkkiojärjestelmän kohderyhmään kuului tilikauden lopussa noin 30 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksosia, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajaksoson alussa. Kunkin ansaintajaksoson jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän.

Yhtiön hallitus tarkisti osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta sekä helmikuussa 2016 mahdollistaakseen uusien avainhenkilöiden mukaan ottamisen järjestelmään. 14.7.2015 ja 10.2.2016 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 4 300 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 1 271 499 osaketta, ansaintajaksolta 2016–2018 yhteensä enintään 1 521 280 osaketta ja ansaintajaksolta 2017–2019 yhteensä enintään 1 374 385 osaketta. Järjestelmän mahdollinen palkkio kaikilta kolmelta ansaintajaksolta perustuu Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %).

Ansaintajaksosilta 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2018 maksettavat mahdolliset palkkiot maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana maaliskuun 2018 ja vastaavasti maaliskuun 2019 ja maaliskuun 2020 loppuun mennessä. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuhte päättyi ennen kalenterivuoden 2017 päättymistä, järjestelmän palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Jos osallistujan työ- tai toimisuhte päättyy vuosien 2018 tai 2019 aikana, on osallistuja oikeutettu työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneisiin palkkioihin.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voitiin 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 2017 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän mukaisia palkkioita alokoitiin yhteensä 350 000 osakkeen arvoa vastaava määrä (170 705). Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piirissä oli tilikauden lopussa yhteensä 16 avainhenkilöä.

E) 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 2017 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 8 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2017 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 tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2017 tuloslaskelmaan ei ole kirjattu kuluja (0,0). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa		Merkintäsuhde	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
2011A-D(I)	2,5380	2,5380	2,0169	2,0169
2011A-D(II)	2,6075	2,6075	2,0169	2,0169
2011A-D(III)	2,2703	2,2703	2,0169	2,0169

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

	2017		2016	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,47	6 185 000	2,47	6 185 000
Tilikauden lopussa	2,47	6 185 000	2,47	6 185 000

Vuosina 2016 ja 2017 ei optioissa tapahtunut muutoksia eli ei myönnetty uusia optioita, ei ollut menetettyjä optioita, uudelleen jaettu optioita, toteutuneita optioita eikä rauenneita optioita.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2017

	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)	Yhteensä
Muut johtoryhmän jäsenet	262 500	262 500	262 500	262 500	1 050 000

Osakeomistusveloitteen perusteella toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes toimitusjohtajan tai muun johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli ulkona 6 185 000 2011A-D(I-III) optio-oikeutta. Vuonna 2017 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien optio-oikeuksien raukeamisvuosi on 2018.

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2017	2016
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	5,8	7,8
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-3,1	-4,3
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista	-1,9	-1,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-	-0,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,6
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-3,6	-4,4
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-7,8	-
Ulkomaisten yksiköiden myyntiin liittyvät muuntonerot	-1,4	-
Yhteensä	-11,6	-2,6

Vuonna 2016, työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2017 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 3.6 miljoonaa euroa, jotka olivat syntyneet Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2016 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 4.4 miljoonaa euroa. Koska liikearvo Norjan liiketoimintahankinnasta syntyi pääasiassa laskennallisten verovelkojen seurauksena, veroprosentin muutos laskee täten liikearvoa. Tämä liikearvon alennus ei ennakoit muutoksia Norjan liiketoimintojen tulevaisuuden kassavirtoihin.

PALVELUTUOTOT YHTEISYRITYKSISTÄ JA KOLMANSILTA OSAPUOLILTA

Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyöyritysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	87,4	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000)	889 992	889 993
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,10	0,18

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	87,4	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000)	889 992	889 993
Optioiden ja osakepohjaisen kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	9 004	6 429
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	898 996	896 422
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,10	0,18

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	889 992 417

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

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.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIJOITUKSET

2.1 SIJOITUSKIINTEISTÖT JA NIIHIN LIITTYVÄT VASTUUT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KIRJAAMINEN

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

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

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti puolivuositain, kun taas vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot sisäisesti, pois lukien käynnissä olevat kehityshankkeet ja hankitut uudet kiinteistöt joiden

arviointi suoritetaan ulkoisesti. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2017 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (2).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisätyn suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon on vuoden 2017 tilinpäätöstä varten arvioinut CBRE ja vuoden 2016 tilinpäätöstä varten JLL. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2017 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,3). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 134,1	4 369,4
Kehitysprojekti-investoinnit	13,3	26,0
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-25,4	-57,8
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	61,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 183,4	4 337,6

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITELMÄ JA HIERARKIA

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuden myynnistä markkinaosuuden välillä arvostuspäivänä toteutuva tavanmukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärittämisprosessin kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärittämisprosessin kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ja etenkin kauppakeskukset, ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN, KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIA

Me	31.12.2017	31.12.2016
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 134,1	4 369,4
Yhteensä	4 134,1	4 369,4

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10-vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointijakohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

SYÖTTÖTIEDOT

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2017 ja 31.12.2016 on esitetty segmentteittäin alla olevassa taulukossa.

Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääasiassa divestointien ja Ison Omenan hankkeen valmistumisen vuoksi. Norjassa painotettu keskimääräinen tuottovaade nousi laadukkaampien toissijaisen kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden nousun myötä.

Ruotsissa ja Tanskassa painotettu keskimääräinen tuottovaade pysyi vertailukauden tasolla pyöristysten vuoksi mutta laski tosiasiallisesti 4 peruspistettä prime-kohteiden vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Virossa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski kiinteistöjen pysyessä houkuttelevina sijoituskohteina alhaisen korkotason ympäristössä. Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,2 euroa/m² (26,1). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 3,4 % (3,4).

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2017

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja		Keskimäärin
			Tanska	Viro	
Tuottovaatimus, %	5,3	5,4	5,2	6,5	5,4
Markkinavuokrat, euroa/m ²	31,2	22,0	25,9	20,7	26,2
Hoitokulut, euroa/m ²	7,3	5,0	6,8	3,1	6,2
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	3,5	3,0	3,5	5,2	3,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	1,9	2,2	2,0	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,7	2,2	2,0	2,0	-

31.12.2016

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja		Keskimäärin
			Tanska	Viro	
Tuottovaatimus, %	5,6	5,3	5,2	6,7	5,5
Markkinavuokrat, euroa/m ²	29,8	22,9	25,9	20,6	26,1
Hoitokulut, euroa/m ²	7,1	5,6	7,0	3,1	6,3
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,4	1,8	4,9	1,2	3,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	2,5	1,9	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,5	1,9	2,3	-

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2017 eli 4 134,1 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 10 %:n lasku

tuottovaateessa nostaa käypää arvoa noin 11 %. Käypä 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.

