



# Q3 | 2018

**OSAVUOSIKATSAUS  
TAMMIKUU-SYYSKUU**

# CITYCON Q3/2018: VAKAA OPERATIIVIINEN KEHITYS JATKUI JA HALLINNON KUSTANNUKSET LASKIVAT HUOMATTAVASTI.

- Taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä 96,1 % tasolla.
- Mölndal Galleria -kauppakeskus avattiin menestyksekkäästi Göteborgissa Ruotsissa.
- Vuoden 2017 ja 2018 divestoinnit sekä heikommat valuuttakurssit vaikuttivat odotetusti nettovuokratuottoihin ja operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).
- Kustannussäästötoimenpiteet edistyivät hyvin ja hallinnon kustannukset laskivat huomattavasti 14 % vertailukauteen verrattuna.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -54,2 miljoonaa euroa johtuen pääasiassa kehityksestä toissijaisissa kohteissa Suomessa ja Norjassa.
- Luototusaste (LTV) nousi 48,2 %:iin. Tämä johtui käypien arvojen muutoksesta sekä korkeammasta velkamäärästä, mikä liittyi pääasiassa jäljellä olevan 50 % hankintaan Mölndal Gallerian kauppakeskuksesta.
- Ohjeistusta koskien operatiivista liikevoittoa, operatiivista tulosta ja osakekohtaista operatiivista tulosta on täsmennetty.

## HEINÄKUU-SYYSKUU 2018

- Nettovuokratuotot olivat 53,6 miljoonaa euroa (Q3/2017: 58,6). Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 5,1 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit 1,3 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 36,8 miljoonaa euroa (39,3) johtuen pääasiassa nettovuokratuottojen laskusta myyntien seurauksena. Alhaisemmat hallinnon kulut ja operatiiviset nettorahoituskulut kompensoivat osittain nettovuokratuottojen laskun vaikutusta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,041 euroa (0,044), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,001 euroa.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,01 euroa (0,01) johtuen pääasiassa nettorahoituskulujen kasvusta, johtuen lähinnä velkakirjalainan takaisinostosta aiheutuneista 21,5 miljoonan euron epäsuorista kertaluonteisista kuluista, ja myyntien sekä valuuttakurssien vaikutuksista. Joukkovelkakirjalainan takaisinosto vähentää rahoituskuluja vastaisuudessa.

## TAMMIKUU-SYYSKUU 2018

- Nettovuokratuotot olivat 161,2 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2017: 174,6). Kehityshankkeet sekä kauppakeskus Straedetin hankinta kasvattivat nettovuokratuottoja 6,2 miljoonalla eurolla, kun taas kiinteistöjen divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 14,4 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK ja NOK valuuttakurssit 4,2 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 109,3 miljoonaa euroa (118,5) johtuen nettovuokratuottojen laskusta. Toisaalta alhaisemmat hallinnon kulut ja operatiiviset nettorahoituskulut kompensoivat osittain nettovuokratuottojen laskun vaikutusta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,123 euroa (0,133), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,004 euroa.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,01 euroa (0,07) johtuen pääasiassa käyvän arvon tappioista, nettorahoituskulujen kasvusta ja kiinteistöjen myyntien sekä valuuttakurssien vaikutuksista.

## AVAINLUVUT

		Q3/2018	Q3/2017	% <sup>1)</sup>	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	Vertailu- kelpoinen muutos		2017
							% <sup>1)</sup>	% <sup>3)</sup>	
Nettovuokratuotto	Me	53,6	58,6	-8,6 %	161,2	174,6	-7,7 %	-5,4 %	228,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2)</sup>	Me	47,8	51,7	-7,5 %	143,6	154,7	-7,2 %	-4,8 %	200,5
Tulos/osake	EUR	-0,01	0,01	-	0,01	0,07	-82,7 %	-81,8 %	0,10
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 183,4	4 184,2	0,0 %	4 183,4	4 184,2	0,0 %	-	4 183,4
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	48,2	47,5	1,5 %	48,2	47,5	1,5 %	-	46,7
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut <sup>2)</sup></b>									
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,8	39,3	-6,4 %	109,3	118,5	-7,8 %	-6,3 %	152,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,041	0,044	-6,4 %	0,123	0,133	-7,8 %	-6,3 %	0,171
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,66	2,78	-4,3 %	2,66	2,78	-4,3 %	-	2,71

<sup>1)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

<sup>3)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

**TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2018 TÄSMENNETTY**

			Aiemmin
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,1575-0,1675	0,155-0,170
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>1)</sup>	Me	-14 – -5	-14 – -1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>1)</sup>	Me	-12 – -3	-14 – -1

<sup>1)</sup>Muutos verrattuna viime vuoteen

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Ohjeistus vuodelle 2018 sisältää noin -5 miljoonan euron vaikutuksen heikommista valuuttakursseista. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

**TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:**

”Strategisena tavoitteenamme on keskittyä kasvavilla kaupunkialueilla sijaitseviin monipuolisiin kauppakeskuksiin. Vuoden kolmannella neljänneksellä jatkoimme strategiamme toteuttamista ja avasimme uusimman kauppakeskuksemme Mölndal Gallerian suur-Göteborgin alueella Ruotsissa. Uudessa kauppakeskuksessamme on 26 000 neliometriä liiketilaa, ravintoloita ja palveluita ja se sijaitsee erinomaisen joukkoliikenneyhteyksien äärellä Mölndalin kasvavan kaupungin sydämessä. Mölndal Galleria on erinomainen osoitus Cityconin strategian toteuttamisesta; kierrätämme pääomaa ja käytämme sitä korkealaatuisten kohteiden hankintaan kasvavilla urbaaneilla alueilla. Olemme olleet erittäin tyytyväisiä siihen, miten hyvin paikalliset asukkaat ovat ottaneet uuden kauppakeskuksen vastaan ja olemme vakuuttuneita, että keskuksesta tulee ympäröivän yhteisön kohtaamispaikka.

Liiketoimintamme kehittyi tammi-syyskuussa 2018 odotustemme mukaisesti. Operatiivisen liiketoimintamme kehitys oli vakaata, mutta operatiivinen tuloksemme (EPRA earnings) laski 0,123 euroon divestointien ja negatiivisen valuuttakurssi-vaikutuksen vuoksi. Hallinnon kustannukset laskivat kuitenkin selvästi tarkan kulukurimme ansiosta. Katsauskauden aikana nettovuokratuottomme olivat 161 miljoonaa euroa ja pro forma vertailukelpoiset nettovuokratuottomme, jotka sisältävät Ison Omenan ja Buskerudin kauppakeskukset huhti-syyskuulta, kasvoivat 0,8 %.

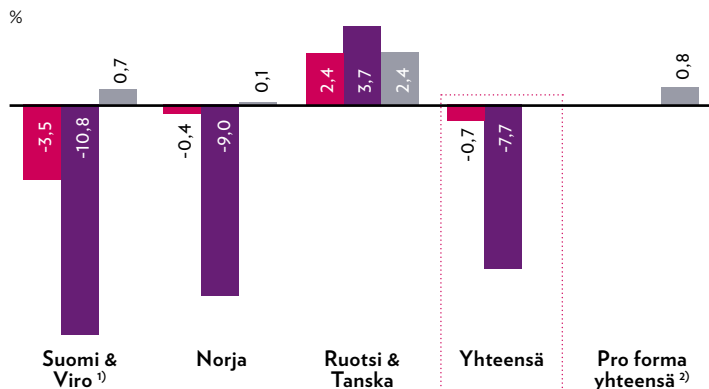
Kolmannen vuosineljänneksen aikana uudelleenrahoitimme menestyksekkäästi osan vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastamme. Elokuussa laskimme liikkeelle 300 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan, josta suurimman osan käytimme vuonna 2020 erääntyvän 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun. Näiden toimenpiteiden ansiosta vähensimme vuoden 2020 rahoitusriskiä. Samalla keskikorkomme laski 2,36%:iin ja keskimääräinen laina-aikamme ylittää nyt selvästi yli 5 vuoden tavoitteemme.

Vähittäiskaupan alalla on nähtävissä selvä ero parhaiden ja muiden kiinteistöjen välillä. Myös me näemme kiinteistöportfoliossamme edelleen tämän jakautumisen. Parhaat urbaanit kauppakeskuksemme kehittyivät edelleen hyvin tammi-syyskuussa 2018, kun taas toissijaisissa kauppakeskuksissa kehitys oli heikompaa. Tästä johtuen sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon muutos tammi-syyskuun 2018 aikana oli -54,2 miljoonaa euroa johtuen pääasiassa laskusta Suomessa ja Norjassa. Alhaisempien kiinteistöjen arvojen ja korkeamman lainamäärän vuoksi luototusaste(LTV) nousi 48,2 %:iin syyskuun lopussa. Luototusasteen alentaminen on edelleen keskeinen prioriteettimme ja tavoitteenamme on myydä kiinteistöjä 200–400 miljoonalla eurolla lähivuosien aikana. Käytämme divestoinneista saadut tulot taseemme vahvistamiseen.

Kolmen vuosineljänneksen ja ilmoitettujen divestointien jälkeen olemme täsmentäneet ohjeistustamme. Odotamme osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) olevan 0,1575–0,1675 euroa koko vuodelle 2018.”

