

VUOSIKATSAUS 2016

# ENEMMÄN KUIN VAIN OSTOKSIA

# VIIHTYISÄÄ ARJEN ASIOINTIA PARHAILLA PAIKOILLA





## SISÄLLYS

Citycon lyhyesti .....	04
Toimitusjohtajan haastattelu .....	08
Miten luomme lisäarvoa .....	10
Markkinatrendit .....	12
Strategiamme .....	14
Innostunut henkilöstö .....	24
Vastuullinen kauppakeskus .....	26
Kiinteistökanta ja tulevat kehityshankkeet .....	28
Miksi sijoittaa Cityconiin? .....	32
Johtoryhmä .....	33
Cityconin kauppakeskukset .....	34

## NÄIN LUET CITYCONIN VUODEN 2016 VUOSIKERTOMUSTA

Cityconin vuoden 2016 vuosikertomus koostuu neljästä osasta. Kaikki osat voi lukea osoitteessa [www.citycon.com/fi/vuosikertomukset](http://www.citycon.com/fi/vuosikertomukset)

01

Vuosikatsaus

02

Vastuullisuusselvitys

03

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

04

Tilinpäätös

## YHDISTETTY RAPORTOINTI

Julkaisemme nyt ensimmäistä kertaa yhdistetyn raportin, jossa vastuullisuus on integroitu taloudellisen, liiketoiminnan ja hallintojärjestelmän katsausten osaksi.



## CITYCON LYHYESTI

Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa. Citycon on alansa markkinajohtaja Suomessa sekä yksi suurimmista toimijoista Norjassa, Ruotsissa ja Virossa. Sillä on jalansija myös Tanskassa.

Cityconin kauppakeskukset ovat urbaaneja kohtaamispaikkoja lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja, hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Niistä löytyy terveys- ja kunnallisia palveluita. Citycon on enemmän kuin vain ostoksia.

KAUPPA-  
KESKUKSET

+13 HALLINNOITUA  
/VUOKRATTUA  
KAUPPAKESKUSTA

# 52

# 1,3

VUOKRATTAVA  
PINTA-ALA

MILJOONAA NELIÖMETRIÄ

# 200

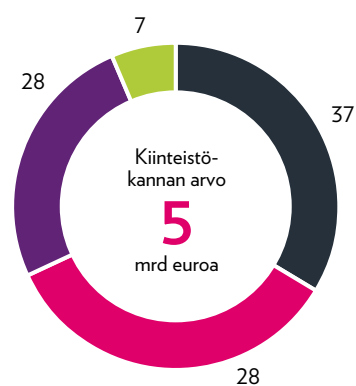
KÄVIJÄ-  
MÄÄRÄ

MILJOONAA VUODESSA

# AIDOSTI POHJOISMAINEN, LÄHELLÄ ASIAKASTA

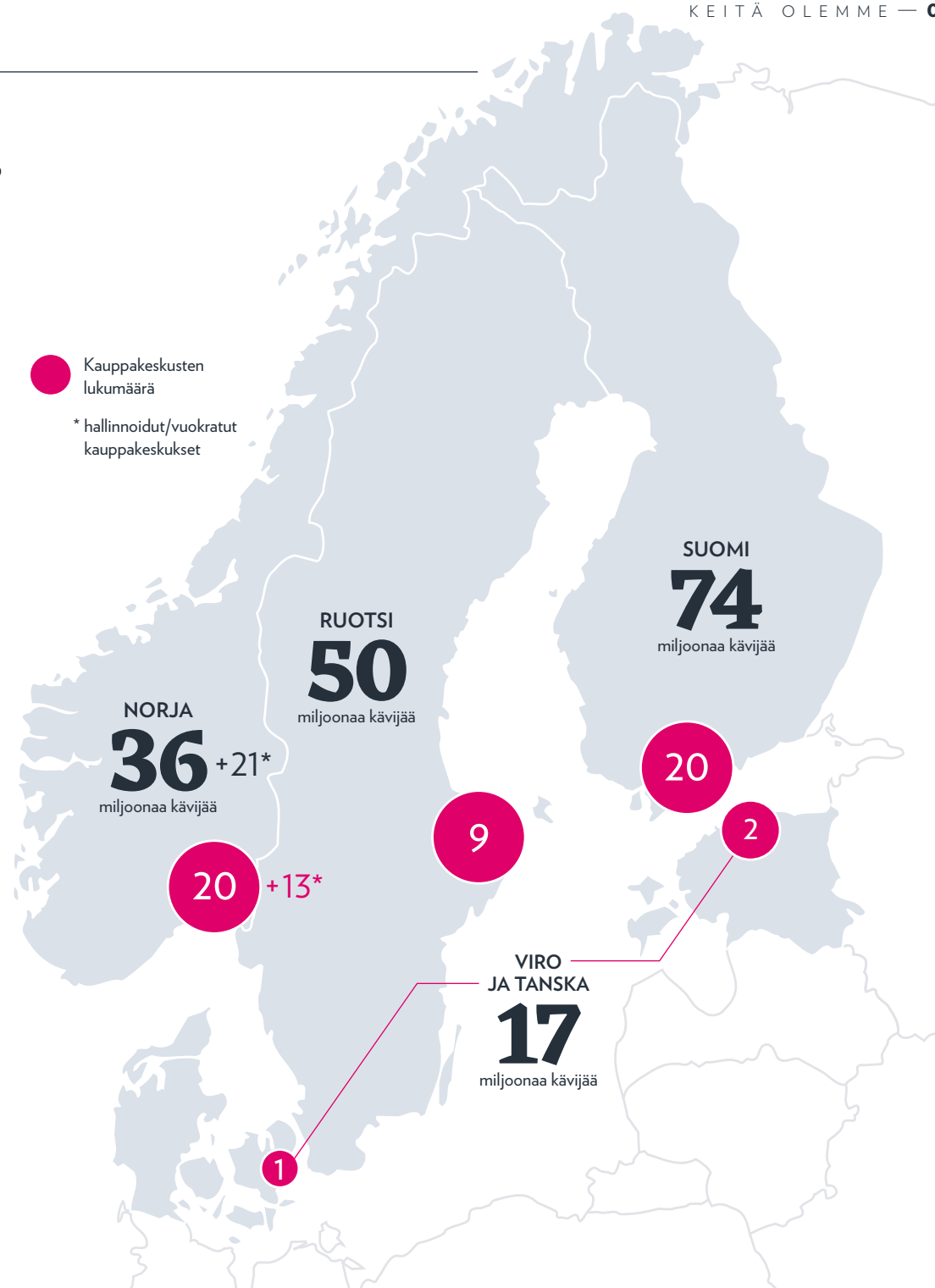
Citycon toimii Pohjoismaiden suurimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Alueella asuu yli 25 miljoonaa ostovoimaista kuluttajaa ja sen väestönkasvu on Euroopan voimakkaimpia.

## TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIINTEISTÖKANTA %



- Suomi
- Norja
- Ruotsi
- Viro ja Tanska

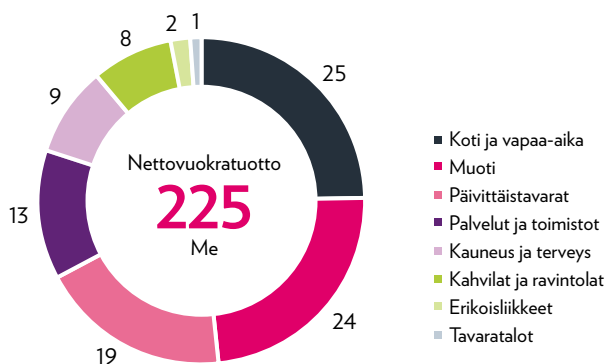
Luvut sisältävät  
Kista Gallerian 100 %



# MUKAVA KÄYDÄ, VIIHTYISÄ VIIPYÄ

Citycon luo vilkkaita ja elinvoimaisia kauppakeskuksia, jotka ovat miellyttävä osa ihmisten jokapäiväistä elämää. Ne sijaitsevat luontaisesti paikallisyhteisöjen sydämissä ja vastaavat kaikkiin päivittäisen asioinnin tarpeisiin.

**MONIPUOLINEN LIIKEVALIKOIMA,  
VAHVASTI PÄIVITTÄISTAVARAVETOINEN**  
%



## 70 %

KAUPPAKESKUKSISTA  
PÄÄKAUPUNKISEUDUILLA

## 100 %

KAUPPAKESKUKSISTA HYVIEN  
JOUKKOLIIKENNEYHTEYKSIEN  
ÄÄRELLÄ

## > 100

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAA  
KAUPPAKESKUKSISSAMME

**SUURIMMAT  
VUOKRALAISET**

**KESKO**

**VARNER**

**S-RYHMÄ**

**ICA  
GRUPPEN**

**H&M**

**NorgesGruppen**

**STOCKMANN**

**coop**

**clas ohlson**

**GRESVIG**

# VUODEN 2016 TULOKSET

## VAKAA TALOUDELLINEN TULOS

OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE

**0,170**

euroa

NETTOVUOKRA-TUOTTO

**225**

Mukaan lukien Kista Galleria 100 %: 255 Me

OSINKO, PER OSAKE (EHDOTUS)

**0,13**

euroa

LUOTOTUS-ASTE (LTV)

**46,6 %**

## VANKKA OPERATIIVINEN PERUSTA

KIINTEISTÖ-KANNAN ARVONNOUSU

**+246**

Me

VUOKRAUS-ASTE

**96,2 %**

VUOKRALAISTEN MYYNTI

**+2 %**

HENKILÖSTÖ-MÄÄRÄ (FTE)

**272**

## VASTUULLISEN KAUPPAKESKUSJOHTAMISEN EDELLÄKÄVIJÄ

KIINTEISTÖ-KANNASTA BREEAM IN-USE -SERTIFIOITUJA

**74 %**

23 uutta kauppakeskusta on saanut BREEAM-/LEED-sertifioinnin vuonna 2016

ILMASTO-VAIKUTUS

**-18 %**

kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

ENERGIAN-KULUTUS

**+0,5 %**

MWh/m<sup>2</sup>

VAIKUTUS PAIKALLISIIN TALOUKSIIN

**790**

Me

Entistä ”  
laadukkaampi  
kiinteistökanta  
luo pohjaa  
tuleville  
kassavirroille.



Lisää tunnuslukuja tilinpäätöksen sivuilla 3–4 ja vastuullisuusselvityksen sivuilla 2–3



## YHTEEN- SOVITTAMISEN VUOSI

### Mikä oli sinulle vuoden kohokohta?

Vuonna 2016 jatkettiin kiinteistökannan ja liiketoiminnan kehittämistä sekä vietiin loppuun Norjan liiketoimintojen integrointi. Mielestäni vuoden kohokohta oli silti Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen vaiheen onnistunut avaus; 27 000 neliometriä uutta liiketilaa, johon sisältyvät myös 6 000 neliometrin upea kirjasto ja terveyskeskus. Lippulaivakohteemme Iso Omena on loistava esimerkki strategiastamme: luomme urbaaneja kohtaamispaikkoja, joissa monipuolisia arjen ostosmahdollisuuksia ja päivittäispalveluita täydentävät erilaiset ravintolat, julkiset palvelut ja vapaa-ajanvietto mahdollisuudet. Uusi seitsemän salin elokuvateatteri, monista eri medioista tuttujen Duudsoneiden 4 000 neliometrin aktiviteettipuisto ja Cityconin itse kehittämä ravintolamaailmakonsepti M.E.E.T

tekevät Isosta Omenasta pääkaupunkiseudun johtavan viihtymisen ja vapaa-ajan keskuksen.

Cityconin oikaistut vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,7 % ja vuokrausaste oli 96,2 %.

### Miten kuvailisit Cityconin operatiivista tulosta vuonna 2016?

Cityconin vuokrausaste on pysynyt korkeana kauppakeskusten päivittäistavaravetoisuuden ja hyvän sijainnin ansiosta. Kulunut vuosi osoitti Cityconin hajautetun, pohjoismaisen strategian voiman: vahvat Ruotsi ja Norja kompensoivat Suomen heikompa tulosta. Myös pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä on selvä ero. Useat, varsinkin Suomessa käynnissä olevat kehityshankkeet ja toteutuneet kiinteistöjen myynnit loivat painetta viime vuoden tulokseen.