HERKKYYSANALYYSI

Muutos %	Käypä arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	4 593,4	4 351,7	4 134,1	3 937,2	3 758,3
Markkinavuokrat	3 589,8	3 862,0	4 134,1	4 406,3	4 678,4
Hoitokulut	4 276,8	4 205,4	4 134,1	4 062,8	3 991,4
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaikäyttö	4 254,6	4 194,4	4 134,1	4 073,8	4 013,6

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

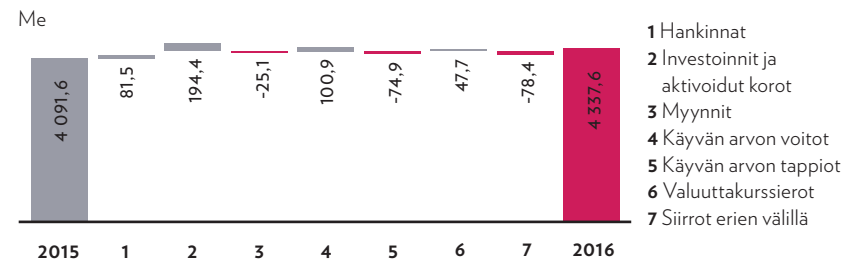
31.12.2017	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	723,9	3 613,7	4 337,6
Hankinnat	-	142,5	142,5
Investoinnit	49,7	84,0	133,7
Myynnit	-	-59,8	-59,8
Aktivoidut korot	1,1	2,2	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	113,0	113,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,4	-153,5	-155,9
Valuuttakurssierot	-	-130,3	-130,3
Siirto rakenteilla olevien, operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-651,3	450,7	-200,6
Tilikauden lopussa	121,0	4 062,4	4 183,4

31.12.2016	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myynnit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,1	85,8	100,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-74,9	-74,9
Valuuttakurssierot	-	47,7	47,7
Siirto rakenteilla olevien, operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	435,4	-513,8	-78,4
Tilikauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2017



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2016



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa 31.12.2017. 31.12.2016 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Iso Omena ja Porin Asema-aukio Suomessa.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ostositoumukset	337,9	254,8
Alv-palautusvastuut	106,9	132,1

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa.

2.2. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	81,9	1,7
Investoinnit	0,0	0,0
Myyntit	-251,9	-70,0
Valuuttakurssierot	-5,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	200,4	150,3
Hankintameno 31.12.	25,4	81,9

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2017 yhdestä kiinteistöstä Norjassa. Kiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan vuoden 2018 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2016 kolmesta kiinteistöstä Norjassa, yhdestä kiinteistöstä Ruotsissa sekä yhdestä liikekiinteistöstä että yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2017 eikä 31.12.2016.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 "Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot." Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

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

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseesta erään "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt".

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- 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.

2.3. OSUUDET YHTEIS- JA OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

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

A) Osuudet yhteisyrityksissä	2017				2016			
	Kista Galleria Group	Norjan yhteis-yritykset	Muut yhteis-yritykset yhteensä	Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteis-yritykset	Muut yhteis-yritykset yhteensä	Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä
Me								
Sijoituskiinteistöt	610,5	0,8	90,3	701,6	625,6	38,1	57,1	720,8
Muut pitkäaikaiset varat	0,6	0,4	0,3	1,3	2,2	0,7	1,1	4,0
Rahavarat	15,1	5,4	0,8	21,3	5,1	1,1	7,1	13,3
Muut lyhytaikaiset varat	3,3	7,5	2,0	12,8	3,0	3,6	1,6	8,3
Pitkäaikaiset lainat	456,0	-	87,2	543,1	463,8	2,3	59,7	525,8
Laskennalliset verovelat	29,8	-	0,8	30,5	23,8	2,8	0,9	27,5
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-	1,8	6,7	-	8,5
Lyhytaikaiset velat	13,8	3,4	-0,1	17,1	13,7	16,5	2,4	32,6
Oma pääoma	132,1	10,8	5,7	148,6	132,7	15,2	4,0	151,9
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %	50 %		50 %	50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	66,1	5,4	2,8	74,3	66,4	7,6	2,0	75,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	84,6	-	43,6	128,2	84,6	1,1	29,1	114,8
Osuudet yhteisyrityksissä	150,6	5,4	46,4	202,5	150,9	8,7	31,1	190,7
Bruttovuokratuotto	33,0	-	-	33,0	34,3	-	0,0	34,4
Nettovuokratuotto	28,7	-	0,0	28,7	30,0	-	-0,2	29,9
Hallinnon kulut	-0,2	-	0,0	-0,2	-0,4	-	0,0	-0,4
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	-1,0	0,3	-	-0,7	-0,8	0,8	-	0,0
Myyntitappiot/-voitot	-	-	-	-	-	-	-0,4	-0,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,2	-	-1,1	-2,2	11,1	-	10,3	21,3
Liikevoitto	26,4	0,3	-1,1	25,6	39,9	0,8	9,7	50,3
Rahoitustuotot	0,0	0,1	-	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoituskulut	-21,2	-0,1	-	-21,3	-23,8	0,0	-0,2	-24,1
Verot	-5,6	0,0	0,1	-5,4	1,9	-0,2	-3,5	-1,7
Tilikauden voitto / tappio	-0,4	0,2	-0,9	-1,1	18,0	0,6	6,0	24,6
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,2	0,1	-0,5	-0,6	9,0	0,3	3,0	12,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	3,6	-	-	3,6	1,5	0,0	-	1,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	-5,2	-1,2	-0,1	-6,5	-4,9	1,0	-	-3,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-0,8	-0,6	0,0	-1,4	-1,7	0,5	-	-1,2
Katsauskauden laaja voitto / tappio	-2,0	-1,0	-1,0	-4,0	14,6	1,6	6,0	22,2

SIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitiilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

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

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista / tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

KISTA GALLERIA -KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden 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 -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

ISO OMENA -KAUPPAKESKUKSEN LAAJENNUS

Citycon osti 10.8.2016 NCC:n 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omisti ja johti Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. NCC:n osuuden hankinnan jälkeen, Citycon omistaa Ison Omenan kauppakeskuksen laajennus mukaan luettuna 100 %:sti.