## 1. VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q3/2018 VS. Q1-Q3/2017



■ Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

■ Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)

■ Pro forma vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

<sup>1)</sup> Q3/2018 Citycon yhdisti aikaisemmin erikseen raportoidut Suomen & Viron saman segmentin alle

<sup>2)</sup> Sisältäen Iso Omenan ja Buskerudin vertailukelpoiset kaudet 4-9/2018

### NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Brutto- vuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
<b>Q1-Q3/2017</b>	<b>81,7</b>	<b>61,1</b>	<b>31,2</b>	<b>0,5</b>	<b>174,6</b>	<b>195,3</b>
Hankinnat	-	-	3,1	-	3,1	3,2
Kehityshankkeet	3,6	-0,6	0,1	-	3,1	1,8
Divestoinnit	-11,0	-2,5	-0,9	-	-14,4	-16,0
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-1,3	-0,2	0,7	-	-0,8	-0,5
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-2,2	-1,8	-0,2	-4,4	-6,0
<b>Q1-Q3/2018</b>	<b>72,9</b>	<b>55,6</b>	<b>32,4</b>	<b>0,3</b>	<b>161,2</b>	<b>177,8</b>

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

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 161,2 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa vuonna 2017 ja vuonna 2018 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista. Toisaalta valmistuneet kehityshankkeet (lähinnä Iso Omena, Buskerud ja Arabia) sekä kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvattivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat 2,2 miljoonaa euroa, kun taas vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut nousivat vertailukaudesta 3,0 miljoonaa euroa. Tämä johti nettovuokratuottojen 0,8 miljoonan euron eli -0,7 %:n laskuun.

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 10,8 % verrattuna Q1-Q3/2017 johtuen lähinnä vuoden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä toteutetuista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen divestoinneista ja yhden kohteen divestoinnista vuoden 2018 toisen kvartaalin aikana. Tätä kompensoi osittain Ison Omenan valmistunut kehityshanke, joka kasvatti nettovuokratuottoja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 3,5 % johtuen pääasiassa tiukan kilpailuympäristön asettamista paineista vallitseviin vuokratuottoihin ja vajaakäyttöasteeseen Helsingin ulkopuolella. Vertailukelpoiset kohteet muodostivat 49 % koko Suomen & Viron nettovuokratuotoista.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,0 % verrattuna Q1-Q3/2017 johtuen pääasiassa vuoden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja vuonna 2018 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista ja Norjan kruunun heikkenemisestä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,4 % johtuen pääasiassa korkeammista vuokraustoiminnan muista kuluista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 3,7 % johtuen kiinteistöjen hankinnasta sekä vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 2,4 % johtuen pääasiassa korkeammista ylläpitovuokrista, pääomavuokrien indeksoinneista sekä uusituista vuokrasopimuksista useammassa kauppakeskuksessa. Myös kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvatti nettovuokratuottoja huomattavasti.

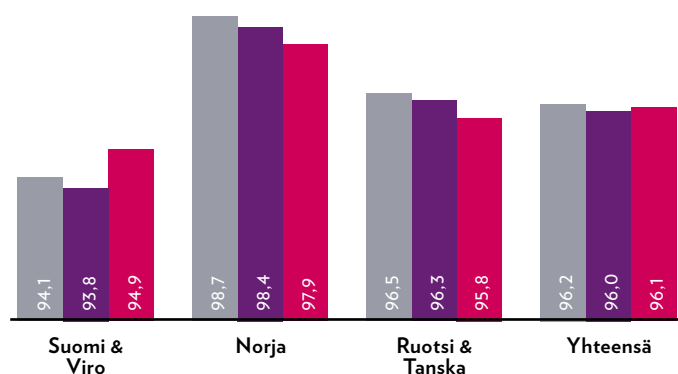
H1/2018 lähtien aloitimme pro forma vertailukelpoisen nettovuokratuoton esittämisen, mikä pitää sisällään kauppakeskus Ison Omenan ja Buskerudin huhti-syyskuulta. Pro forma vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,8 % tammi-syyskuussa 2018 pääasiassa Ison Omenan johdosta.

## 2. OPERATIIVISET LUVUT

Taloudellinen vuokrausaste parani 0,1 prosenttiyksiköllä katsauskauden aikana. Tämä johtui Suomesta & Virosta, jossa solmittiin useita uusia vuokrasopimuksia kauppakeskus Ilossa Omenassa ja kauppakeskus Kristiinessä. Lisäksi Kuopiossa myyty liikekiinteistö vähensi vapaiden tilojen määrää. Keskimääräinen neliövuokra laski vuoden 2017 lopun tilanteeseen verrattuna valuuttakurssimuutosten vuoksi. Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,5 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli +0,2 % johtuen Norjasta ja Ruotsista & Tanskasta kun taas tiukka kilpailu jatkui Suomen pienemmissä kaupungeissa ja Tallinnassa, Virossa.

### TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE <sup>1)</sup>

%

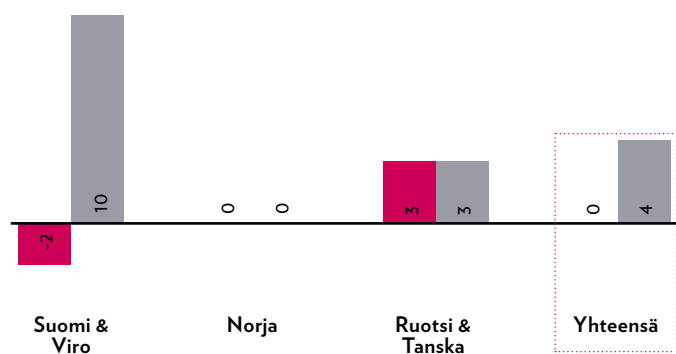


■ 30.9.2017 ■ 31.12.2017 ■ 30.9.2018

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

## VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q3/2018 VS. Q1-Q3/2017 <sup>1)</sup>

%



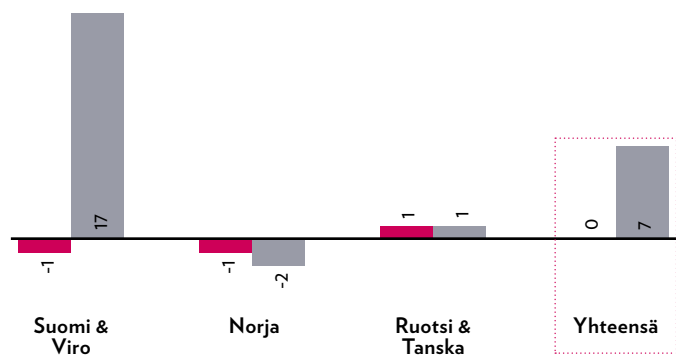
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

<sup>1)</sup> Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

## KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q3/2018 VS. Q1-Q3/2017 <sup>1)</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

## VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO <sup>1)</sup>

		30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 497	4 773	4 581
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,1	23,4	23,2
Suomi & Viro	EUR/m <sup>2</sup>	25,1	25,4	25,0
Norja	EUR/ m <sup>2</sup>	21,9	21,6	21,8
Ruotsi & Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	21,8	22,8	22,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,4	3,5
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	8,6	8,6	8,5
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	0,2	-4,1	-4,0

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

<sup>2)</sup> Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

		Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	2017
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	134 874	201 898	259 053
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,4	23,3	22,9
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	158 301	233 213	347 330
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,3	22,8	23,1

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %. Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

## 3. ARVOSTUSERÄT JA DIVESTOINNIT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

**Hallinnon kulut** laskivat 17,9 miljoonaan euroon (20,9) johtuen alhaisemmista henkilöstö- sekä konsulttikuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 254 (263), joista 70 oli Suomessa, 113 Norjassa, 58 Ruotsissa, 10 Virossa, kaksi Hollannissa ja yksi Tanskassa.

**Liikevoitto** laski 83,6 miljoonaan euroon (126,6) johtuen kiinteistöjen myynneistä ja käyvän arvon tappioista, jotka olivat 54,2 miljoonaa euroa (-32,3).

**Rahoituskulut (netto)** nousivat 17,4 miljoonalla eurolla 60,3 miljoonaan euroon (42,8) huolimatta alhaisemmasta keskivelasta ja heikommista valuutoista johtuen lähinnä selvästi korkeammista epäsuorista muista rahoituskuluista, jotka liittyivät joukkovelkakirjalainan takaisinostoon.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** tappioista oli -4,8 miljoonaa euroa (-1,3). Lasku johtui pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista johtuen tilojen vajaakäytöstä kehityshankkeen aikana sekä käyvän arvon tappioista kauppakeskus Kista Galleriassa.

**Tilikauden voitto** oli 11,1 miljoonaa euroa (64,7). Voitto laski pääasiassa alhaisempien nettovuokratuottojen, käyvän arvon tappioiden ja korkeampien nettorahoituskulujen seurauksena.

## 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO

### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.9.2018	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt,		Portfolio, %
			Käypä arvo, Me	Me	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	15	443 900	1 828,7	94,7	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	2,0	-	0 %
<b>Suomi &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>16</b>	<b>446 140</b>	<b>1 830,7</b>	<b>94,7</b>	<b>45 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	15	387 300	1 390,3	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	2	18 200	-	-	-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>17</b>	<b>405 500</b>	<b>1 390,3</b>	<b>-</b>	<b>32 %</b>
<b>Ruotsi &amp; Tanska, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>268 900</b>	<b>962,4</b>	<b>-</b>	<b>22 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	42	1 118 300	4 181,4	94,7	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	2,0	-	0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>43</b>	<b>1 120 540</b>	<b>4 183,4</b>	<b>94,7</b>	<b>100 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	289,1	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>44</b>	<b>1 166 840</b>	<b>4 472,4</b>	<b>94,7</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4 183,4 miljoonaa euroa (31.12.2017: 4 183,4). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 84,8 miljoonalla eurolla, kun taas hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 120,9 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset kasvattivat käypää arvoa 18,2 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 54,2 miljoonalla eurolla.