”Teemme kauppakeskuksista ”ihmisten keskuksia” lisäämällä niihin palveluita ja viihdettä, joita ei voi ostaa verkosta.

Toimenpiteet kuitenkin vahvistavat kiinteistö-kantaamme, mikä parantaa jatkuvasti tuottojen laatua.

Syyskuussa Citycon keräsi 350 miljoonaa euroa rahoitusta laskemalla liikkeelle 10-vuotisen joukkovelkakirjalainan ennätysellisen alhaisella kiinteällä 1,25 %:n korolla.

### Miten arvioisit Cityconin rahoitustilannetta?

Joukkovelkakirjalainan onnistunut liikkeellelasku osoittaa, että Cityconin luottoprofiili on vahva ja että yhtiö pystyy saamaan joukkovelkakirjarahoitusta edullisin ehdoin. Joukkovelkakirjalaina ylimerkittiin kuusinkertaisesti. Tämän jälkeen yli 90 % Cityconin velasta on kiinteäkorkoista ja keskimääräinen laina-aika on yli viisi vuotta eli korkojen nousuun liittyvä riskimme on toimialan alhaisimpia. Cityconin tase on edelleen vahva



– luototusaste on 46,6 % – ja johto on sitoutunut säilyttämään nykyiset Moody'sin ja S&P:n luottoluokitukset.

Heinäkuussa 2015 Citycon osti norjalaisen Sektor Gruppenin 1,5 miljardilla eurolla.

### Ovatko Norjan liiketoiminnot täyttäneet odotukset?

Kyllä. Yrityskauppa on entisestään vakauttanut Cityconin kiinteistökantaa ja kassavirtoja. Öljyteollisuuden myllerryksestä huolimatta Norja on osoittautunut vahvaksi ja kestäväksi markkina-alueeksi. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,6 % ensimmäisenä kokonaisena yrityskaupan jälkeisenä vuonna, mitä voidaan pitää hyvänä saavutuksena ja mikä myös vastasi odotuksiamme. Yrityskaupan jälkeen olemme kirjanneet Norjassa 20 miljoonan euron arvonnousun ja 3,5 miljoonan euron vuotuiset säästöt hallintokuluissa. Olemme kartoittaneet myös muita tapoja tuottaa lisäarvoa, ja olemme tunnistaneet hyviä kauppakeskusten kehitys- sekä laajennusmahdollisuuksia.

Norjan toimintojen integrointi on sujunut hyvin. Nyt tunnemme olevamme yksi yhtenäinen yhtiö, One Citycon, ja syksyllä päivitimme Cityconin arvot. Ne ovat: Passionate, Solution-oriented ja Together One.

Vastuullisuus on keskeinen osa Cityconin strategiaa.

### Mikä tekee teistä vastuullisuuden edelläkävijän?

Vastuullisuus on Cityconille sydämenasia. Strategian lähtökohtana on kiinteistöjen valinta. Kauppakeskusten keskeinen sijainti ja monipuolisuus ovat tekijöitä, joista emme tingi. Kauppakeskuksemme ovat urbaanien paikallis-

yhteisöjen keskuksia, ja ne sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Meille vastuullisuus on osa päivittäistä kiinteistöjen johtamista, ja asetamme kunnianhimoisia tavoitteita. Vuonna 2016 Citycon sijoittui parhaimman viiden prosentin joukkoon kaikista globaalissa GRESB-arvioinnissa arvioituista yhtiöistä ja yli 70 prosentilla kiinteistökannastamme on BREEAM In-Use -ympäristösertifikaatti. Julistaudumme toimialan edelläkävijäksi sekä energian säästämässä että kauppakeskusiämme ympäröivien yhteisöjen huomioon ottamisessa. Monet hankkeistamme ovatkin saaneet julkista tunnustusta. Yksi esimerkki tästä on nuorten hyvinvointia edistävä työmme Nuorten Palvelun kanssa.

### Mitkä ovat yhtiön prioriteetit vuodelle 2017?

Vuonna 2017 keskitymme edelleen kiinteistökantamme parantamiseen ja myynteihin. Viime vuosina olemme kasvaneet, ja nyt on aika vahvistaa kiinteistökannan laatua. Olemme myyneet kohteita jo 350 miljoonalla eurolla, ja aiomme edelleen myydä kiinteistöjä 200–250 miljoonalla eurolla. Näin voimme sijoittaa lisää niihin kiinteistöihin, joissa näemme korkeampia kasvun mahdollisuuksia. Olemme pohjoismainen yhtiö, joten kiinteistökantamme tulisi ilmentää toimintamaidemme vahvuuksia ja kokoa. Olemme menossa oikeaan suuntaan, mutta työtä on vielä tehtävänä.

**MARCEL KOKKEEL**  
TOIMITUSJOHTAJA



**”Olemme vähitellen suuntaamassa kiinteistö-kantaamme pääkaupunkeihin ja muihin isoihin kaupunkeihin, joissa väestö ja tulot kasvavat.”**

”Taitavat ihmiset tekevät erinomaisen kauppakeskuksen. On hienoa, että meillä on innostunutta ja osaavaa henkilöstöä edistämässä tavoitteidemme saavuttamista.”

# MITEN LUOMME LISÄARVOA

## PANOSTUS

### TALOUDELLINEN VAKAUS

Luototusaste **46,6 %**  
Kehitysinvestoinnit **150–200 Me** vuodessa

### KAUPPAKESKUKSET

Kauppakeskuksia **52**, kiinteistökannan arvo **5 mrd euroa**  
Rakenteilla/kehityshankkeet **60 000 m<sup>2</sup>**  
BREEAM In-Use sertifioitua **74 %** kiinteistökannasta

### HENKILÖSTÖ

Henkilöstömäärä **272**  
Koulutus-/kehityskulut **1,0 Me**

### VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

Vuokrasopimuksia **4 850**, joista uusia **1 360**  
Saatuja vuokralais-/asiakaspalautteita **1 700/2 500**  
Vähittäiskaupan trendeihin vastaaminen,  
esim. Cityconin ravintolakonsepti **M.E.E.T**

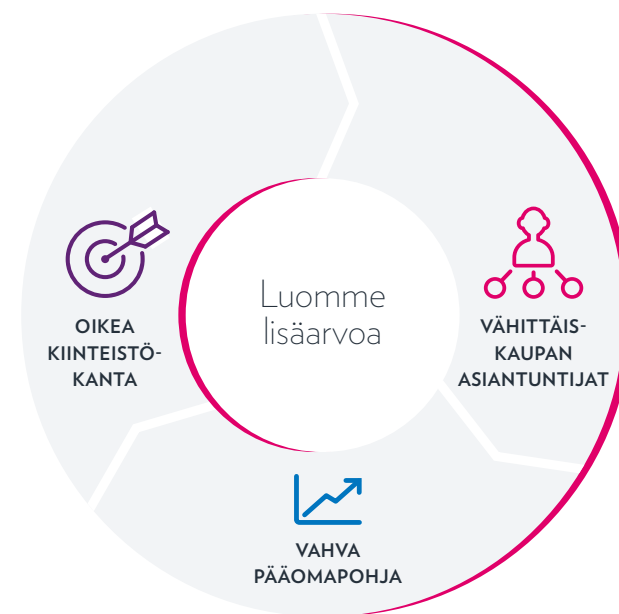
### SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

Jatkuva vuoropuhelu ja asiakasuskollisuuden vahvistaminen, esim. kanta-asiakasohjelma  
Hyvät joukkoliikenneyhteydet **100 %**  
Turvallisuuskoulutusta kaikissa kauppakeskuksissa

### LUONNONVARAT

Energiankulutus **333 506 MWh**  
Vedenkulutus **845 000 m<sup>3</sup>**

## LIIKETOIMINTAMALLI



## ARVOMME

Passionate  
Solution-oriented  
Together One



## TULOKSET

## VUOKRALAISET

Vuokraus-  
aste**96,2 %**Vuokralaisten myynti **3,2 mrd euroa**, +2 %  
Vuokralaisten tyytyväisyys **8,6/10**

## KÄVIJÄT

Kävijämäärä, milj.  
+1 %**197**Rekisteröityjä kanta-asiakkaita noin **600 000**  
Entistä toimivimmat joukkoliikenneyhteydet

## SIJOITTAJAT

Osinkotuotto

**5,6 %**Rahoituskustannukset **2,9 %**  
Energiakustannukset **+6 %**

## HENKILÖSTÖ

Poissaolo-  
prosentti**1 %**Tasapainoinen sukupuolijakauma:  
johtoryhmän jäsenistä **40 % naisia / 60 % miehiä**  
Palkkoja maksettu **26,2 Me**

## YMPÄRÖIVÄT YHTEISÖT

Paikallisesti  
luotuja työpaikkoja**6 400**Vaikutus paikallisiin talouksiin **790 Me**  
Hiilijalanjälki **-18 %**

## YHTEISTYÖKUMPPANIT

Ostettuja palveluita  
ja tuotteita, Me**79**Code of Conduct -lauseketta sovelletaan  
kaikkiin merkittäviin kilpailutuksiin  
Whistleblowing-tapaukset **0**TOIMIALAJÄRJESTÖT JA  
PAIKALLISET KANSALAI-  
JÄRJESTÖTAktiivinen osallistuminen toimiala-  
järjestöjen toimintaan, mm. **EPRA, ICSC,**  
**NCSC, BREEAM, LEED, FIBS, FIGBC, Rakli**  
Yhteistyö paikallisten  
kansalaisjärjestöjen kanssa

# VAHVAT TRENDIT MUOKKAAVAT KAUPPAKESKUKSIA



## Kaupungistuminen

Kaupunkien kasvu ja kaupunkirakenteen tiivistyminen: lähipalveluiden tarve

Pohjoismaiden pääkaupungit ovat Euroopan nopeimmin kasvavia kaupunkeja

Vuoteen 2040 mennessä Oslon alueen väkiluvun arvioidaan kasvavan 30 %\*

Entistä useampi valitsee **joukkoliikenteen**: auto ei enää ole välttämätön

67 % Tukholman 18–24-vuotiaista on ajokortittomia\*

**Väestömuutokset**: ikääntyminen, entistä pienemmät kotitaloudet, yksinasuminen

Helsingin seudulla yhden hengen kotitalouksien osuus on 48 %\*

→ **Sijainnin** merkitys kasvaa: palveluiden helppo saavutettavuus on yhä tärkeämpää



## Moderni kuluttaja

Enemmän kuin vain ostoksia: ihmiset etsivät sosiaalisia elämyksiä

Ihmiset odottavat löytävänsä päivittäispalvelut, vähittäiskaupat, ravintolat, viihteen ja kulttuurin yhdestä paikasta



Kysyntä kasvaa:

- **Laadukkaat ravintolat**
- **Vapaa-ajan vietto** samassa paikassa, missä kaupat ja ravintolat sijaitsevat
- Kauppakeskuksessa myös **julkisia palveluita**
- Yhteisön **kohtaamispaikka**
- Trendikäs ja **viihtyisä ilmapiiri**
- **Ympäri vuorokautiset palvelut**

31 % kävijöistä tulee kauppakeskukseen vain syömään tai juomaan\*

## CITYCONIN VASTAUS

Painopistealueena kauppakeskukset:

- **Kaupunkialueilla**, joissa väestönkasvu on voimakasta
- **Hallitseva asema** vaikutusalueella

Jatkuva **kiinteistökannan laadun parantaminen**:

- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien, pienempien kiinteistöjen myyminen sekä kiinteistöjen kehittäminen ja laajentaminen

**70 %** kiinteistökannasta on pääkaupunkiseuduilla

**100 %:ssa** kauppakeskuksista on hyvät joukkoliikenneyhteydet

\* Lähde: Tilastokeskus, Norjan tilastokeskus SSB, Ruotsin liikennevirasto

Painopistealueena **monipuoliset kauppakeskukset**, joissa yhdistyvät arjen asiointi, ostosten teko ja viihde