MÖLNDAL GALLERIA - KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Mölndal Galleria kehityshankkeesta, toisen 50 % osuuden omistaa NCC. Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät hankkeen 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 Mölndal Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella Mölndal Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Mölndal Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille. Konserni on sitoutunut hankkimaan NCC:n osuuden kehityshankkeesta sen valmistuttua.

YHTEISYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään viisi yhteisyritystä: Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, Sandtranda Bolig AS, Center team AS ja Magasinet Drammen AS, joiden kaikkien osalta Citycon omistaa 50 % osakkeista. Yhtiöistä kolme ensinmainittua ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä, muut toimivat kiinteistöliiketoiminnan ulkopuolella.

B) Osuudet osakkuusyrittäjissä

Me	2017	2016
Sijoituskiinteistöt	291,1	321,2
Lyhytaikaiset varat	8,2	7,6
Lyhytaikaiset velat	2,4	3,9
Pitkäaikaiset velat	168,9	183,8
Oma pääoma yhteensä	128,0	141,1
Konsernin omistusosuus, %	20 %	20 %
Osuudet osakkuusyrittäjissä	25,6	28,2
Bruttovuokratuotto	18,3	16,7
Nettovuokratuotto	11,7	10,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,9	10,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,2	-
Rahoituskulut (netto)	-6,5	-5,9
Tuloverot	0,0	-2,2
Tilikauden voitto	-0,9	12,5
Osuus osakkuusyrittäjien tuloksesta	-0,2	2,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot	-10,8	6,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-2,2	1,4
Katsauskauden laaja voitto / tappio	-11,7	19,7

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään tilikauden 2017 päätteeksi osakkuudet kolmesta kauppakeskuksesta: Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omistaa kaikista näistä kauppakeskuksesta 20 %:n osakkuuden. Osakkuus Halden Storsenter kauppakeskuksesta myytiin vuoden 2017 neljännellä kvartaalilla.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrittäjissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) 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. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

MUUNTOEROT

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

OMAT OSAKKEET

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.

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
29.3.2018	22.3.2018
29.6.2018	21.6.2018
28.9.2018	20.9.2018
28.12.2018	14.12.2018

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

3.2. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2017	2016
Korkotuotot	6,9	8,3
Valuuttakurssivoitot	100,9	17,2
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	107,8	25,5
Korkokulut	-61,0	-64,1
Valuuttakurssitappiot	-101,2	-17,2
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-2,0	-5,9
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut ¹⁾	4,4	7,8
Muut rahoituskulut	-4,3	-3,8
Rahoituskulut yhteensä	-164,1	-83,2

¹⁾Sisältää myös yhteisyritysten aktivoidut korot.

Rahoituskulut (netto)	-56,4	-57,7
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-70,9	-56,1
Rahoitusleasingvelat	-	-
Johdannaissopimukset	14,9	-1,4
Muut saamiset ja velat	-0,4	-0,2
Rahoituskulut (netto)	-56,4	-57,7

Vuonna 2017 valuuttajohdannaisista on kirjattu 22,0 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (7,6) laajaan konsernituloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2017 oli 2,85 % (3,18 %).

Cityconin laajan konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2017	2016
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-5,2	4,3
Vähennettynä: konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	2,1	3,7
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-3,1	8,0

KORKOTUOTOT

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

OSINKOTUOTOT

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön

remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukerjoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerjoim 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.

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

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. 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 hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2017 ja 31.12.2016 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissopimuksia, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2017 ja 31.12.2016 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2017 valuuttajohdannaisia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo Käypä arvo		Tasearvo Käypä arvo	
		2017	2017	2016	2016
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.4.	31,5	31,5	38,8	38,8
Rahavarat	3.8.	10,1	10,1	15,9	15,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	14,2	14,2	3,1	3,1
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	7,0	7,0	2,5	2,5
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	225,9	226,3	260,8	261,4
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 858,0	1 870,9	1 916,0	1 930,0
Rahoitusleasingvelat	3.4.	0,0	0,0	0,0	0,0
I.II Muut velat					
Muut velat	5.5.	1,3	1,3	0,8	0,8
Ostovelat ja muut velat	5.5.	75,8	75,8	92,3	92,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	3,7	3,7	4,3	4,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	0,7	0,7	1,6	1,6

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, SIIJOITUKSET, MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET, OSTOVELAT JA MUUT VELAT

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

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaisopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaisopimusten 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 arvat määräytyvät termiinoin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskipurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvat vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Valuuttajohdannaisopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteeratuihin kursseihin.

Koron- ja valuuttavaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvästä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvästä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempänä koronvaihtosopimuksilla, ja käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisien IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämisessä). 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 määrittelyluokka on 2.

JOUKKOLAINAT

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvat ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvat. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio, ja 1/2013, 1/2014, 3/2015, 1/2016 sekä 1/2017 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2017 oli 100,2 miljoonaa euroa (116,2).

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2017 ja 31.12.2016. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko, %	Tasearvot 2017	Tasearvot 2016
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2013	3,82	497,9	497,2
Joukkolaina 1/2014	2,62	345,5	345,0
Joukkolaina 1/2015	3M Nibor +1,55	126,5	136,9
Joukkolaina 2/2015	3,90	141,4	153,2
Joukkolaina 3/2015	2,40	298,4	298,0
Joukkolaina 1/2016	1,26	347,6	347,4
Joukkolaina 1/2017	2,77	100,6	-
Syndikoidut lainat			
1 000 MNOK pankkilaina	Viitekorko + 1,30	101,2	109,5
Syndikoidut luottolimiitit			
500 MEUR luottolimiitti	Viitekorko + 0,9	0,0	0,0
300 MNOK luottolimiitti	Viitekorko + 1,30	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Muut korolliset velat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 959,2	1 887,1
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Joukkolaina 1/2012	4,25	-	138,4
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	0,0	0,6
Yritystodistukset	-	124,1	142,2
Konsernitililimiitit		0,6	8,7
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		124,7	289,7

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Me	2017	2016
Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen		
1-2 vuotta	-	-
2-3 vuotta	497,9	-
3-4 vuotta	126,5	497,2
4-5 vuotta	399,5	136,9
yli 5 vuotta	935,3	1253,0
Yhteensä	1 959,2	1 887,1

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Me	2017	2016
Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
EUR	1 050,2	1 027,4
NOK	571,4	511,8
SEK	337,6	347,9
Yhteensä	1 959,2	1 887,1

Me	2017	2016
Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
EUR	53,2	181,0
NOK	36,0	3,5
SEK	35,6	105,2
Yhteensä	124,7	289,7

3.5 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiasa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaisopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan.