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2018	Q3/2017	Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	2017
Suomi & Viro	-14,6	-22,9	-47,8	-40,8	-51,3
Norja	-6,7	-12,3	-20,6	-11,5	-22,2
Ruotsi & Tanska	0,6	11,3	14,2	20,1	30,6
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-20,7</b>	<b>-23,9</b>	<b>-54,2</b>	<b>-32,3</b>	<b>-42,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,2	0,0	-5,4	0,5	-0,6
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-21,9</b>	<b>-23,9</b>	<b>-59,7</b>	<b>-31,8</b>	<b>-43,5</b>

Arvonnousua kirjattiin yhteensä 38,1 miljoonaa euroa (93,6) ja arvonalennusta yhteensä 92,4 miljoonaa euroa (125,9).

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Ulkopuolinen arvioitsija, CBRE, arvioi sijoituskiinteistöt puolivuosisikatsausta ja tilinpäätöstä varten.

CBRE:n laatima neuvonanto kiinteistömarkkinoista, nettotuottovaateista ja markkinavuokrista on saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osioista.



## 5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN

### HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q3/2018

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Hankinnat</b>					
Straedet, Osa 3	Kauppakeskus	Køge, Tanska	3.7.	3 600	9,0
Möln dal Galleria 50 % <sup>1)</sup>	Kauppakeskus	Möln dal, Ruotsi	27.9.	13 000	58,0
<b>Hankinnat, yhteensä</b>				<b>16 600</b>	<b>67,0</b>
<b>Myynnit</b>					
Åkermyntan Centrum	Kauppakeskus	Tukholma, Ruotsi	31.3.	10 300	30,0
Kuopion Kauppatie 41	Liikekiinteistö	Kuopio, Suomi	30.4.	10 300	22,0
Heiane Storsenter	Kauppakeskus	Stord, Norja	30.5.	23 900	24,0
Glasshuspassasjen	Kauppakeskus	Bodø, Norja	5.7.	2 300	4,0
<b>Myynnit, yhteensä</b>				<b>46 800</b>	<b>80,0</b>

<sup>1)</sup> Citycon osti NCC:n 50% osuuden hankkeen valmistuttua

Raportointikauden aikana Citycon osti kolmannen ja viimeisen osan kauppakeskus Straedetistä ja NCC:n 50 %:in osuuden kauppakeskus Möln dal Galleriasta. Kehityshanke Möln dal Galleriaassa on nyt valmistunut ja Citycon omistaa 100% keskuksista.

Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kolme kauppakeskusta ja yhden liikekiinteistön yhteensä noin 80 miljoonalla eurolla raportointikauden aikana.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 66 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 760 miljoonalla eurolla. Citycon tavoitteena on jatkaa kiinteistökannan laadun parantamista ja myydä kiinteistöjä 200-400 miljoonalla eurolla lähivuosien aikana.

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä yksi merkittävä kehityshanke: Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke pääkaupunkiseudulla Espoossa.

Täysin uusi kauppakeskus Möln dal Galleria avattiin menestyksekkäästi 27.9. Kauppakeskuksessa on noin 26 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja yli 65 erilaista liiketilaa, kahvilaa ja ravintolaa sekä palveluita. Vuokrausaste on noin 89 % ja Möln dal Galleria on sertifioitu kansainvälisellä BREEAM Very Good -standardilla.

### VUONNA 2018 VALMISTUNEET JA 30.9.2018 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET <sup>1)</sup>

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit		Valmistuminen
				30.9.2018 mennessä, Me	Esivuokrausaste 30.9.2018	
Möln dal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/26 000	114,6 <sup>2)</sup>	114,6	-	Valmistunut: Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215	69,1	55 - 60 %	2021

<sup>1)</sup> Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on ostanut 3.7.2018 TK Developmentilta suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan kauppakeskus Straedetin. Kauppahinta oli yhteensä noin 84 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

<sup>2)</sup> Alkuperäinen arvioitu bruttoinvestointi oli 120 miljoonaa euroa.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2017.

## 7. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** laski 2,42 euroon (31.12.2017: 2,48) johtuen lähinnä 86,8 miljoonan euron osingonjaosta ja pääomanpalautuksesta. Toisaalta katsauskauden voitto 11,1 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 152,4 miljoonaa euroa (31.12.2017: 2 208,1).

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 171,1	2 216,8	2 097,2
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	556,7	557,5	559,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,2	5,2	5,1
Luototusaste (LTV)	%	48,2	47,5	46,7
Omaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	45,9	46,5	47,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,7	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,47	0,47	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,02	0,02
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,2	5,1	5,1
Korkosuojausaste	%	92,1	89,9	94,1

Elokuussa 2018 Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 300 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Euromääräisen lainan maturiteetti on noin 8,4 vuotta. Lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa ja lainan luottoluokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saadut tuotot käytettiin pääasiassa Citycon-konsernin olemassa olevan velan osittaiseen takaisinmaksuun Cityconin ostaessa takaisin 281 miljoonan euron edestä 500 miljoonan euron euromääräistä joukkovelkakirjalainaa, jonka kiinteä korko on 3,75% ja joka erääntyy 2020. Lisäksi Citycon uudelleenuvotteli koron- ja valuutanvaihtosopimuksia saavuttaakseen pitempiä maturiteetteja ja alhaisempia korkoja. Näillä rahoitusjärjestelyillä Citycon vahvisti luottoasemaansa pidentämällä velan keskimääräistä maturiteettia, alentamalla velan keskikorkoa ja alentamalla vuoden 2020 jälleerahoitusriskiä.