Muiden palveluiden kuin myymälöiden **määrä kasvaa**:

- 134 terveyspalveluiden tarjoajaa
- 31 kuntosalia
- 8 kirjastoa

**Ravintolatarjonnan** kehittäminen ja kasvattaminen, esim. Cityconin uusi ravintolakonsepti M.E.E.T

- 6 % Cityconin vuokrattavasta kokonaispinta-alasta on kahviloita ja ravintoloita

**Vapaa-ajan ja viihteen** osuus kasvaa

- Aktiviteettipuisto (www.dudesons.com) avataan Isoon Omenaan vuonna 2017
- Ravintola- ja viihdepalveluilla muuta kauppakeskusta pidemmät aukioloajat

\* Lähde: Food & Beverage in a shopping centre, CBRE, EMEA Research 2015



## Monikanavaisuus

Verkkopalveluiden ja fyysisten myymälöiden yhdistämisestä on tullut käytäntö

Räätälöidyn ja **personoidun tiedon tarve**  
→ Asiakastietoa hyödynnetään asiakkaiden tarpeiden, mieltymysten ja käyttäytymisen ymmärtämiseen

**Pop-up -myymälöissä** voi testata markkinoita ja konsepteja

Kuluttajat ovat yhä **hinta- ja laatu-tietoisempia**, tietoa etsitään useista lähteistä

50 % pohjoismaisista kuluttajista etsii tuotteita verkosta ennen kuin ostaa ne fyysisestä myymälästä\*

**Asiakasuskollisuutta ja palvelun henkilökohtaisuutta lisätään** mobiilisovellusten, lahjakorttien ja asiakkaiden sekä vuokralaisten kanssa käytävän vuoropuhelun avulla  
– 24 mobiilisovellusta – suurimmissa kauppakeskuksissa

**Digitaalisen kanta-asiakasohjelman** lanseeraus  
– Ison Omenan mobiilisovellus lanseerattiin syyskuussa 2016, jonka jälkeen sen on ladannut yli 31 000 käyttäjää

Aktiivinen Citycommunity sosiaalisessa mediassa

Keskitytään täyttämään kuluttajien kasvaneet yksityisyysvaatimukset ja ylläpidetään avointa vuoropuhelua heidän kanssaan

> 30 verkkokaupan noutopistettä

\* Lähde: Verkkokauppa Polijoimaisissa 2016, PostNord



## Kestävä kehitys

Liiketoiminnalta vaaditaan entistä enemmän läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta

2/3 kuluttajista sanoo, että maksaisi enemmän kestävän kehityksen periaatteita noudattavista tuotteista\*

Vastuullisuusvertailut ja -sertifioinnit tuovat tunnustusta, läpinäkyvyyttä ja uskottavuutta

Suurin osa kauppakesuksista on **BREEAM In-Use -sertifioituja**

Investoinnit **kestäviin energia-lähteisiin**: aurinkoenergiaan, maalämpöön ja vesivoimaan

Vuodesta 2014 lähtien energia-  
tehokkuutta on parannettu 6 %  
(kWh/m<sup>2</sup>)



Kiinteistöjen parempi **energia-tehokkuus ja tiukemmat ympäristövaatimukset**

**Vastuulliset innovaatiot** luovat uusia mahdollisuuksia ja tehostavat toimintaa

Vuorovaikutus **paikallisyhteisöjen** kanssa tuottaa sosiaalista lisäarvoa

Jatkuva **vuoropuhelu sidosryhmien kanssa**

Business **Code of Conduct -lauseke** sisältyy kaikkiin uusiin vuokrasopimuksiin

\* Lähde: Nielsen N.V:n tutkimus vuodelta 2015

## HAASTEET

Reagointi nopeasti muuttuviin kulutustottumuksiin ja digitaaliseen toimintaympäristöön

Kävijöiden houkuttelu kauppakeskuksiin ja siellä vietetyn ajan pidentäminen

Valmistautuminen vähähiilisyysvaatimuksiin

Kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen vaikuttaminen ja kaupunkimaisten sijaintien suosiminen taajamien ulkopuolelle rakennettavien kohteiden sijaan



Lisätietoja Cityconin keskeisistä riskeistä on tilinpäätöksen sivuilla 73-74

# LUOMME VIIHTYISIÄ URBAANEJA KOHTAAMISPAIKKOJA

Keskusta-alueilla sijaitsevat monipuoliset kauppakeskuksemme ovat aitoja paikallisyhteisöjen keskuksia, joihin tullaan tekemään ostoksia, käyttämään palveluita, harrastamaan ja viettämään aikaa. Uudenaikaiset, hyvin suunnitellut kauppakeskukset ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja niissä on mukava käydä ja viihtyä viipyä.

## YLI 100 PÄIVITTÄIS- TAVARAKAUPPAA

Kauppakeskuksissamme on kätevä asioida ja niiden ankkureina ovat päivittäistavara-kaupat, muut päivittäiseen asiointiin tarkoitetut liikkeet ja palvelut.

Ruoka ja juoma ovat entistä tärkeämpi osa kauppakeskuskäyntiä. Kauppakeskuksissamme on kahviloita, mehubaareja ja erilaisia etnisiä sekä perinteisiä ravintoloita.

### Ruoka ja juoma



### Päivittäis- tavara- vetoisuus



### Viihde ja elämykset



Moni asiakas haluaa nykyään yhdistää ostamisen, viihteen ja syömisen. Elokuvat, teatterit ja näyttelyt viihdyttävät sekä tarjoavat kulttuurielämyksiä.

Lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja sijaitsevat kauppakeskuksemme ovat osa paikallisyhteisöjä. Kauppakeskuksissamme on yhä enemmän myös kunnallisia palveluja, esimerkiksi kirjastoja ja palvelupisteitä, jotka tarjoavat sosiaali-, työllisyys- ja terveyspalveluja.

### Kunnalliset palvelut

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta kauppakeskuksiimme on helppo tulla, mikä lisää kävijämääriä. Pysäkit ovat usein kauppakeskuksissa tai niiden lähellä.



Muotia

### Hyvät joukkoliikenneyhteydet



### Terveys ja kauneus

Monet Cityconin kauppakeskukset keskittyvät vahvasti muotiin, ja niiden vuokralaisina on suuria muodin ketjuja, jotka ovat houkuttelevan liikevalikoiman kulmakiviä.

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



” Strategiamme perustuu vastuulliseen liiketoimintamalliin, jossa vuokraistemme ja toimintayhteisöjemme menestys tukee pitkän aikavälin tavoitettamme eli lisäarvon tuottamista osakkeenomistajille.

## STRATEGIAMME

### MISSIO

Tarjoamme parhaat liike-tilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa

### VISIO

Citycon haluaa olla vahva kauppakeskusbrändi Pohjoismaissa



### Oikea kiinteistökanta

Vähittäiskauppaan erikoistunut toimija, joka keskittyy kasvavilla alueilla sijaitseviin monipuolisiin, päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin



### Vähittäiskaupan asiantuntijat

Miellyttävien ostoselämysten ja kestävien ratkaisujen luominen hyödyntämällä ja kehittämällä vankkaa vähittäiskaupan asiantuntemustamme kauppakeskusliiketoiminnan arvoketjun kaikissa vaiheissa



### Vahva pääomapohja

Tuottojen maksimointi ja kehityshankkeiden rahoittaminen käyttämällä pääomaa tehokkaasti sekä pitämällä velkaantumisasete konservatiivisena



## Oikea kiinteistökanta

- Keskitymme urbaaneihin kauppakeskuksiin, joihin on helppo tulla ja jotka ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä
- Luomme moderniin elämäntyyliin sopivia monipuolisia kauppakeskuksia, joiden ydintarjontaa ovat erilaiset arjen ostosmahdollisuudet ja palvelut
- Investoimme kiinteistöjemme kehittämiseen ja kestäviin ratkaisuihin

### SAAVUTUKSET VUONNA 2016

- 230 miljoonan euron kehitysinvestoinnit prime-kauppakeskuksiin
- Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen vaiheen valmistuminen (27 000 m<sup>2</sup>)
- Kuuden strategiaan kuulumattoman kohteen myynti Suomessa ja Virossa, kauppojen kokonaisarvo 98 miljoonaa euroa
- Uudet ympäristösertifikaatit 23 kauppakeskukselle
- Uusiutuvan energian käytön lisääminen (+ 22 %)

### PRIORITEETIT VUODELLE 2017

- Parannamme edelleen kiinteistökannan laatua 150–200 miljoonan euron kehitysinvestoinneilla ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita
- Saatamme Ison Omenan kehityshankkeen päätökseen ja jatkamme Möndal Gallerian kehittämistä
- Vauhditamme tulevia kehityshankkeita ja aloitamme rakentamisen Lippulaivassa sekä Down Townissa
- Kasvatamme ympäristösertifioitujen kiinteistöjen osuutta yli 80 prosenttiin ja parannamme energiatehokkuutta esimerkiksi tuottamalla kauppakeskuksissamme uusiutuvaa energiaa

## Vähittäiskaupan asiantuntijat

- Luomme positiivisen asiakaspolun ja vakaita asiakasvirtoja vuokralaisille hyödyntämällä perusteellista markkinoiden ja asiakkaiden sekä digitaalisten innovaatioiden tuntemustamme
- Tarjoamme yhtenäisen brändikokemuksen kaikissa kauppakeskuksissamme
- Luomme yhteisöille lisäarvoa verkostoitumalla, vuoropuhelulla, valikoiduilla yhteistyökumppanuuksilla ja toimimalla vastuullisena liikekumppanina
- Varmistamme, että saamme oikeat osaajat tarjoamalla erinomaisen työympäristön, joka tukee ammatillista kasvua

### SAAVUTUKSET VUONNA 2016

- Vuosittainen vuokralaisten tyytyväisyystutkimus osoitti, että yleinen tyytyväisyys (8,6/10) on parantunut. Erityisen tyytyväisiä oltiin jokapäiväisen arjen sujuvuuteen ja yhteistyöhön Cityconin kanssa
- Onnistuneet nuorisoprojektit esimerkiksi Isossa Omenassa, Kista Galleriassa ja Storbyen Senterissä
- Norjan organisaation integrointi ja parhaiden käytäntöjen yhtenäistäminen saatiin päätökseen
- Code of Conductin käyttöä kaikissa maissa vahvistettiin sisäisten koulutusten avulla
- One Cityconin vahvistaminen lanseeraamalla uusi vuoro-vaikutteinen intranet, Cityconin Let's lead -johtajafoorumi ja päivittämällä Cityconin arvot

### PRIORITEETIT VUODELLE 2017

- Jatkamme kiinteistökantamme hallinnan optimointia ja yhtenäistämistä One Citycon -ajattelun pohjalta
- Laajennamme digitaalisen kanta-asiakasohjelman käyttöä
- Jaamme aktiivisesti vastuullisuuteen liittyvää tietoa sidosryhmillemme esimerkiksi Code of Conductin ja vuokralaisten ympäristötehokkuuskoulutusten avulla
- Tarjoamme henkilöstöllemme mahdollisuuksia uudella sisäisellä suorituksen- ja osaamisenhallinnan työkalulla, CityPeoplella

## Vahva pääomapohja

- Varmistamme riittävän ja kilpailukykyisesti hinnoitellun rahoituksen, joka mahdollistaa strategiamme joustavan toteuttamisen
- Kohdistamme pääomaa tehokkaasti keskittymällä kohteisiin, joissa meillä on kilpailuetu
- Pitkän aikavälin yhteistyökumppanuudet laajentavat pääomapohjaa, hajauttavat riskejä ja tuovat lisää osaamista
- Noudatamme liiketoimintasuunnitelmaa, joka tähtää investointitason luottoluokituksiemme säilyttämiseen tai parantamiseen

### SAAVUTUKSET VUONNA 2016

- Kiinteistökannan tasapainottaminen ja laadun parantaminen pääomaa kierrättämällä
- Keskimääräisen lainamaturiteetin piteneminen ja rahoituskustannusten alentaminen laskemalla liikkeeseen 10-vuotinen euromääräinen joukkovelkakirjalaina kiinteällä 1,25 %:n korolla
- Moody'sin antaman luottoluokituksen nouseminen luokkaan Baa1

### PRIORITEETIT VUODELLE 2017

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



Lisätietoja yksittäisistä energia- ja ympäristöasioihin liittyvistä tavoitteista ja saavutuksista on vastuullisuusselvityksen sivulla 3

# PITKÄAIKAISET TALOUDELLISET TAVOITTEET

## STRATEGIASTA KÄYTÄNTÖÖN

### AVAINLUKU

Vertailukelpoisten  
nettovuokratuottojen kasvu

Luototusaste (LTV)

Osinko / pääoman palautus  
tilikauden tuloksesta ilman  
kiinteistöjen käyvän arvon  
muutoksia

### TAVOITE

100 bps  
yli kuluttajahintaindeksin

**40–45%**

**> 50%**

### TULOS 2016

**0,7%** \* 109 bps alle  
kuluttajahinta-  
indeksin

**46,6%**

**76%** (ehdotus)



Lisätietoja vuoden 2017 näkymistä  
on tilinpäätöksen sivulla 16

\* Mukaan lukien Norjan proforma-tiedot  
ja Kista Galleria 100 %



OIKEA  
KIINTEISTÖKANTA

## Kiinteistökannan laadun parantaminen pääomaa kierrättämällä



### KEHITYSHANKKEIDEN ENNÄTYSVUOSI

Kauppakeskustemme ajantasaisuuden ja kaupallisen kilpailukyvyn varmistamisen avaintekijöitä ovat niiden kehittäminen, laajentaminen ja uudistaminen. Vuonna 2016 Cityconin kehitysinvestoinnit olivat 230 miljoonaa euroa.