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

KORKORISKI

Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski,

joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut merkittävästi, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista, ja siitä osa on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli kuitenkin väliaikaisesti korkeampi, 94,1 %.

Cityconin vuoden 2017 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,2 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,4 miljoonaa euroa.

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	2016	2017
Euro	0,4	0,5
Norjan kruunu	-	0,4
Ruotsin kruunu	1,0	0,4
Yhteensä	1,4	1,2

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2017	2016
Norjan kruunu	0,5	0,3
Ruotsin kruunu	0,1	0,0
Yhteensä	0,6	0,4

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 eräpäi-

vissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävästi sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistö myynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2017 oli 530,5 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 25,2 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 3,7 miljoonaa euroa.

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

Rahoitusvelkojen eräntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2017					
Lainat rahoituslaitoksilta	73,3	53,1	109,1	0,0	235,5
Joukkovelkakirjalainat	-	50,3	1 085,7	1 003,9	2 139,9
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-	0,0
Johdannaispimukset	0,0	4,4	14,3	0,0	18,7
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	57,2	17,7	0,2	0,8	75,8
31.12.2016					
Lainat rahoituslaitoksilta	37,5	108,1	11,1	111,4	268,1
Joukkovelkakirjalainat	-	193,1	811,1	1 233,4	2 237,5
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-	0,0
Johdannaispimukset	0,0	4,1	14,2	4	22,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	72,4	18,2	1,7	0,0	92,3

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöjen 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 liikkeeseenlaskuja tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien eräntyminen.

Nostamattomat sitovat lainaliimit

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2017					
Nostamattomat sitovat lainaliimit	-	-	530,5	-	530,5
31.12.2016					
Nostamattomat sitovat lainaliimit	-	-	500,0	33,0	533,0

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2017	Rahavirta	Valuuttakurssi muutos	Käyvänarvon muutos	Muu	31.12.2017
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 887,1	106,7	-34,6	-	-	1 959,2
Lyhytaikaiset korolliset velat	289,7	-158,7	-6,3	-	-	124,7
Johdannaiset	5,8	-	-4,0	2,7	-	4,4
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä.	2 182,5	-52,0	-44,9	2,7	-	2 088,3

LUOTTORISKI

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. 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 siten että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltä 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-erien 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.

VALUUTTAKURSSIHERKKYYS

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista koska pääomat ovat täysin suojattu.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2017	2016
Ruotsin kruunu	0,0	-0,1
Norjan kruunu	-0,8	-0,7
Yhteensä	-0,9	-0,8

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

PÄÄOMARAKENTEEN HALLINTA

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, 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 %.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tunnuslukujen laskentaperiaatteista sivulta 44.

Omavaraisuusaste:

Me	2017	2016
Oma pääoma yhteensä (A)	2 208,5	2 312,3
Taseen loppusumma	4 678,0	4 900,9
Vähennetään saadut ennakot	15,8	16,6
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 662,2	4 884,3
Omavaraisuusaste, % (A/B)	47,4 %	47,3 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2017	2016
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 083,9	2 176,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	10,1	15,9
Korolliset nettovelat (A)	2 073,7	2 160,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1, 2.2 ja 2.3.) (B)	4 436,9	4 638,5
LTV, % (A/B)	46,7 %	46,6 %

Omavaraisuusaste nousi hieman vuonna 2017 alhaisemmasta omasta pääomasta huolimatta, koska taseen loppusumma laski suhteellisesti enemmän. LTV nousi hieman vuoden 2017 aikana huolimatta alhaisemmasta korollisesta nettovelasta koska sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski suhteellisesti enemmän.

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 johdannaisopimuksista 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 31.12.2017 konsernin omavaraisuusaste oli 47,4 % (47,3) ja korkokate oli 3,8 (3,8).

Cityconin vuosina 2013, 2014, 2015, 2016 ja 2017 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 31.12.2017 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,46 (0,46) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,02 (0,02).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia on käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. 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. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosaikutteisesti. Tällä hetkellä Cityconilla on kolme koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa joiden pääomat ovat 625, 625 ja 1 000 miljoonaa Norjan kruunua.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosaikutteisesti 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. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2017.

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

Suojauslaskenta (käyvän arvon suojaus) koron- ja valuutanvaihtosopimuksille tehdään samalla tavalla kuin koronvaihtosopimuksille, paitsi että valuuttakurssista johtuva käypäarvo kirjataan näissäkin tapauksissa tulosaikutteisesti rahoituskuluihin ja koron muutoksista johtuva käyvänarvon muutos kirjataan taseen joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saamisiin tai lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin. Tällä hetkellä Cityconilla on yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus johon sovelletaan suojauslaskentaa jonka pääoma on 1 000 miljoonaa Norjan kruunua.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
	2017	2017	2016	2016
Koronvaihtosopimukset				
Eräntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	228,7	0,2	247,6	1,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	228,7	0,2	247,6	1,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Eräntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	457,9	15,0	350,0	0,6
yli 5 vuotta	-	-	107,9	-0,3
Yhteensä	457,9	15,0	457,9	0,3
Valuuttatermiinit				
Eräntyminen:				
alle vuosi	84,6	1,6	220,2	-1,8
Kaikki yhteensä	771,2	16,8	925,7	-0,2

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisten käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssivoitto 20,9 miljoonaa euroa (-1,1) on kirjattu laajaan konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,97 % (1,97 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2017	Velat 2017	Varat 2016	Velat 2016
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	0,2	-	1,2	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, käypä arvo	6,2	-	-	-0,3

Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2017 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan. Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruununmääräiseksi. Osalle näistä sovelletaan myös suojauslaskentaa.

Koronvaihtosopimuksista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 336,6 miljoonaa euroa (355,6).

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

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2017 sekä 31.12.2016. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli 6,3 miljoonaa euroa (2,0) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -2,5 miljoonaa euroa (6,4) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin verovaikutus huomioituna.

Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 0,8 miljoonaa euroa (2,3) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan konsernituloksen eristä".

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2017	2016
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	101,6	110,1
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	132,1	143,1
Pankkitakaukset	40,9	154,7

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.

3.8. RAHAVARAT

Me	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitilit	3,7	9,3
Muut rahavarat	6,4	6,5
Yhteensä	10,1	15,9

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät lähinnä rajoitettuja rahavaroja.