Tammi-syyskuussa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä saatuja tuottoja käytettiin yritystodistusten takaisinmaksuun, ja syyskuussa Mölndal Gallerian osto rahoitettiin laskemalla liikkeelle uusia yritystodistuksia.

Kesäkuussa Moody's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta Baa1 tasolle Baa2.

Maaliskuussa markkinoilta ostettiin takaisin ja mitätöitiin 100 miljoonaa Norjan kruunua 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisestä joukkovelkakirjalainasta, jonka kiinteä korko on 3,9%.

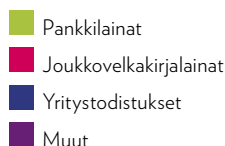
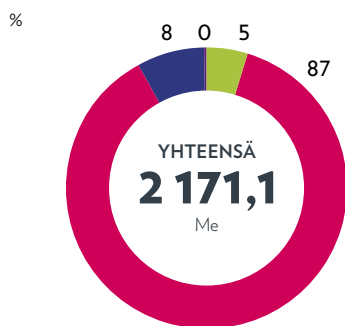
Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti suojattu täysin valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla.

## KOROLLISET VELAT

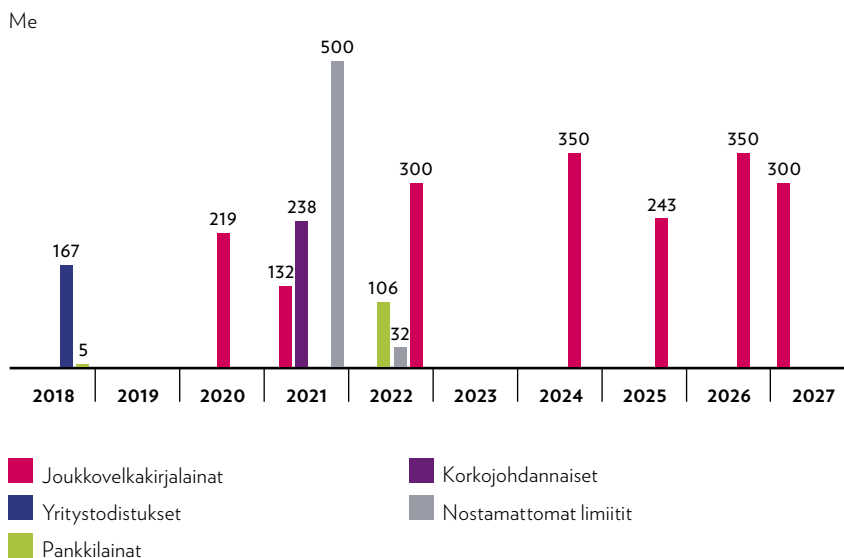
Korollisten velkojen käypä arvo nousi kolmannen vuosineljänneksen aikana 87,4 miljoonaa euroa 2 171,1 miljoonaan euroon, johtuen pääasiassa jäljellä olevan 50 % osuuden hankinnasta Mölndal Gallerian kauppakeskuksesta. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi 5,2 vuoteen, kun 281 miljoonaa euroa vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta jälleenrahoitettiin uudella 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalla, joka erääntyy vuonna 2027.

Luototusaste (LTV) nousi 48,2 %:iin (30.6.2018: 47,0 %), koska nettovelka kasvoi enemmän kuin kiinteistöjen käyvät arvot.

### LAINAJAKAUMA



### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	2017
Rahoituskulut	Me	-80,3	-47,7	-63,2
Rahoitustuotot	Me	20,1	4,9	6,9
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-60,3</b>	<b>-42,8</b>	<b>-56,4</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-38,8	-41,0	-54,4
Keskikorko kauden lopussa <sup>1)</sup>	%	2,36	2,69	2,78
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,35	2,47	2,57
Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>1)</sup>	%	2,76	2,69	2,70

<sup>1)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 17,4 miljoonalla eurolla 60,3 miljoonaan euroon (42,8) huolimatta alhaisemmasta keskivelasta ja heikommista valuutoista, johtuen lähinnä selvästi korkeammista muista rahoituskuluista. Muut epäsuorat nettorahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 21,5 miljoonaa euroa. Näistä, 20,8 miljoonaa euroa aiheutui 500 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan 281 miljoonan euron suuruudesta takaisinostosta, ja 0,6 miljoonaa euroa aiheutui 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisen joukkovelkakirjalainan 100 miljoonan Norjan kruunun suuruudesta takaisinostosta. Loput liittyivät epäsuoriin kuluihin, jotka toteutuivat kun koron- ja valuutanvaihtosopimuksia uudelleen neuvoteltiin ja purettiin ja niiden käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian ja Mölndal Gallerian osakkuusyrityksille myönnettyjen lainojen korkotuotoista, sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista.