Lisätietoja vuosikatsauksen sivuilla 28–31

Iso Omena on Cityconin historian suurin kehitysinvestointi. Laajennuksen valmistuttua huhtikuussa 2017 Isosta Omenasta tulee kiinteistökantamme suurin kiinteistö ja huippuesimerkki siitä, millainen tulevaisuuden kauppakeskuksen mielestämme pitäisi olla. Samoja piirteitä on nähtävillä myös Cityconin muissa käynnissä ja suunnitteilla olevissa hankkeissa Göteborgin Möndal Galleriassa, Espoon Lippulaivassa ja Porsgrunnin Down Townissa.

### YDINLIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMIA KOHTEITA MYYTY 100 MILJOONALLA EUROLLA

Cityconin divestointistrategian toteuttamista jatkettiin menestyksekkäästi myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita 98 miljoonalla eurolla. Myydyt kohteet olivat viisi liikekiinteistöä Suomessa ja yksi kauppakeskus Tallinnassa. Ydinliiketoimintaan kuulumattomaan kiinteistökantaan sisältyy

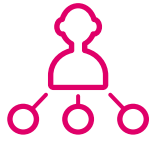
etupäässä vähittäiskaupan kohteita, joissa on vain muutama vuokralainen, sekä joitakin pieniä kasvavien kaupunkialueiden ulkopuolisia kauppakeskuksia. Seuraavien 1–2 vuoden aikana Citycon aikoo myydä pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä vielä 200–250 miljoonalla eurolla.



VAHVA  
TASE

### MATALIEN RAHOITUSKUSTANNUSTEN VARMISTAMINEN JOUKKOVELKAKIRJA-RAHOITUKSELLA

Cityconin rahoitustilanne vahvistui vuoden aikana entistään rahoituskustannuksien laskemisen ja lainamaturiteetin pitenemisen myötä. Moody's nosti Cityconin luottoluokitusta luokkaan Baa1. Citycon laski liikkeelle 10-vuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan ennätysellisen alhaisella kiinteällä 1,25 %:n korolla.



VÄHITTÄISKAUPAN  
ASIAANTUNTIJAT

## Entistä parempi vuokralaisten tyytyväisyys

Cityconin vuosittainen vuokralaisten tyytyväisyysstudkimus osoitti yleisen tyytyväisyyden parantuneen. Erityisen tyytyväisiä ollaan päivittäisen arjen sujuvuuteen ja yhteistyöhön Cityconin kanssa. Vuonna 2016 Citycon jatkoi asiakaspulun kehittämistä esimerkiksi yhteinäisen Cityconcept-brändäys- ja viestintäkonseptin avulla sekä laajentamalla digitaalisen kanta-asiakasohjelman käyttöä.

Zara, Superdry,  
The Athlete's Foot,  
JD Sports, Nespresso  
ja Volt ovat Cityconin  
kauppakeskusten  
uusia brändejä  
vuodelta 2016



## M.E.E.T-konsepti vastauksena ruokatrendeihin

Ruoka ja viihde ovat merkittävimpiä vähittäiskaupan trendejä kauppakeskuksissa. Erilaiset kahvilat ja ravintolat ovat entistä tärkeämpi osa kauppakeskuskäyntiä, ja asiakkaat odottavat niiden tarjonnalta sekä määrää että laatua.

Citycon reagoi näihin odotuksiin lanseeraamalla uuden M.E.E.T (Meet. Eat. Enjoy. Together)-ravintolakonseptin uudistetussa Isossa Omenassa. Kun laajennuksen

toinen vaihe avataan huhtikuussa 2017, kaikista Ison Omenan liikkeistä 25 % on kahviloita ja ravintoloita, mikä kaksinkertaistaa aiemman tarjonnan. Ravintolakeskittymän yhteydessä on uusi seitsemän salin elokuvateatteri ja Duudsonit Activity Park, ja Isosta Omenasta tuleekin yksi pääkaupunkiseudun johtavista vapaa-ajanviettopaikoista. Citycon suunnittelee M.E.E.T-konseptin käyttöönottoa myös muissa kauppakeskuksissaan.

### Tavoite:

Kahviloiden ja ravintoloiden osuutta vuokratuotoista kasvatetaan 6 prosentista yli 10 prosenttiin seuraavan viiden vuoden aikana

## Ison Omenan uudelle palvelutorille odotetaan vuositasolla 1,5 miljoonaa kävijää

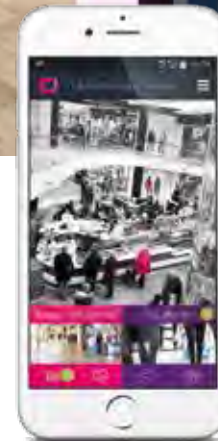
Julkisilla palveluilla on tärkeä rooli kauppakeskuksen muuttamisessa monia toimintoja sisältäväksi ”katetuksi kaupungiksi”. Cityconin kauppakesuksista löytyy yhä useammin saman katon alta julkisia ja yksityisiä palveluita.

Ison Omenan 6 000 neliön palvelutori on innovatiivinen konsepti, joka yhdistää kirjaston, terveyskeskuksen ja muut julkiset palvelut. Yksitoista julkista palvelua toimii samoissa tiloissa.

Espoon kaupungin palveluverkkostrategian mukaan kaupungin palvelut sijoitetaan julkisen liikenteen solmukohtiin, joihin asiakkaiden ja kuntalaisten on helppo tulla



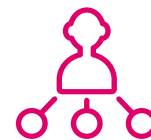
IsoKristiina sai Vuoden kauppakeskusteko-palkinnon ainutlaatuisesta tavastaan tukea kulttuuria: Lappeenrannan kaupunginteatterin tilat sijaitsevat kauppakeskuksessa



## DIGITAALISTA YHTEISÖÄ JA PERSONOITUA ASIAKASKOKEMUSTA KEHITTÄMÄSSÄ

Digitaalisilla innovaatioilla pystymme parantamaan vuorovaikutusta asiakkaiden kanssa, tarjoamaan personoituja asiakaskokemuksia ja näin ollen tekemään asiakaspolusta sujuvampaa. Parempi asiakastuntemus auttaa tarjoamaan personoidumpia ratkaisuja.

Vuonna 2016 otimme uuden digitaalisen kanta-asiakasohjelman käyttöön Isossa Omenassa. Mobiilisovellukseen rekisteröitymällä kanta-asiakkaat saavat erilaisia palveluita ja etuja, muun muassa lisää maksutonta pysäköintiä, Find my car -toiminnon, tarjouksia ja viihdettä. Vuoden lopussa Ison Omenan yhteisöön kuului yli 31 000 jäsentä. Yhteensä Cityconilla on noin 600 000 rekisteröityä asiakasta.



VÄHITTÄISKAUPAN  
ASIAKAS TUNTIJAT



BREEAM®

74%

Cityconin kiinteistö-  
kannasta on BREEAM  
In-Use -sertifioituja

## Lisää ympäristösertifiointeja, vähemmän ympäristö- kuormitusta

Citycon on tehnyt useita investointeja vihreään rakentamiseen, ja sillä on Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use- ja LEED-sertifioitu kauppakeskusportfolio. Cityconille sertifikaatit antavat kattavan yleiskuvan kiinteistökannan ympäristötehokkuudesta, vertailukohtaan alan parhaisiin käytäntöihin ja pohjan kiinteistöjen johtamisen käytäntöjen kehittämiseksi. Kehityshankkeissa Citycon käyttää sekä LEED että BREEAM-sertifikaatteja. Olemassa olevan kannan osalta käytetään BREEAM In-Use -sertifikaattia.

**Ison Omenan kauppakeskuksen laajennushankkeelle myönnettiin korkein mahdollinen ympäristöluokitus, LEED® Platinum -sertifikaatti.**

Sertifikaatin myöntämisperusteita olivat muun muassa kauppakeskuksen sijainti keskellä tiivistä kaupunkirakennetta, energiatehokkaat LED-valot ja ilmastointi, tehokkaat vesikalusteet, lähellä valmistettujen rakennusmateriaalien käyttö sekä kierrätysmahdollisuudet.

Laajennettuun Isoon Omenaun tulee Suomen suurin liikekiinteistöön toteutettu aurinkosähköjärjestelmä. Katolle asennettujen 2 000 aurinkopaneelin tuottaman sähkön määrä vastaa noin 230 asunnon vuosittaista sähkönkulutusta. Lisäksi Isoon Omenaun tulee yksi Suomen suurimmista viherkatoista, joka on laajuudeltaan 650 m<sup>2</sup>.

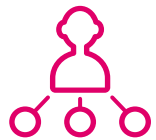


CITYCON EDELLÄ-  
KÄVIJÄNÄ – FREONISTA  
CO<sub>2</sub>:EEN

Cityconista tulee maailman ensimmäinen kauppakeskusyhtiö, joka korvaa jäähdytysaineena käytettävän freonin hiilidioksidilla (CO<sub>2</sub>) koko kauppakeskuksessa. Uudistus tehdään Buskerud Storsenterissä.

Hiilidioksidi on kylmäaineena huomattavasti ympäristöystävällisempi kuin freoni. Citycon omaksuu ennakoivan lähestymistavan, koska oletamme, että freonin käyttö kielletään tulevaisuudessa.

Osan teknologainvestoinnista rahoittaa julkista tukea saava Enova.



VÄHITTÄISKAUPAN  
ASIAANTUNTIJAT

## Blipper- mobiilipeli haastaa kävijät tukemaan paikallisia järjestöjä

Blipperillä Citycon luo positiivista vuorovaikutusta kauppakeskuksen kävijöiden kanssa. Kävijät pelaavat helppoa mobiiliflipperiä ja keräävät pisteitä, jotka he lahjoittavat lähiyhteisössä toimiville järjestöille. Vuonna 2016 Blipper aktivoi seitsemässä ruotsalaisessa kauppakeskuksessa pelaajia keräämään pisteitä 43 000 euron edestä. Citycon lahjoitti summan 42 paikalliselle järjestölle.

## Yhteisöllisyyttä opiskelijoiden ja nuorten avulla

Uskomme, että paikallisyhteisön tukeminen ja osallistaminen sosiaalisesti sekä taloudellisesti on sijoitus tulevaisuuteen. Syyskuussa tuhannet lähiseudun juoksijat kisasivat **Kista Galleriassa**. Citycon pyysi paikallisen ammattikoulun opiskelijoita järjestyksenvalvojiksi juoksutapahtumaan, jonka järjestivät yhteistyössä Citycon, ammattikoulu ja eräs kansalaisjärjestö. Suomessa aloitimme yhteistyön Laurea ammattikorkeakoulun kanssa. Opiskelijat saivat suunnitella ja kehittää tapoja parantaa lapsiperheiden sekä senioriasiakkaiden asiakaskokemusta.