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.

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2017	2016
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	-0,7
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut	-5,1	-19,5
Tuloverokulut	-5,9	-20,2

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2017 ja 2016.

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

Me	2017	2016
Voitto ennen veroja	93,8	181,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	18,8	36,3
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	-6,4	-6,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot	-17,2	-5,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-2,0	-0,5
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	1,2	-0,3
Verotuksellisten tappioiden käyttö	1,2	-2,1
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltottomilla kuluilla	6,5	-1,9
Muut	3,8	0,4
Tuloverot	5,9	20,2
Efektiivinen verokanta, %	6,3 %	11,1 %

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

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2017 aikana:

Me	1.1.2017	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto		Valuutta- kurssierot	31.12.2017
				laskennallisista verosaamisista verovelkoihin	Erät, joita ei merkitä taseelle		
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	3,6	1,2		-	-	-	4,8
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	-0,8	-0,4	0,6	-	-	-	-0,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2,9	0,8	0,6	-	-	-	4,3
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	309,1	3,3	-	-		-13,4	299,0
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	2,6	-0,5	-	-		-0,2	1,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,6	-0,2	-	-			0,4
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	-	3,3	-	-	-3,3		
Laskennalliset verovelat yhteensä	312,2	5,9	-	-	-3,3	-13,6	301,1

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 12,8 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2016 aikana:

Me	1.1.2016	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto		Valuutta- kurssierot	31.12.2016
				laskennallisista verosaamisista verovelkoihin	Erät, joita ei merkitä taseelle		
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,2	0,6		-6,2	-	-	3,6
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,1	-0,2	-1,6		-	-	-0,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	10,3	0,4	-1,6	-6,2	-	-	2,9
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	288,3	20,6	-	6,2	-	-6,0	309,1
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	2,9	-0,6	-		-	0,2	2,6
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,7	-0,2	-		-		0,6
Laskennalliset verovelat yhteensä	292,1	19,8	-	6,2	-	-5,8	312,2

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 25,8 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2017 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 7,0 miljoonaa euroa (6,1) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenevista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	35,2	33,0
Lisäykset	3,7	1,4
Vähennykset	-1,1	-0,3
Nettomääräiset kurssierot	-1,6	1,1
Hankintameno 31.12.	36,2	35,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-12,7	-9,5
Poistot	-5,0	-3,2
Nettomääräiset kurssierot	0,3	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-17,4	-12,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	22,5	23,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	18,8	22,5

Aineettomat hyödykkeet sisälsivät liiketoimintojen hankinnassa (Norjan liiketoimintahankinta 14.7.2015) kirjattujen vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot sekä IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvo oli 14,8 miljoonaa euroa 31.12.2017 (17,7).

Yhtiö on tarkentanut tilikaudella 2017 esittämistapaa aineettomien hyödykkeiden esittämällä nettomääräiset kurssierot omina erinään IAS 38 standardin mukaisesti. Vertailukelpoisuuden vuoksi yhtiö on oikaissut myös vuoden 2016 vertailuluvut. Muutoksella ei ollut vaikutusta aineettomien hyödykkeiden kirjanpitoarvoihin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistajat 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.

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 konsernituloslaskelmaan.

4.4. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2017	2016
Myyntisaamiset	11,8	11,1
Luottotappiovaraukset	-2,9	-2,8
Myyntisaamiset (netto)	8,9	8,3
Siirtosaamiset	11,3	14,8
ALV-saamiset	2,7	7,3
Muut saamiset	8,5	8,4
Yhteensä	31,5	38,8

Myyntisaamisten ikäjakautus:

Me	2017	2016
Ei erääntyneet	2,4	2,9
alle kuukausi	1,9	2,7
1-3 kuukautta	2,0	1,6
3-6 kuukautta	1,3	1,1
6-12 kuukautta	2,7	1,6
1-5 vuotta	1,6	1,1
Yhteensä	11,8	11,1

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana:

Me	2017	2016
Alkusaldo	-2,8	-3,3
Lisäys	-0,5	0,0
Käytetty	-0,5	-0,1
Peruttu tarpeettomana	1,0	0,6
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-2,9	-2,8

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

RAHOITUSVARAT

Rahoitusvarat sisältävät myyntisaamiset ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä.

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 hankintameno 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.

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2017	2016
Ostovelat	14,7	19,2
Lyhytaikaiset saadut ennakot	15,7	16,3
Korkovelat	18,4	22,8
Muut velat	23,6	28,9
Siirtovelat yhteensä	42,0	51,8
ALV-velat	3,5	5,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,0	0,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	3,5	5,1
Yhteensä	75,8	92,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2017	2016
alle 30 päivää	57,2	72,4
30–90 päivää	6,5	1,3
3–6 kuukautta	9,5	13,6
6–12 kuukautta	1,6	3,3
1–2 vuotta	0,2	1,5
2–5 vuotta	0,0	0,1
yli 5 vuotta	0,8	0,0
Yhteensä	75,8	92,3

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja muut velat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno.

5. KONSOLIDOINTI

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

alkaan, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

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 tuottoensa 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.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot

kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keski-kurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenojen eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA LIIKEARVO

LIIKETOIMINTAHANKINNAT

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.

LIIKEARVO

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä arvonalentumisilla.

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.

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 veroveloista muodostunut liikearvo voi pienentyä.

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

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- tai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3-standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA OMAISUUSHANKINNAT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	173,4	171,5
Kauppahinnan muutoksen tarkistus	-	0,0
Muutos valuuttakurssista	-9,3	6,4
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-3,4	-4,4
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-7,4	-
Hankintameno 31.12.	153,3	173,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 liikearvo muodostui 31.12.2017 kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2017 aikana kolme kohdetta.

Johtuen Norjan tuloveroprosentin tulevasta laskusta vuonna 2018 sekä tuloveroprosentin laskemisesta vuonna 2017, tilikausien 2017 ja 2016 viimeisillä vuosineljänneksillä liikearvoa vähennettiin 3.4 miljoonaa ja 4.4 miljoonaa euroa. Tuloveroprosentin lasku vaikutti vastaavasti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2017 tai 2016 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

LIIKEARVON
ARVONALENTUMISTESTAUS

Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja. 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.

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioit-

sijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 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 diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän määrä oli noin 1 431,0 miljoonaa euroa (1 552,3) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 3,91 % (4,63). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 605,2 miljoonaa euroa (1 954,1) ylittäen noin 174,5 miljoonaa euroa (401,8) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumistestaukselle ei ole tarvetta.