## Citycon parantamassa Sarpsborgin turvallisuutta



Citycon on osallistunut aktiivisesti paikalliseen rikoksentorjuntahankkeeseen Norjan Sarpsborgissa. ”**Yhdessä turvallisemman Sarpsborgin puolesta**” -kumppanuushankkeessa Citycon, kunnan edustajat ja paikallispoliisi jakavat hyödyllisiä tietoja sekä pyrkivät aktiivisesti varmistamaan, että asiakkaat ja työntekijät tuntevat olonsa turvallisiksi. Hanke on saanut aikaan monia ehkäiseviä toimenpiteitä, ja paikallispoliisin mukaan nuorison aiheuttamat häiriöt ovat vähentyneet merkittävästi sekä Storbyen Senterissä että Stopp Tunessa.

# INNOSTUNUT HENKILÖSTÖ ON TÄRKEIN VOIMA- VARAMME

Me Cityconilla uskomme, että taitavat ihmiset tekevät erinomaisen kauppakeskuksen ja että vuokralais-temme sekä liiketoimintamme menestyksen edellytykset ovat oikeat henkilöt oikeissa tehtävissä. Innostunut henkilöstö on avaintekijä luodessamme dynaamista yrityskulttuuria, joka tuottaa ideoita ja innovaatioita.

## SITOUTTAMISEN KULTTUURI

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

Osana suorituksen johtamista edistämme aktiivisesti ydinarvojemme Passionate, Solution-oriented ja Together One toteutumista koko organisaatiossa. Tavoite- ja kehityskeskustelut ovat keskeinen väline strategiämme onnistuneessa toteuttamisessa. Viemme vuosittaiset yritystason tavoitteet koko organisaatioon sitouttaaksemme kaikki työntekijät niiden saavuttamiseen. Eri alojen ja johtamisen koulutukset, henkilöstön

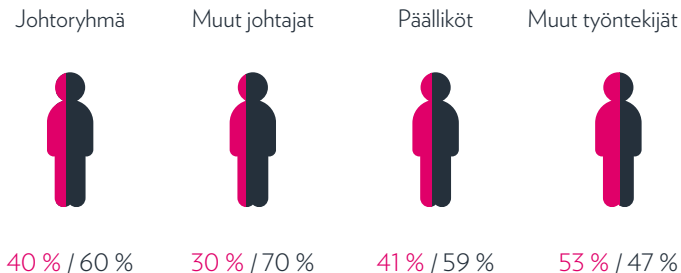
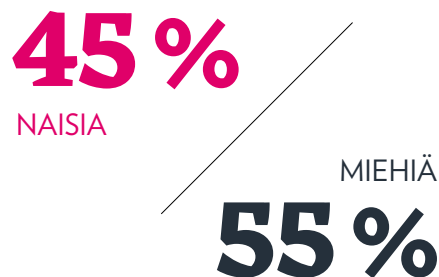
osaamisen kartoitus ja kannustinohjelma ovat tärkeitä osatekijöitä suorituksen johtamisen kehittämisessä sekä tukemisessa.

Kannustamme henkilöstöämme ammatillisessa kasvussa ja tarjoamme monipuolisia mahdollisuuksia urakehitykseen. Uskomme, että työntekijöiden hyvinvoinnin ja työsuorituksen välillä on tiivis yhteys, joten tuemme henkilöstöä pitämään työn ja yksityiselämän tasapainossa. Tavoitteenamme on huolehtia henkilöstöstämme ja tarjota dynaaminen sekä sitouttava työympäristö.

Tasa-arvoisuuden ja monimuotoisuuden edistäminen ja ylläpitäminen on meille tärkeää. Haluamme varmistaa, että yksilölliset ominaisuudet ja kulttuurierot nähdään työntekijöiden sekä yhtiön menestystä edistävinä tekijöinä.



### TASAPAINOINEN SUKUPUOLIJAKAUMA







## Yhteiset arvot yhdistävät cityconlaisia



IHMISET

Uusien, yhteisten arvojen edistäminen oli tärkeä osa Citycon-kulttuurin vahvistamista ja vuonna 2015 hankittujen Norjan toimintojen integrointia. Syksyllä 2016 kaikkia cityconlaisia pyydettiin vaikuttamaan itselleen tärkeisiin teemoihin osallistumalla arvoihin liittyviin työpajoihin ja verkkokyselyihin.



Määrätietoinen pyrkiminen hyvään suoritukseen! Siitä Cityconissa on kyse!

*Työntekijän kommentti verkkokyselyssä*



## CITYCON AWARDS ESITELTIIN CITYCON DAYS -TAPAHTUMASSA OSLOSSA

Vuosittaisessa Citycon Days -henkilöstötapahtumassa esiteltiin koko yhtiön kattava Citycon Awards -ohjelma, jossa kollegat pääsevät antamaan toisilleen tunnustusta. Ohjelma palkitsee tiimejä ja työntekijöitä, jotka ovat yltäneet huippusuorituksiin viidellä osa-alueella: **paras asiakaskokemus, paras yhteistöteko, paras liiketoimi, paras tiimi ja paras innovaatio**. Voittajat julkistetaan vuosittaisessa Citycon Days -tapahtumassa.

## ARVOMME

### Passionate

Keskittyminen vähittäiskauppaan.  
Tuloshakuisuus.  
Omistajuus ja vastuunkanto.  
Ylpeys työstämme.

### Solution-oriented

Parhaan mahdollisen asiakaskokemuksen tuottaminen. Käytännölläisyys ja töihin tarttuminen. Päämääränä pitkäaikainen lisäarvo. Katse tulevassa.

### Together One

Yksi Citycon, yksi brändi.  
Yhteistyö ja yhteisiin tavoitteisiin pyrkiminen. Toistemme kannustaminen, haastaminen ja tukeminen. Arvokas yhteisön jäsen.

# VASTUULLINEN KAUPPAKESKUS

Rakennukset aiheuttavat ison 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 kaupunkialueilla lähellä asiakkaita ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lähijuna- ja metroasemat sekä bussipysäkit ovat kauppakeskuksissa tai niiden lähellä.

## 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 vettä sekä energiaa.

## YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISIÄ JA TERVEELLISIÄ TAPOJA LIKKUA

Laajat pyöräparkit ja hyvät jalankulkuyhteydet helpottavat auton kotiin jättämistä. Sähköautojen ja -polkupyörien pysäköintipaikat sekä latauspisteet kannustavat käyttämään ympäristöystävällisiä kulkuneuvoja.



**JÄTEHUOLTO JA YLLÄPITO**

Jätehuolto suunnitellaan huolellisesti vastaamaan vuokralaisten ja kävijöiden tarpeita. Jätteitä voi vähentää, uudelleenkäyttää, kierrättää ja hävittää kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

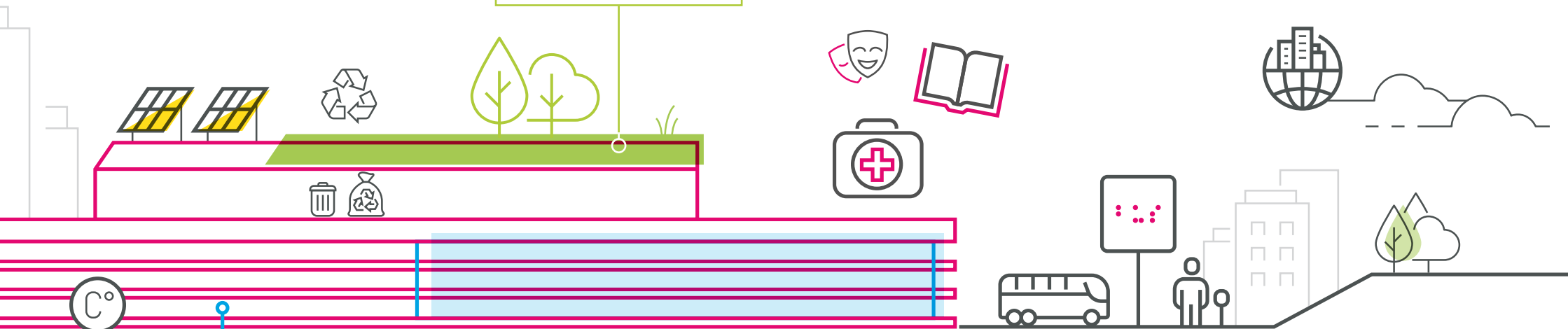
Viherkatto on kaunis, mutta siitä on myös käytännön hyötyä: se eristää ja vähentää näin lämmityksen sekä jäädytyksen tarvetta. Viherkattoihin imeytyy sadevettä, mikä helpottaa hulevesien hallintaa. Ne parantavat ilmanlaatua ja voivat tukea luonnon monimuotoisuutta.

**PAIKALLINEN VUORO-VAIKUTUS JA LÄHIPALVELUT**

Kauppakeskus on osa paikallisyhteisöä, ja sieltä löytyy erilaisia palveluita, esimerkiksi terveyskeskuksia, kirjastoja, teattereita, lasten leikkialueita ja hiljentymispaikkoja. Kauppakeskus on enemmän kuin ostospaikka, se on lähialueen asukkaiden paikallinen kohtaamispaikka.

**TURVALLISUUS**

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

**ENERGIANTUOTANTO**

Eräs tapa toteuttaa vastuullisuutta on tuottaa osa käytetystä energiasta paikallisesti ja ilman fossiilisia polttoaineita. Katolle asennetut aurinkopaneelit tuottavat sähköä ja varjostavat rakennusta niin, että jäädytyksen kesäaikainen tarve pienenee. Maalämpöä hyödyntävät lämmitys ja jäädytys vähentävät ostettavan lämmön ja kylmän tarvetta.

**YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISET JA TERVEDELLE VAARATTOMAT MATERIAALIT**

Vähähiiliset materiaalit, kuten puu, vähähiilinen betoni ja erilaiset kierrätetyt rakennusosat, pienentävät rakennuksen hiilijalanjälkeä. Terveydelle vaarattomien rakennusmateriaalien suosiminen varmistaa hyvän sisäilman laadun.

**ESTEETTÖMYYS**

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

# KEHITYSHANKKEEMME – KESKEISILLÄ PAIKOILLA KASVAVISSA KAUPUNGEISSA



KÄYNNISSÄ OLEVAT HANKKEET

## ISO OMENA – HUIPPULUOKAN URBAANI KAUPPAKESKUSELÄMYS

**Pääkaupunkiseutu.** Iso Omena on yksi pääkaupunkiseudun parhaista kauppapaikoista, ja siellä on käynnissä mittava laajennushanke. Laajennetusta Isosta Omenasta on suora yhteys uuteen länsimetron ja Matinkylän bussiterminaliin, jotka tuovat kauppakeskukseen päivittäin 35 000 potentiaalista asiakasta. Isosta Omenasta tulee huippuluokan urbaani kauppakeskus, jossa on lukuisia johtavia muotiliikkeitä, kattavat julkiset ja yksityiset palvelut, neljä päivittäistavara kauppa, viihdettä ja vapaa-ajan tarjontaa sekä monipuolinen ravintolavalikoima.

**Investointi** 270 Me  
**Vuokrattava pinta-ala** 63 300 → 101 000  
**Valmistuu** Q2/2017  
**Tavoiteltu sertifikaatti** LEED Platinum

## MÖLNDAL GALLERIA – MODERNI JA URBAANI KAUPPAKESKUS

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

**Investointi** 60 (120) Me\*  
**Vuokrattava pinta-ala** 0 → 24 000  
**Valmistuu** Q3/2018  
**Tavoiteltu sertifikaatti** BREEAM Very Good



SUUNNITTEILLA OLEVAT  
KEHITYSHANKKEET

## LIPPULAIVA – TUPLASTI TILAA

**Pääkaupunkiseutu.** Lippulaivalla on vakaa markkina-asema nopeasti kasvavan ja vauraan Espoonlahden alueen sydämessä. Hankkeessa rakennetaan kokonaan uusi, 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 sekä kunnallisia ja terveyspalveluita.

**Investointi** 200 Me

**Vuokrattava pinta-ala** 19 200 → 42 000

**Aloitus-/valmistumistavoite** 2017/2020

**Tavoiteltu sertifikaatti** BREEAM Excellent



## DOWN TOWN – JOEN RANNALLA KAUPUNGIN KESKUSTASSA

**Porsgrunn.** Porsgrunnin keskustassa sijaitsevassa Down Townissa on laaja valikoima myymälöitä koko perheelle. Citycon vastaa hankkeella lähialueen kasvavan asuin- ja toimistorakentamisen synnyttämään kysyntään. Down Townin 9 000 neliömetrin laajennusosa luo Porsgrunniin urbaanin kohtaamispaikan, jossa on entistä parempi myymälä-, kahvila- ja ravintolatarjonta.

**Investointi** 75 Me

**Vuokrattava pinta-ala** 38 000 → 46 000

**Aloitus-/valmistumistavoite** 2017/2019

**Tavoiteltu sertifikaatti** BREEAM Excellent



POTENTIAALISET KEHITYSHANKKEET

## TUMBA CENTRUM – ENTISTÄ LAAJEMPI MYYMÄLÄ- JA PALVELUTARJONTA

**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 pysäköintitarjontaa.

**Investointi** 50 Me

**Vuokrattava pinta-ala** 23 400 → 32 000

**Aloitus-/valmistumistavoite** 2018/2020

**Tavoiteltu sertifikaatti** BREEAM Very Good

## KISTA GALLERIA – YKSI POHJOISMAIDEN VILKKAIMMISTA KAUPPAKESKUKSISTA

**Tukholman alue.** Kista Galleria on Ruotsin suurimpia ja menestyksekkäimpiä kauppakeskuksia, jonka vuosittainen kävijämäärä on noin 19 miljoonaa. Kista Galleriassa on runsaasti myymälöitä ja ravintoloita, elokuvateatteri, keilahalli ja kunnallisia palveluita, joten se on paikallisyhteisön sydän. Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin saataisiin entistä sujuvammat joukkoliikenneyhteydet. Laajennus toisi myös lisätilaa uusille myymälöille, päivittäistavara-kaupoille ja palveluille.

**Investointi** 80 Me\*

**Vuokrattava pinta-ala** 92 500 → 111 000

**Aloitus-/valmistumistavoite** 2019/2021

**Tavoiteltu sertifikaatti** BREEAM Very Good





## TREKANTEN - MATKALLA HUIPPULUOKAN KAUPPAKESKukseksi

**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.

**Investointi** 110 Me  
**Vuokrattava pinta-ala** 23 900 → 45 000  
**Aloitus-/valmistumistavoite** 2020/2022  
**Tavoiteltu sertifikaatti** ≥ BREEAM Very Good



Lisätietoja kehityshankkeista on tilinpäätöksen sivuilla 89–90

## LILJEHOLMSTORGET GALLERIA – HUIPPUSUOSITTU KAUPPAKESKUS LÄHELLÄ TUKHOLMAN KESKUSTAA

**Tukholman alue.** Liljeholmstorget Galleria on vakiinnuttanut asemansa menestyvänä kauppapaikkana, joka tarjoaa asiakkaille monipuolisia ostosmahdollisuuksia ja terveyspalveluita modernissa sekä viihtyisässä ympäristössä. Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta, joka vastaa alueen voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde- ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Kauppakeskuksesta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaaliin.

**Investointi** 120 Me  
**Vuokrattava pinta-ala** 40 500 → 63 000  
**Aloitus-/valmistumistavoite** 2020/2022  
**Tavoiteltu sertifikaatti** LEED Platinum



### INVESTOINNIN PÄÄKRITTEERIT

≥150 bps yli  
tuottovaatimuksen

50 prosentin tavoite  
esivuokrausasteelle

Kaikki merkittävät kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.



## MIKSI SIJOITTAAN CITYCONIIN?

Citycon pyrkii parantamaan kannattavuuttaan ja osakkeensa arvoa aktiivisen kiinteistökannan johtamisen, uudistamisen ja vahvistamisen sekä tehokkaan rahoituksen avulla. Pyrimme luomaan vahvaa, ennakoitavaa kassavirtaa selkeän liiketoimintamallin ja konservatiivisen taseen avulla.

Viime vuosina Citycon on jatkanut kiinteistökantansa muokkaamista laajentamalla Norjan kauppakeskusmarkkinoille, toteuttamalla useita suuria kehityshankkeita ja myymällä pienempiä, kaupunkialueiden ulkopuolisia liikekiinteistöjä.

Keskeistä Cityconin menestyksessä ovat hajautettu, pohjoismainen, kaupunkialueisiin keskittyvä päivittäisasiointiin painottuvien kauppakeskusten portfolio, kauppakeskusten ennakoiva johtaminen ja markkinoiden sekä muuttuvan kulutuskäyttäytymisen perusteellinen ymmärtäminen. Vahvan taseemme ja

pääoman kierrättämisen ansiosta voimme toteuttaa kehityshankkeita ja yrityskauppoja valikoidusti silloin kun näemme arvonnousun mahdollisuuksia. Osan hankkeista ja yrityskaupoista rahoitamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnillä.

Vastuullinen liiketoiminta on olennainen osa Cityconin strategiaa. Hyvä hallinnointitapa, huippuluokan ympäristövastuu, tavoitteellinen johtaminen, hyvä työympäristö ja yhteisöjen osallistaminen ovat tärkeitä peruspilareita Cityconin toiminnassa.

## SIJOITTAMIS- PERUSTEET

### TOIMINTA KATTAAN POHJOISMAAT

- Pohjoismaiden laajuinen liiketoiminta ja hajauttaminen luovat vakautta
- Cityconin johtava asema Pohjoismaiden markkinoilla ja vahva brändi houkuttelevat vuokralaisia
- Ainutlaatuinen markkinoiden ja kuluttajatrendien tuntemus sekä ymmärrys

### MEGATRENDIT VAHVISTAVAT CITYCONIN KAUPPAKESKUKSIA

- Voimakas kaupungistumistrendi vahvistaa tiheään asuttuja kaupunkeja ja muita taajamia
- Sosiaalinen vuorovaikutus ja yhteisöjen osallistaminen ovat liiketoiminnassa entistä tärkeämpiä

### VAKAAT TUOTOT JA VAHVA RAHOITUSASEMA

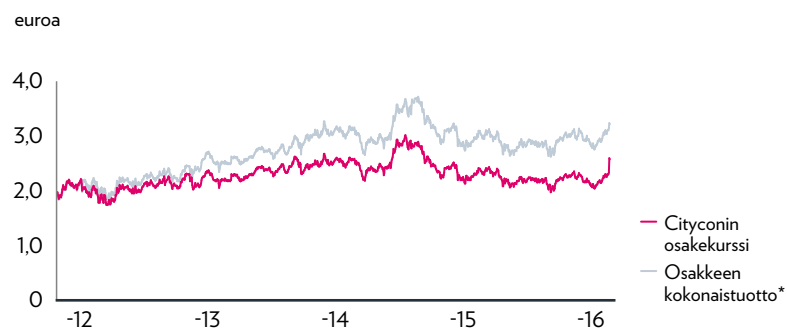
- Päivittäistavarakaupat ankkurivuokralaisina
- Kuluttajahintaindeksiin sidotut vuokrasopimukset
- Konservatiivinen tase
- Vahva osingonmaksaja



# JOHTORYHMÄ

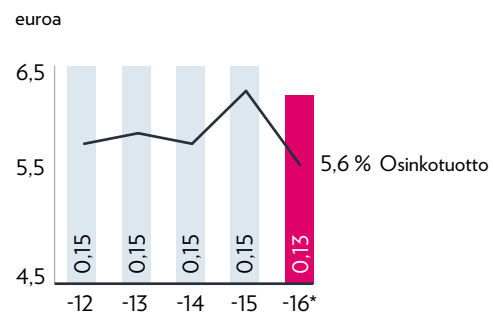
31.12.2016

## OSAKKEEN KURSSIKEHITYS



\* Olettaen että osingot on sijoitettu takaisin yhtiöön.

## OSAKEKOHTAINEN OSINKO



\* Hallituksen ehdotukseen sisältyy valtuutus maksaa yhteensä 0,13 euron osinko ja pääoman palautus.



Lisätietoja osakkeista tilinpäätöksen sivulla 75



**MARCEL KOKKEEL**  
Toimitusjohtaja



**EERO SIHVONEN**  
Talousjohtaja,  
varatoimitusjohtaja



**ANU TUOMOLA**  
Lakiasiaintohtaja



**MARIANNE MAZARINO HÅKONSEN**  
Markkinointi- ja brändijohtaja

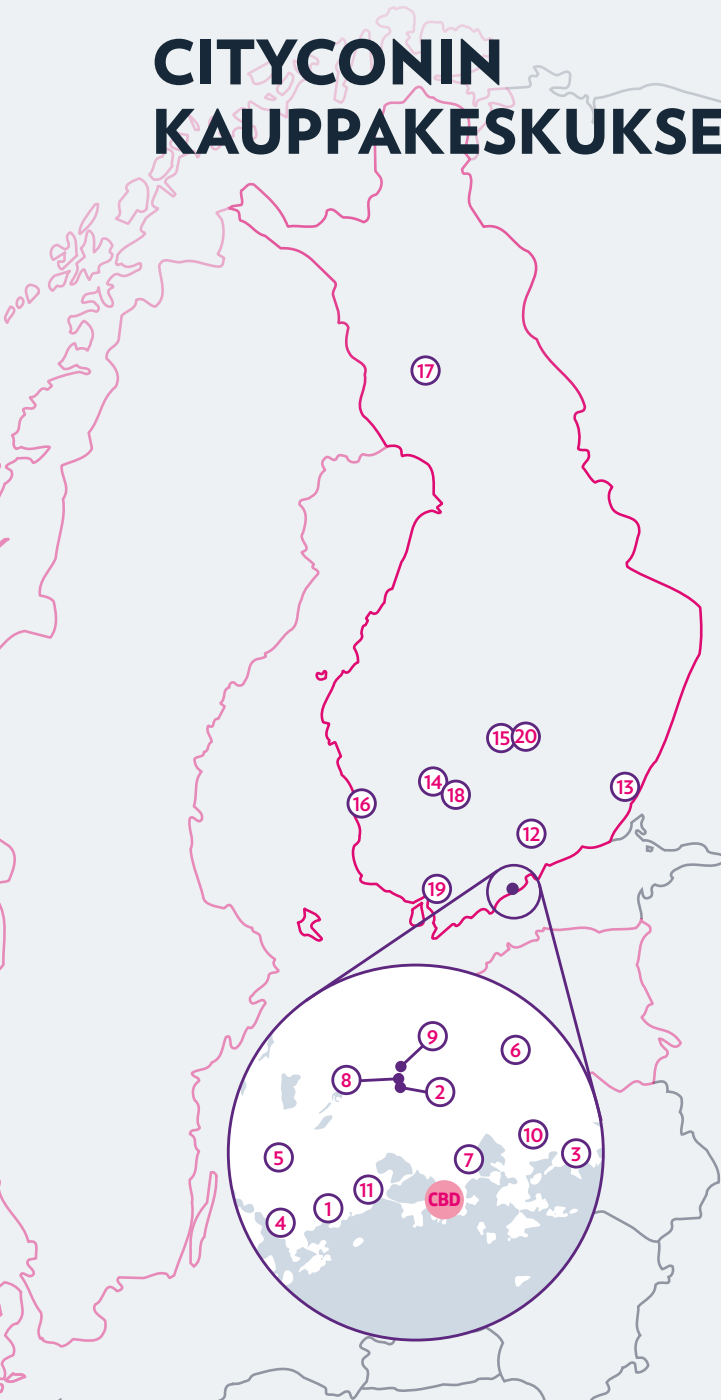


**JURN HOEKSEMA**  
Operatiivinen johtaja



Lisätietoja johtoryhmästä selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

# CITYCONIN KAUPPAKESKUKSET



## SUOMI pääkaupunkiseutu



**1. ISO OMENA, Espoo** ★  
 Vuokrattava pinta-ala 89 600 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Prisma, K-Citymarket, Clas Ohlson, H&M, Finnkino, Alko, Espoon palvelutori  
 Myynti 229,7 milj. euroa  
 Kävijämäärä 8,9 milj.