KÄYTTÖARVON LASKENNASSA
KÄYTETYT TÄRKEIMMÄT
OLETTAMUKSET

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletukset on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetään ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,40 % (5,25), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

HERKKYYS OLETTAMUKSISSA
TAPAHTUVILLE MUUTOKSILLE

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät markkinavuokratuottoihin ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen markkinavuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakiona. Markkinavuokratuottojen laskiessa yli 9,50 %:ia (22,51) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen 3,91 % (4,63) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,40 % (5,25) molempien kasvaessa yli 0,63 %-yksikköä (1,49) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN
OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon ei tehnyt vähemmistöosuuden hankintoja tilikaudella 2017. Tilikaudella 2016 Citycon hankki 29,4 prosentin vähemmistöosuuden Råd & Bokføring-yhtiöstä. Aiemmin Citycon omisti yhtiöstä 70,6 prosentin enemmistöosuuden.

Cityconilla ei ollut merkittäviä määräysvallattomien omistajien osuuksia tytäryhtiöissään 31.12.2017 ja 31.12.2016.

Me	2017	2016
Liikearvo yhteensä	153,3	173,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-91,8	-108,7
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	61,5	64,7

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
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 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
Citycon Høgdalen Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Drift AS	Norja	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Drift AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2017

²⁾ Yhtiön nimi muutettu vuonna 2017

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyri-tykset, yhteisyrietykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2017 oli 44,6 prosenttia (31.12.2016: 43,9%).

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Citycon Kongssenteret Drift AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Drift AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Drift AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen 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 Oasen Kontoreiendom AS ¹⁾	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 Shopping Centers Shelf 7 AB ¹⁾	Ruotsi	100	
Citycon Sjøsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Drift AS	Norja	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
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 Strædet Cinema ApS (Citycon Køge B2 ApS) ¹⁾²⁾	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS ¹⁾	Tanska	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	
Espoonlahden Bussiterminaali Koy	Suomi	100	
Espoonlahden Metroasema Koy (Special Purpose Vehicle No. 257 Oy) ¹⁾²⁾	Suomi	100	
Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100	
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lintulankulma Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	100
Myyrmanni Koy	Suomi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskese AS	Viro	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2017

²⁾ Yhtiön nimi muutettu vuonna 2017

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
RED City AB	Ruotsi	75	
Heikintori Oy	Suomi	68,7	
Myyrmäen Autopaikot Oy	Suomi	62,7	
Centerteam AS	Norja	50	
Dr Juells Park AS	Norja	50	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Magasinet Drammen AS	Norja	50	
Mölnalds Galleria AB	Ruotsi	50	
Mölnalds Galleria Fastighets AB	Ruotsi	50	
Retail Park Oy	Suomi	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39	
Hansaparkki Koy	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7	
Centro Henrique Oy	Suomi	34,4	
Sektor Markedet Drift AS	Norja	20	
Sektor Markedet Eiendom AS	Norja	20	
Sektor Portefølje II AS	Norja	20	
Sektor Stovner Drift AS	Norja	20	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	20	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	20	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	20	
Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	13,7	
Torvbyen Drift AS	Norja	7,6	
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Våpnaren	Ruotsi	64	

Fuusioidut

Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS fuusioitui Citycon Norway AS -yhtiöön.
Holding Metrokeskus Oy fuusioitui New Manhattan Acquisition Oy -yhtiöön.
New Big Apple Top Koy fuusioitui Big Apple Top Oy -yhtiöön.
New Manhattan Acquisition Oy fuusioitui Manhattan Acquisition Oy -yhtiöön.

Purkautuneet yhtiöt

Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi
--	--------

Myydyt yhtiöt (konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)

Citycon Krokstad Eiendom AS (100 %)	Norja
Citycon Lade Eiendom AS (100 %)	Norja
Citycon Lietorvet Drift AS (100 %)	Norja
Citycon Lietorvet Eiendom AS (100 %)	Norja
Espoon Asemakuja 2 Koy (100 %)	Suomi
Jyväskylän Forum Koy (100 %)	Suomi
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy (100 %)	Suomi
Kaarinan Liiketalo Koy (100 %)	Suomi
Kivensilmänkuja 1 Koy (100 %)	Suomi
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy (100 %)	Suomi
Porin Asema-aukio Koy (100 %)	Suomi
Råd & Bokføring AS (100 %)	Norja
Tikkurilan Kauppakeskus Koy (98,8 %)	Suomi
Linjurin Kauppakeskus Koy (88,5 %)	Suomi
Ersboda Länken 1 AB (75 %)	Ruotsi
Espoon Asematorin Pysäköintitalo Oy (68,6 %)	Suomi
Espoon Asematorin Koy (66,6 %)	Suomi
Espoon Asematorin Koy (54,1 %)	Suomi
Jyväskylän Ydin Oy (29 %)	Suomi
Sektor Halden Drift AS (20 %)	Norja
Sektor Halden Eiendom AS (20 %)	Norja
Martinlaakson Huolto Oy (2,2 %)	Suomi

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

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

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

JOHDON PALKKIOT
Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.

LIIKETAPAHTUMAT GAZIT-GLOBE LTD.:N KANSSA
Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset
Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE
Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 44,6 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardia 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.

5.4. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

Vuonna 2017 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2017. Nämä eivät olleet olennaisesti merkittäviä Cityconille, koska ne eivät aiheuttaneet olennaisia muutoksia laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätösti-
tojen esittämiseen.

- Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot koskien ei-rahamääräisiä velkojen muutoksia (lisäys IAS 7:ään)

- Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (muutokset ja lisäykset IAS12:een)

- Selvennys standardin soveltamisalaan (muutokset ja lisäykset IFRS 12:een)

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 1.1.2018 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa (konserni). 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 2 Osakeperusteiset maksut.

Selvennys kirjanpito- ja osakeperusteisten maksujen palkitsemisjärjestelmiä, joihin sisältyy nk. "net settlement feature" -ennakkoverovelvoitteiden suorittamiseksi.

- IFRIC 22 Foreign currency transactions and advance consideration -tulkinta.

Selvennys käytettävään valuuttakurssiin saadessa tai maksettaessa ennakkoa ja kirjattaessa ennakkoa vastaava ei-rahamääräinen omaisuus- tai velkaerä.

- IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatments -tulkinta.