**2. MYRRMANNI, Vantaa** ★  
 Vuokrattava pinta-ala 39 900 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset K-Citymarket, H&M, Clas Ohlson, Alko, apteekki, Burger King, Lindex, JYSK, Fitness24Seven, Starbucks  
 Myynti 142,0 milj. euroa  
 Kävijämäärä 7,0 milj.



**3. COLUMBUS, Helsinki**  
 Vuokrattava pinta-ala 20 700 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Tokmanni, JYSK, Lindex, Alko, apteekki  
 Myynti 96,7 milj. euroa  
 Kävijämäärä 6,4 milj.



**4. LIPPULAIVA, Espoo**  
 Vuokrattava pinta-ala 19 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Lidl, K-Supermarket, Alko, Clas Ohlson, Burger King, Lindex, Tokmanni  
 Myynti 92,2 milj. euroa  
 Kävijämäärä 3,9 milj.



**5. ESPOONTORI, Espoo**  
 Vuokrattava pinta-ala 16 500 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset K-Supermarket, Tokmanni, Fitness24Seven, Hesburger, apteekki  
 Myynti 38,3 milj. euroa  
 Kävijämäärä 3,8 milj.



**6. TIKKURI, Vantaa**  
 Vuokrattava pinta-ala 16 140 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset K-Market, apteekki, Dressmann, Hesburger  
 Myynti 21,1 milj. euroa  
 Kävijämäärä 2,1 milj.



**7. ARABIA, Helsinki**  
 Vuokrattava pinta-ala 14 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Alko, apteekki, Tokmanni, H&M  
 Myynti 55,0 milj. euroa  
 Kävijämäärä 2,7 milj.



**8. ISOMYYRI, Vantaa**  
 Vuokrattava pinta-ala 11 600 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Tokmanni, Cityvarasto  
 Myynti 13,8 milj. euroa  
 Kävijämäärä 1,8 milj.



**9. MARTINLAAKSON OSTARI, Vantaa** ★  
 Vuokrattava pinta-ala 7 500 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset K-Supermarket, S-Market, Fitness24Seven, apteekki  
 Myynti 40,9 milj. euroa  
 Kävijämäärä 2,5 milj.



**10. MYLLYPURON OSTARI, Helsinki**  
 Vuokrattava pinta-ala 7 300 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset S-Market, K-Supermarket, Hesburger, apteekki  
 Myynti 24,2 milj. euroa  
 Kävijämäärä –



**11. HEIKINTORI, Espoo**  
 Vuokrattava pinta-ala 6 200 m<sup>2</sup>  
 Ankkurivuokralaiset Eurokangas  
 Myynti –  
 Kävijämäärä –

★ BREEAM-/LEED-ympäristösertifioitu

## MUU SUOMI



### 12. TRIO, Lahti ★

**Vuokrattava pinta-ala** 45 900 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** K-Supermarket, Tokmanni, Hotel Cumulus, H&M, Stadium, Fitness24Seven, Cubus, Nordea, apteekki  
**Myynti** 53,6 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 5,6 milj.



### 13. ISOKRISTIINA, Lappeenranta ★

**Vuokrattava pinta-ala** 17 200 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** K-Supermarket, S-Market, Alko, Tokmanni, Clas Ohlson, Hotel Lappee, Fitness24seven, Finnkino, apteekki  
**Myynti** 83,0 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 4,0 milj.



### 14. KOSKIKESKUS, Tampere ★

**Vuokrattava pinta-ala** 33 100 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Intersport, Stadium, Lindex, Koskiklinikka, M-Market, Finnkino  
**Myynti** 130,4 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 5,6 milj.



### 15. FORUM, Jyväskylä

**Vuokrattava pinta-ala** 16 200 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Tokmanni, K-Market, Intersport, Gina Tricot, Volt, Classic American Diner  
**Myynti** 35,9 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 5,6 milj.



### 16. ISOKARHU, Pori

**Vuokrattava pinta-ala** 14 500 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** H&M, Intersport, Muksumassi, Burger King  
**Myynti** 23,6 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 2,2 milj.



### 17. SAMPOKESKUS, Rovaniemi

**Vuokrattava pinta-ala** 14 400 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Moda, Fitness24Seven, Pentik, Dressmann, Cubus, Gina Tricot, Bio Rex, apteekki  
**Myynti** 20,5 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 1,9 milj.



### 18. DUO, Tampere

**Vuokrattava pinta-ala** 13 100 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Lidl, S-Market, K-Supermarket, Alko, Tokmanni  
**Myynti** 63,5 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 4,5 milj.



### 19. LINJURI, Salo

**Vuokrattava pinta-ala** 9 200 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Intersport, Kookenkä, Posti  
**Myynti** 14,1 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 2,2 milj.



### 20. JYVÄSKESKUS, Jyväskylä

**Vuokrattava pinta-ala** 5 900 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Finnkino, McDonald's, Jack & Jones, KappAhl  
**Myynti** 4,8 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 3,0 milj.

## VIRO



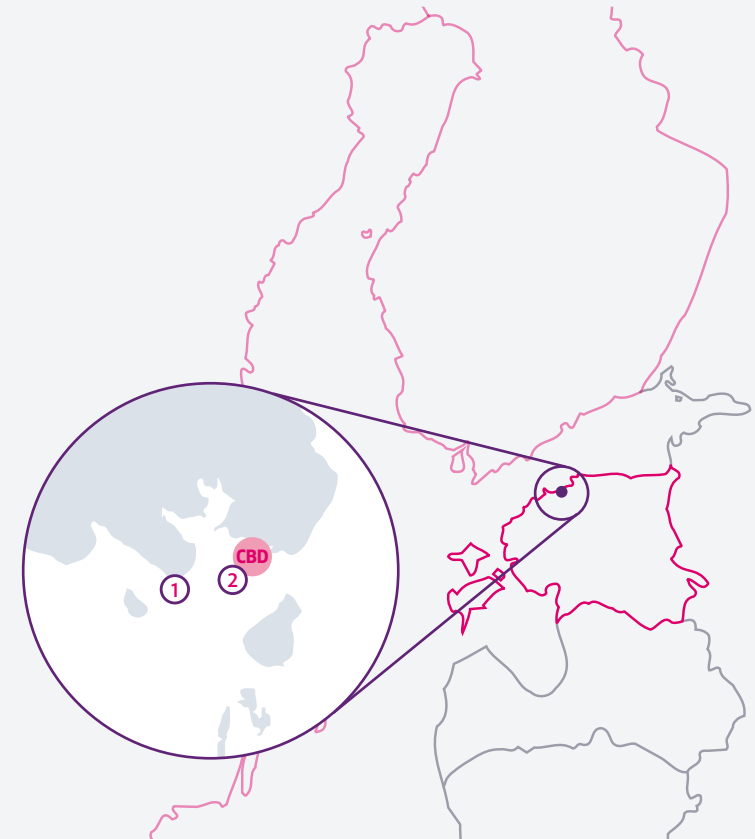
### 1. ROCCA AL MARE, Tallinna ★

**Vuokrattava pinta-ala** 57 400 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Prisma, H&M, Debenhams, Euronics, NewYorker, Lindex  
**Myynti** 143,7 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 6,0 milj.



### 2. KRISTINE KESKUS, Tallinna

**Vuokrattava pinta-ala** 43 700 m<sup>2</sup>  
**Ankkurivuokralaiset** Prisma, H&M, New Yorker, Sportsdirect, JYSK  
**Myynti** 122,6 milj. euroa  
**Kävijämäärä** 7,3 milj.



## NORJA Oslon alue



### 1. STOVNER SENTER, Oslo<sup>1)</sup>

Vuokrattava pinta-ala 39 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, KappAhl, O'Learys, Vinmonopolet  
Myynti 77,6 milj. euroa  
Kävijämäärä 4,0 milj.



### 2. BUSKERUD STORSENTER<sup>2)</sup>, Krokstadelva

Vuokrattava pinta-ala 31 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Vinmonopolet, XXL, H&M, Elkjøp, Clas Ohlson  
Myynti 120,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,6 milj.



### 3. LIERTOPPEN, Lierskogen ★

Vuokrattava pinta-ala 25 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi, Vinmonopolet, H&M, Europris, NetOnNet  
Myynti 103,6 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,0 milj.



### 4. HOLMEN SENTER, Nesbru<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 24 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Coop Mega, Vinmonopolet, H&M, apteekki  
Myynti 63,0 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,6 milj.



### 5. TREKANTEN, Asker ★

Vuokrattava pinta-ala 23 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson  
Myynti 83,6 milj. euroa  
Kävijämäärä 3,1 milj.



### 6. LINDERUD SENTER, Oslo ★

Vuokrattava pinta-ala 21 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, Elixia, H&M  
Myynti 76,2 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,2 milj.



### 7. KOLBOTN TORG, Kolbotn ★

Vuokrattava pinta-ala 17 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, H&M  
Myynti 71,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,9 milj.



### 8. CC DRAMMEN, Drammen<sup>1)</sup>

Vuokrattava pinta-ala 15 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Eurospar, KappAhl, Jernia, G-Max, apteekki  
Myynti 14,1 milj. euroa  
Kävijämäärä –



### 9. MAGASINET DRAMMEN, Drammen ★

Vuokrattava pinta-ala 15 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Kiwi, Monki, Dressmann, Starbucks  
Myynti 35,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,7 milj.



### 10. TORGET VEST, Drammen<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 8 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Eurospar, Ødegaard, Intersport, apteekki  
Myynti 22,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,3 milj.



### 11. NAF-HUSET, Oslo<sup>1)</sup>

Vuokrattava pinta-ala 4 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset XXL, Dolly Dimples, Kaffebrenneriet  
Myynti 28,4 milj. euroa  
Kävijämäärä –

## MUU NORJA



### 12. HERKULES, Skien ★

Vuokrattava pinta-ala 49 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Elkjøp Megastore, XXL, GMAX, Møbelringen, H&M, Clas Ohlson  
Myynti 143,0 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,7 milj.



### 13. DOWN TOWN, Porsgrunn ★

Vuokrattava pinta-ala 38 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset XXL, Rema1000, Bohus, H&M, Clas Ohlson  
Myynti 78,1 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,2 milj.