Tarkennus kirjanpito- ja osakeperusteisten maksujen epävarmoja veropositioita ja niistä annettavia liitetietoja.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardi (sovellettava 1.1.2018 lähtien) korvaa IAS 11 ja IAS 18 standardit sekä niihin liittyvät tulkinnat IFRS-säännöstössä. IFRS 15 antaa aiempaa tarkempaa ohjeistusta myynnin tuloutukseen ja lisää esitettävän tilinpäätösinformaation määrää yhteisön asiakassopimuksista. IFRS 15:n vaikutukset konsernin raportointiin on analysoitu vuoden 2017 aikana. Analyysin perusteella IFRS 15:n soveltamisen vaikutukset Citycon konsernin raportointiin ovat tilinpäätösraportoinnin laajenemista lukuun ottamatta vähäiset eikä standardin käyttöönotto aiheuta olennaisia muutostarpeita konsernin laskentajärjestelmiin tai -käytäntöihin.

Citycon konsernin myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IFRS-säännöstön mukaisesti IAS 17 standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16). IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät Citycon konsernin liiketoiminnassa vain ylläpito- ja palvelutoiminnan tuotot, joiden osalta nykyisen kirjanpito- ja osakeperusteisen tulkinnan mukaisesti vastaa 1.1.2018 alkaen sovellettavan standardin vaatimuksia.

Standardin voimaantulon olennaisin vaikutus Citycon konsernin raportointiin muodostuu liiketoiminnan tuottojen esitystavan muutoksesta IFRS 15:n vaatimusten mukaiseksi koskien vuokrasopimuksia, joissa vuokra ei ole jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen (katso liitetieto 1.2). Tämän johdosta, osa tuloslaskelman bruttovuokratuotoista kohdistetaan 1.1.2018 alkaen osaksi tuloslaskelman ylläpito- ja palvelutuottoja. Kohdistuksella erien välillä arvioidaan ennusteiden perusteella olevan tilikaudella 2018 noin 7 miljoonan euron positiivinen vaikutus konsernin ylläpito- ja palvelutuottoihin ja vastaava negatiivinen vaikutus konsernin bruttovuokratuottoihin. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin nettovuokratuoton määrään.

Citycon konserni soveltaa IFRS 15:n käyttöönottoon kertyneen vaikutuksen menetelmää, jonka vuoksi verotilikauden tiedot esitetään aiemmin sovellettujen standardien mukaisesti.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi (sovellettava 1.1.2018 lähtien) korvaa nykyisen IAS 39 -standardin ja antaa enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta ei edellytä pakollisia muutoksia Citycon konsernin nykyisen

rahoitusinstrumenttien kirjaamisessa tai esittämistavassa.

Standardin ohjeistus sisältää merkittäviä muutoksia arvonalentumisten kirjanpito- ja osakeperusteisen tulkinnalle. Odotettavissa olevat luottotappiot on arvioitava 1.1.2018 myös muun muassa vuokra- ja myyntisaamisten osalta, mutta näiden osalta voidaan kuitenkin käyttää yksinkertaistettua arvostusmallia. Citycon konserni tulee arvioimaan odotettavissa olevia luottotappioita tilikaudella 2018 segmenttikohtaisesti yksinkertaistetun menettelyn avulla, joka pohjautuu saamisten määrään ja erääntymisaikaan, toteutuneisiin luottotappioihin ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin luottotappiovarauksen määrään tilikaudella 2018.

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (sovellettava 1.1.2019 lähtien) korvaa IAS 17 standardin ja siihen liittyvät tulkinnat IFRS-säännöstössä. IFRS 16 antaa ennen kaikkea ohjeistusta vuokralle ottajalle ja määrittää periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta sekä omaisuuseränä että vuokranmaksuvelvoitteena. Vuokrasopimusten kustannukset tulee esittää tuloslaskelmalla vuokratulujen sijaan poistoina ja rahoituskuluina. Standardiin sisältyy kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Citycon konsernin osalta käyttöönoton vaikutuksien ei arvioida olevan merkittäviä. Standardin vaikutuksien arviointi on konsernin osalta käynnissä ja vaikuttavien tekijöiden arvioidaan rajoittuvan maavuokrien ja koneiden sekä laitteiden vuokrasopimuksiin.

**5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET
TAPAHTUMAT**

Tilinpäätöspäivän jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,7	3,0
Liikevaihto	2	2,7	3,0
Hoitokulut		0,0	0,0
Nettovuokratuotto		2,7	3,0
Hallinnon kulut	3,4	-14,3	-14,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	3,4	3,0
Liiketappio/-voitto		-8,2	-8,3
Rahoitustuotot		153,9	116,9
Rahoituskulut		-105,6	-115,2
Rahoituskulut(netto)	6	48,2	1,7
Voitto/tappiot ennen siirtyviä eriä ja veroja		40,1	-6,5
Konserniavustukset		6,2	19,2
Tilikauden voitto		46,2	12,6

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7	3,7	4,3
Aineelliset hyödykkeet	8	1,1	0,9
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	9	1 425,7	1 354,3
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset ¹⁾	10	1 307,0	1 512,7
Sijoitukset yhteensä		2 732,7	2 867,0
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 737,5	2 872,2
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12	397,0	363,8
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		397,0	363,9
Vastaavaa yhteensä		3 134,5	3 236,1

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		1 139,3	1 246,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio ¹⁾		9,8	6,0
Tilikauden voitto		46,2	12,6
Oma pääoma yhteensä ¹⁾		1 587,9	1 657,4
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2013		497,9	497,2
Muu pitkäaikainen vieras pääoma ¹⁾		11,3	5,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		509,2	502,9
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		-	138,4
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		1 037,3	937,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 037,3	1 075,8
Vieras pääoma yhteensä		1 546,6	1 578,7
Vastattavaa yhteensä		3 134,5	3 236,1

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen veroja	40,1	-6,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-48,2	-1,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-7,0	-7,2
Käyttöpääoman muutos	16,7	38,3
Liiketoiminnan rahavirta	9,8	31,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-52,8	-51,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	35,2	50,1
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	0,9	15,0
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-6,9	44,9
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,2
Investoinnit muihin sijoituksiin	-736,0	-899,3
Myydyt lainat	1 038,7	1 078,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	-11,3	0,0
Investointien nettorahavirta	290,6	177,5
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 908,6	1 120,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 965,5	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-138,3	0,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-116,2	-131,4
Rahoituksen nettorahavirta	-311,4	-153,1
Rahavarojen muutos	-27,7	69,2
Rahavarat tilikauden alussa	-57,4	-126,6
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-85,1	-57,4

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2017 ja 31.12.2016 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -57,5 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja -85,2 milj. euroa 31.12.2017 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.