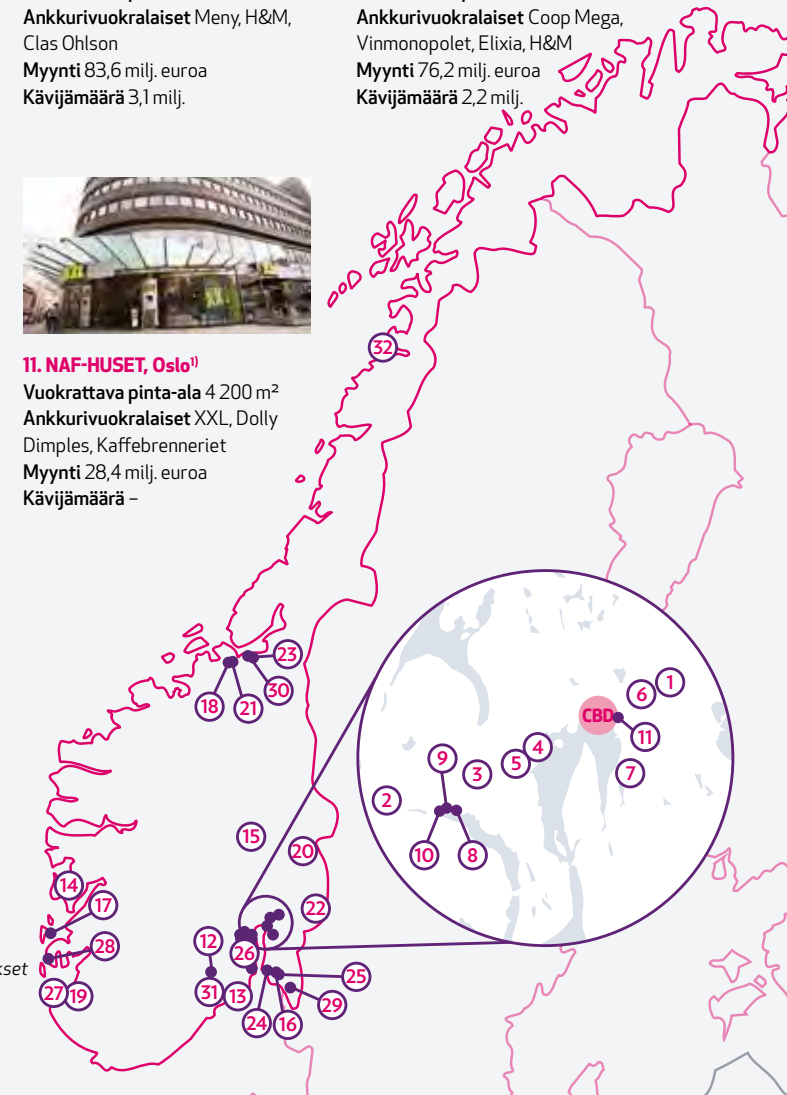


### 14. OASEN KJØPESENTER, Fyllingsdalen ★

Vuokrattava pinta-ala 31 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Kiwi, Vinmonopolet, H&M, Jula, Elkjøp  
Myynti 115,4 milj. euroa  
Kävijämäärä 4,4 milj.

1) Hallinoidut/vuokratut kauppakeskukset

2) Sisältää kauppakeskus Krokstadin



## MUU NORJA



### 15. STRANDTORGET, Lillehammer<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 29 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset CC Mat, Clas Ohlson, H&M, Sport1, apteekki  
Myynti 71,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,8 milj.



### 16. STORBYSEN SENTER, Sarpsborg ★

Vuokrattava pinta-ala 25 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, H&M, SATS, Clas Ohlson, Egon, Home & Cottage  
Myynti 77,4 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,5 milj.



### 17. HEIANE STORSENTER, Stord ★

Vuokrattava pinta-ala 24 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Skeidar, Elkjøp, Clas Ohlson  
Myynti 49,0 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,3 milj.



### 18. TILLER TORGET, Trondheim<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 24 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Rusta, Meny, Elkjøp, G-Max, XXL, Expert  
Myynti 53,4 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,4 milj.



### 19. KILDEN KJØPESENTER, Stavanger ★

Vuokrattava pinta-ala 23 100 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson, Barnas Hus, terveystakeskus  
Myynti 76,7 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,6 milj.



### 20. KREMMERTORGET, Elverum ★

Vuokrattava pinta-ala 19 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson, Dressmann  
Myynti 46,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,2 milj.



### 21. CITY SYD, Tiller<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 15 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Obs, H&M, Vinmonopolet, Clas Ohlson, Cubus  
Myynti 85,5 milj. euroa  
Kävijämäärä 3,9 milj.



### 22. KONGSSENTERET, Kongsvinger ★

Vuokrattava pinta-ala 18 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, H&M, Clas Ohlson, Expert, Jernia, Kid  
Myynti 42,8 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,2 milj.



### 23. SOLSIDEN, Trondheim<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 14 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson  
Myynti 65,2 milj. euroa  
Kävijämäärä 2,4 milj.



### 24. TORVBYEN, Fredrikstad<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 15 000 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop Mega, H&M, Vinmonopolet, Clas Ohlson, G-Sport  
Myynti 33,8 milj. euroa  
Kävijämäärä 4,0 milj.



### 25. STOPP TUNE, Sarpsborg ★

Vuokrattava pinta-ala 12 100 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, XXL, Felleskjøpet, Match, Kid, KappAhl  
Myynti 34,8 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,0 milj.



### 26. SJØSIDEN, Horten ★

Vuokrattava pinta-ala 11 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Clas Ohlson, Carlings, Dressmann  
Myynti 37,3 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,0 milj.



### 27. STADIONPARKEN, Stavanger<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 11 100 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, Rema1000, apteekki  
Myynti 29,6 milj. euroa  
Kävijämäärä 0,9 milj.



### 28. MARKEDET, Haugesund<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 10 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Vinmonopolet, H&M, Cubus, Bunnpris  
Myynti 24,3 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,0 milj.



### 29. HALDEN STORSENTER, Halden<sup>1)</sup> ★

Vuokrattava pinta-ala 9 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Cubus, Dressmann, apteekki  
Myynti 8,4 milj. euroa  
Kävijämäärä 0,7 milj.



### 30. LADE, Trondheim

Vuokrattava pinta-ala 8 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Jula, Europris  
Myynti 23,9 milj. euroa  
Kävijämäärä -



### 31. LIETORVET, Skien ★

Vuokrattava pinta-ala 7 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Meny, Vinmonopolet, Match, Skoringen, posti  
Myynti 44,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,3 milj.



### 32. GLASSHUSPASSASJEN, Bodo ★

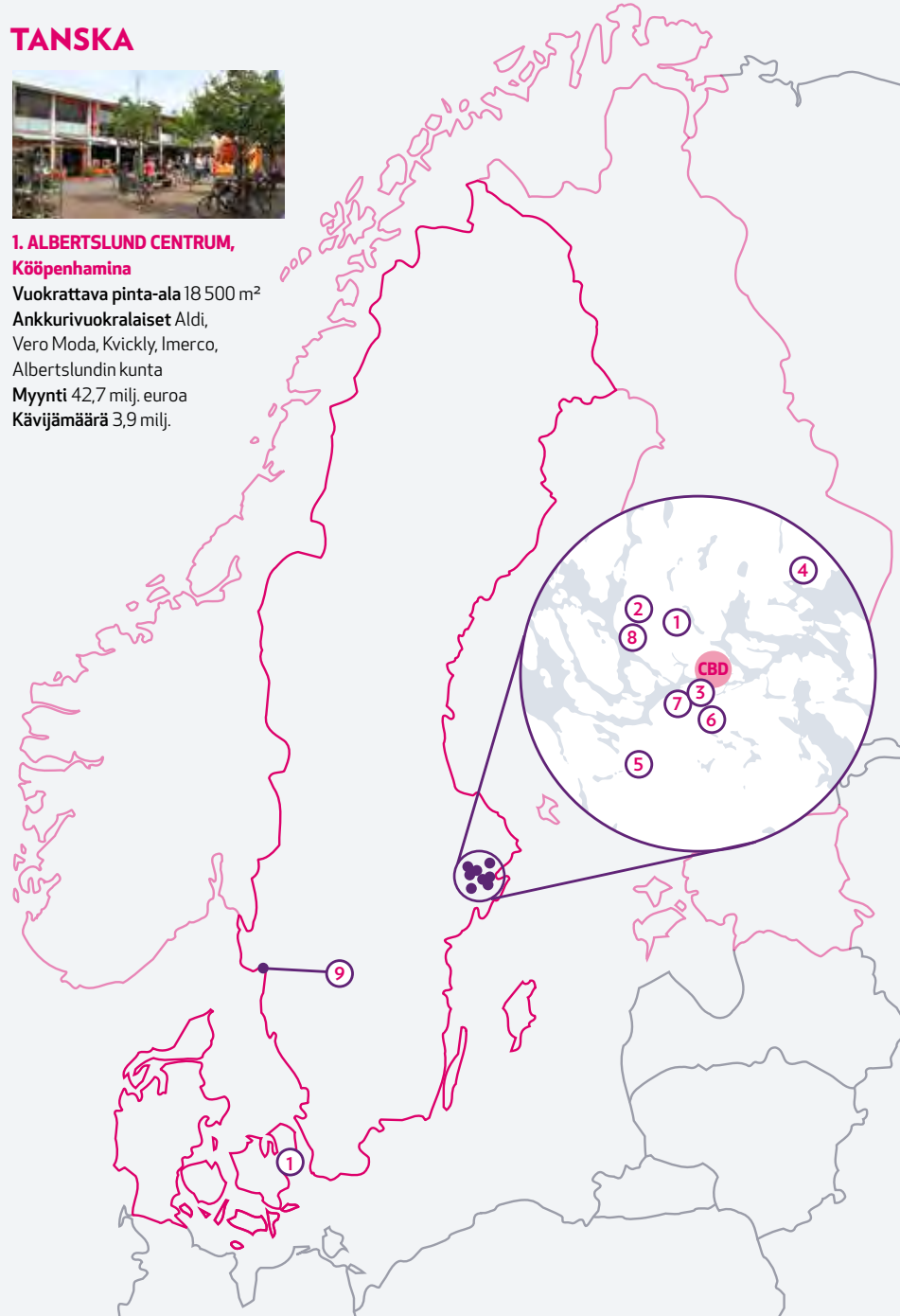
Vuokrattava pinta-ala 2 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Burger King, Carlings, Change, b.young  
Myynti 7,5 milj. euroa  
Kävijämäärä -

## TANSKA



### 1. ALBERTSLUND CENTRUM, Kööpenhamina

Vuokrattava pinta-ala 18 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Aldi, Vero Moda, Kvicky, Imerco, Albertslundin kunta  
Myynti 42,7 milj. euroa  
Kävijämäärä 3,9 milj.



## RUOTSI Tukholman alue



1. **KISTA GALLERIA, Tukholma** ★  
Vuokrattava pinta-ala 95 200 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, JD Sports, Next, Åhléns, SF Bio, ICA, Coop, Systembolaget, O'Learys, kirjasto, terveyskeskus, SATS  
Myynti 240,8 milj. euroa  
Kävijämäärä 18,7 milj.



3. **LILJEHOLMSTORGET GALLERIA, Tukholma** ★  
Vuokrattava pinta-ala 40 500 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Willys, Systembolaget, H&M, KappAhl, Lindex, Cubus, Clas Ohlson, O'Learys, SATS, terveyskeskus  
Myynti 186,3 milj. euroa  
Kävijämäärä 9,7 milj.



6. **HÖGDALEN CENTRUM, Tukholma**  
Vuokrattava pinta-ala 19 600 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, ICA, Systembolaget, Matdax, JYSK, Lindex, Kicks  
Myynti 68,5 milj. euroa  
Kävijämäärä –



2. **JAKOBSBERGS CENTRUM, Tukholma** ★  
Vuokrattava pinta-ala 42 900 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Hemköp, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl  
Myynti 77,7 milj. euroa  
Kävijämäärä 5,9 milj.



4. **ÅKERSBERGA CENTRUM, Tukholma**  
Vuokrattava pinta-ala 28 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl  
Myynti 94,9 milj. euroa  
Kävijämäärä 6,2 milj.



7. **FRUÄNGEN CENTRUM, Tukholma**  
Vuokrattava pinta-ala 14 700 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset Coop, Systembolaget, Hemköp, Fitness24Seven, kirjasto, terveyskeskus  
Myynti 36,4 milj. euroa  
Kävijämäärä –

## MUU RUOTSI



9. **STENUNGSTORG, Stenungsund**  
Vuokrattava pinta-ala 35 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset H&M, KappAhl, Cubus, Coop, Systembolaget, Team Sportia, terveyskeskus  
Myynti 75,0 milj. euroa  
Kävijämäärä 3,3 milj.



5. **TUMBA CENTRUM, Tukholma**  
Vuokrattava pinta-ala 23 400 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Systembolaget, H&M, Lindex, KappAhl, Lidl  
Myynti 58,0 milj. euroa  
Kävijämäärä 3,8 milj.



8. **ÅKERMYNTAN CENTRUM, Tukholma**  
Vuokrattava pinta-ala 10 300 m<sup>2</sup>  
Ankkurivuokralaiset ICA, Lidl, terveyskeskus, kirjasto, päivähoido  
Myynti 33,4 milj. euroa  
Kävijämäärä 1,8 milj.



# VIIHTYISIÄ URBAANEJA KOHTAAMISPAIKKOJA