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 tasa-poistoin, 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 lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon. Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

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	2017	2016
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	0,8	1,7
Muut maat	1,9	1,3
Yhteensä	2,7	3,0

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2017	2016
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,3	2,8

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2017	2016
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	34	42
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,7	-6,8
Eläkekulut	-1,0	-1,0
Muut henkilösivukulut	-0,3	-0,5
Yhteensä	-8,0	-8,4

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2017 (0,1).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2017	2016
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,7	-0,7
Hallituksen palkkiot	-0,7	-0,7
Yhteensä	-1,4	-1,4

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2017	2016
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,0	-0,9
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,1
Yhteensä	-1,2	-1,0

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2017	2016
Muut tuotot	3,4	3,0
Yhteensä	3,4	3,0

6. RAHOITUSKULUT NETTO

Me	2017	2016
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	60,0	20,0
Muilta	-	0,0
Yhteensä	60,0	20,0
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	43,0	40,4
Valuuttakurssivoitot	52,9	51,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	-2,0	5,2
Yhteensä	93,9	96,9
Rahoitustuotot yhteensä	153,9	116,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	19,1	21,1
Valuuttakurssitappiot	55,5	55,5
Muut korko- ja rahoituskulut	31,0	38,6
Rahoituskulut yhteensä	105,6	115,2
Rahoituskulut (netto)	48,2	1,7

7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	7,2	6,2
Lisäykset	0,3	1,0
Hankintameno 31.12.	7,4	7,2
Kertyneet poistot 1.1.	-2,8	-2,0
Tilikauden poisto	-1,0	-0,9
Kertyneet poistot 31.12.	-3,9	-2,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,6	4,3
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,6
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	1,7	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,6	-1,5
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,6	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	3,7	4,3

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,1	1,0
Lisäykset	0,4	0,1
Hankintameno 31.12.	1,6	1,1
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-0,7
Tilikauden poisto	-0,2	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,0	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,3
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,5	0,4
Lisäykset	-	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	1,1	0,9
9. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET		
Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1 354,3	1 334,0
Lisäykset	71,3	20,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 425,7	1 354,3

10. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2017	2016
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1 286,9	1 506,4
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	0,7	1,6
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta ¹⁾	19,5	4,7
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1 307,0	1 512,7
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 732,7	2 867,0

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

11. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapahumat.

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2017	2016
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,2	0,1
Johdannaissopimukset	1,7	1,0
Muut saamiset	1,1	0,9
Siirtosaamiset	0,4	0,3
Yhteensä	3,4	2,3
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	3,0	1,9
Lainasaamiset	374,2	331,5
Muut saamiset	3,0	1,3
Muut saamiset yhteensä	377,3	332,8
Korkosaamiset	7,1	7,0
Muut siirtosaamiset	-	0,5
Siirtosaamiset yhteensä	7,1	7,6
Konserniavustussaamiset	6,2	19,2
Yhteensä	393,5	361,5
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	397,0	363,8

13. OMA PÄÄOMA

Me	2017	2016
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.	1 246,1	1 370,7
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-106,8	-124,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 139,3	1 246,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	18,7	15,0
Osingonjako	-8,9	-8,9
Tilikauden voitto	46,2	12,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. ¹⁾	56,0	18,7
Oma pääoma yhteensä 31.12. ¹⁾	1 587,9	1 657,4

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

14. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2017	2016
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2013	497,9	497,2
Yhteensä	497,9	497,2
Johdannaissopimukset ¹⁾	4,3	3,1
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	7,0	2,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	509,2	502,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	-

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2017	2016
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	-	138,4
Yritystodistukset	88,5	142,2
Lainat konserniyhtiöiltä	925,0	765,6
Yhteensä	1 013,6	1 046,1
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,7	1,1
Johdannaissopimukset	0,2	2,6
Muut velat	1,1	1,4
Muut velat yhteensä	1,3	4,1
Korkovelka	10,9	14,9
Muut siirtovelat	3,5	2,9
Siirtovelat yhteensä	14,4	17,7
Yhteensä	16,3	22,9
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,0	0,9
Muut velat	1,3	0,1
Siirtovelat	6,1	5,8
Yhteensä	7,4	6,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 037,3	1 075,8
Vieras pääoma yhteensä	1 546,6	1 584,4

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakursisiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvai-
kutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määritys on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2017 konsernin sisäisiä johdannaisia, joiden käypä arvo oli 0,6 miljoonaa euroa (-2,5) ja nimellisarvo 336,6 miljoonaa euroa (355,6).

15. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2017	2016
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,5
Myöhemmin maksettavat	2,4	2,5
Yhteensä	3,0	3,0

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

B) Annetut takaukset

Me	2017	2016
Takaukset	1 444,4	1 440,5
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 444,4	1 440,4

Takaukset vuonna 2017 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2017 allekirjoitukset

Helsinki, 7. helmikuuta 2018

Chaim Katzman

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Rachel Lavine

David Lukes

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Ariella Zochovitzky

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 7. helmikuuta 2018

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisäateiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suoritamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suoritamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1.5.

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunollemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Sijoituskiinteistöjen arvostus

Viittaamme liitetietoon 2.1

Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.183,4 M€ vastaten 89,4 % varoista ja 189,4 % omasta pääomasta (2016: 4 337,6 M€, 88,5 % varoista ja 187,7 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittäminen, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Liikearvon arvostus

Viittaamme liitetietoon 5.1

Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 153,3 M€ vastaten 3,3 % varoista ja 6,9 % omasta pääomasta (2016:173,4 M€, 3,5 % varoista ja 7,5 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on liikearvon vuotuinen arvonalentumistestaus, koska testaus sisältää arvioita ja oletuksia. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttaus korkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa.
- Kiinnitimme huomioita markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvon määrittämisessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyshanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttaus korkoon liittyen.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi.
- Kiinnitimme huomioita siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko joksikin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän.

Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä,

että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai kon-

sernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana

olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liike-toimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoitoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai mää-

räys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituvaa yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 5.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 13 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai

tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 7.2.2018

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT



www.citycon.com

Käyntiosoite: Iso Omena, Piispansilta 21, 02230 Espoo
Postiosoite: Iso Omena, Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo
Puhelin 0207 664 400
info@citycon.com