Velan keskiporko laski selvästi kolmannen vuosineljänneksen aikana 2,36 %:iin (31.12.2017: 2,78 %), kun 281 miljoonaa euroa 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta, jonka kuponki on 3,75 %, jälleenrahoitettiin uudella 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalla, jonka kuponki on 2,375 %. Myös yritystodistusten suurempi määrä ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten uudelleen neuvottelu ja purku vaikuttivat alhaisempaan keskiporkoon.

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2018	3,1 %	1,4 %	2,9 %	1,5 %	3,4 %	2,1 %
Työttömyys, 8/2018	7,6 %	4,0 %	6,6 %	4,9 %	5,3 %	8,1 %
Inflaatio, 8/2018	1,3 %	3,4 %	2,0 %	1,0 %	3,6 %	2,0 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1-8/2018	3,1 %	2,5 %	2,9 %	1,0 %	2,0 %	1,8 %

Lähteet: SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark

**Suomessa** vähittäismyynnin kasvu jatkui raportointikauden aikana. Liiketilavuokrat pysyivät melko vakaina Q1-Q3/2018 aikana parhaimmissa kohteissa. Vuokratasoissa oli edelleen painetta toissijaisissa kohteissa ja alueilla, joilla kilpailu on kiristynyt. Q3/2018 aikana liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyyymi oli alhaisempi verrattuna vuoden aiempiin neljänneksiin. Prime-tuottovaatimus kauppakeskuksille pääkaupunkiseudulla pysyi muuttumattomana verrattuna ensimmäiseen vuosipuoliskoon noin 4,5 %:ssa.

**Norjassa** vähittäismyynnin kasvu jatkui tammi-syyskuun aikana. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan kävijämäärät laskivat hieman kauppakeskuksissa, mutta keskiostos kasvoi 1,8 % verrattuna vuoden 2017 vastaavaan ajanjaksoon. Myös kauppakeskusten liikevaihto kasvoi kahvila- ja ravintolasegmentin vetämänä. Kauppakeskusten vuokrat pysyivät vakaina viimeisen kahdenoista kuukauden ajan. Kiinteistöjen investointimarkkina kasvoi tammi-syyskuun aikana ja liikekiinteistöjen osuus kokonaismarkkinasta kasvoi vuoteen 2017 verrattuna. Parhaimmissa kauppakeskuskohteissa tuottovaade pysyi ennallaan 4,25 %:ssa.

**Ruotsissa** vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana, ja liiketilojen markkinavuokrat ovat olleet melko vakaat vuonna 2018. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä on kasvanut. Markkinalla ei tapahtunut merkittäviä liikekiinteistöjen transaktioita tammi-syyskuun 2018 aikana, mutta transaktiovolyymi pysyi silti vuoden 2017 tasolla.

**Tanskassa** vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana, mutta hitaammin kuin muissa Pohjoismaissa. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia ja tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa olivat noin 4,0 %.

**Virossa** vähittäismyynti kasvoi, etenkin kosmetiikkaliikkeissä ja apteekeissa. Prime-kauppakeskusten vuokratasot pysyivät vakaina, mutta nykyisten kohteiden laajennushankkeiden ja uusien kohteiden valmistuessa eron prime ja toissijaisten kohteiden välillä odotetaan kasvavan. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet pysyivät muuttumattomina noin 6,5 %:issa.

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

## 10. 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, vuokrausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2017 Tilinpäätöksen sivuilla 38-39, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

## 11. YHTIÖKOKOUS

### Varsinainen yhtiökokous 2018

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018 Helsingissä. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2017. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään 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.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset ja pöytäkirja ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/yhtiokokous2018](http://citycon.com/fi/yhtiokokous2018).

## 12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

### OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

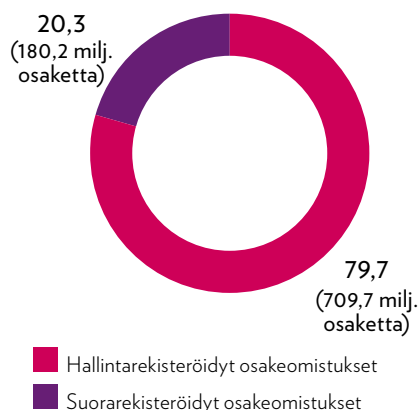
		Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	%	2017
Osaakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osaakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628

### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	%	2017
Alin kurssi	EUR	1,73	2,16	-19,9 %	2,08
Ylin kurssi	EUR	2,25	2,50	-10,0 %	2,50
Keskikurssi	EUR	1,90	2,28	-16,7 %	2,23
Päätöskurssi	EUR	1,80	2,23	-19,3 %	2,16
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 598,4	1 981,1	-19,3 %	1 920,6
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	185,9	116,7	59,3 %	177,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	353,9	266,7	32,7 %	395,9

## OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2018

% osake- ja äänimäärästä



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

Cityconilla oli syyskuun 2018 lopussa 17 096 (13 451) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista katsauskauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.9.2018 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2017	22.3.2018	29.3.2018	0,0100
Pääoman palautus Q1	22.3.2018	29.3.2018	0,0225
Pääoman palautus Q2	21.6.2018	29.6.2018	0,0325
Pääoman palautus Q3	20.9.2018	28.9.2018	0,0325
<b>Yhteensä</b>			<b>0,0975</b>

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN <sup>2)</sup>

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q4	14.12.2018	28.12.2018	0,0325
<b>Yhteensä</b>			<b>0,0325</b>

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2018 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

<sup>2)</sup> Varsinainen yhtiökokous 2018 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta 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. Ellei hallitus perustellusta syystä päättä 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 yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 20.3.2018 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 30.6.2019 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 30.6.2019 asti.

Tammi-syyskuussa 2018 hallitus käytti viisi kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

### Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.3.2018 yhteensä 7 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.3.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.5.2018 yhteensä 10 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.5.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 13.7.2018 yhteensä 77 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 31.7.2018 seitsemälle yhtiön avainhenkilölle.

### Osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 13.2.2018 yhteensä 24 767 omaa osakettaan ja luovutti ne 1.3.2018 19:lle yhtiön avainhenkilölle.

## OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 149 767 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

## 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. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/osakassopimukset](http://citycon.com/fi/osakassopimukset).

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on katsauskauden lopussa neljä kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020,
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020,
- osakepalkkiojärjestelmä 2015, ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Helmikuussa 2018 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020. Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille konsernin johtoryhmän jäsenille. Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu valikoiduille yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Yhtiön optio-ohjelma 2011 päättyi 31.3.2018. Optio-ohjelmassa ei merkitty osakkeita.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja päättyneen optio-ohjelman 2011 ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](http://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 14. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2018 TÄSMENNENNY

			Aiemmin
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,1575–0,1675	0,155–0,170
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>1)</sup>	Me	-14 – -5	-14 – -1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>1)</sup>	Me	-12 – -3	-14 – -1

<sup>1)</sup> Muutos verrattuna viime vuoteen

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistömarkkinaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Ohjeistus vuodelle 2018 sisältää noin -5 miljoonan euron vaikutuksen heikommista valuuttakursseista. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.



## 15. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2019

Vuonna 2019 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2018 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstaina 7.2.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 3 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 17.4.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 6 kk:n puolivuositarkastus	torstaina 11.7.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 9 kk:n osavuositarkastus	torstaina 24.10.2019 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2019 pidetään keskiviikkona 13.3.2019 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [citycon.com/fi](http://citycon.com/fi).

Espoo, 17. lokakuuta 2018  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Mikko Pohjala  
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Puhelin 040 838 0709

[mikko.pohjala@citycon.com](mailto:mikko.pohjala@citycon.com)

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Citycon on markkina-johtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa2) ja Standard & Poor's:lta (BBB). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2017 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,8	39,3	-6,4 %	109,3	118,5	-7,8 %	152,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,041	0,044	-6,4 %	0,123	0,133	-7,8 %	0,171
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,66	2,78	-4,3 %	2,66	2,78	-4,3 %	2,71
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,41	2,41	-0,2 %	2,41	2,41	-0,2 %	2,37

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>-8,3</b>	<b>5,4</b>	<b>-</b>	<b>11,1</b>	<b>64,2</b>	<b>-82,7 %</b>	<b>87,4</b>
+/- Nettotappiot/ -voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	20,7	23,9	-13,3 %	54,2	32,3	68,1 %	42,9
+/- Nettotappiot/ -voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	0,5	-0,4	-	-0,9	-9,8	-90,7 %	-6,0
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,5	2,8	-80,5 %	6,7	5,5	20,2 %	12,8
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	1,0	-0,4	-	0,1	1,8	-94,5 %	2,0
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	20,8	-	-	21,4	-	-	-
+ Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettotappioista ja muista ei-operatiivisista eristä	1,4	1,3	6,0 %	9,1	6,2	47,5 %	6,9
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	0,1	6,6	-98,1 %	7,6	17,8	-57,2 %	5,8
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,1	-	0,0	0,5	-93,9 %	0,5
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>36,8</b>	<b>39,3</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>109,3</b>	<b>118,5</b>	<b>-7,8 %</b>	<b>152,3</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	890,0	890,0	0,0 %	890,0	890,0	0,0 %	890,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,041</b>	<b>0,044</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>0,123</b>	<b>0,133</b>	<b>-7,8 %</b>	<b>0,171</b>

Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) laskenta vaihtoehtoisesti tuloslaskelmasta ylhäältä alas.

Me	Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
Nettovuokratuotto	53,6	58,6	-8,6 %	161,2	174,6	-7,7 %	228,5
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,6	-7,1	-21,8 %	-17,9	-20,9	-14,0 %	-29,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,2	0,2	-	0,4	0,9	-62,7 %	1,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>47,8</b>	<b>51,7</b>	<b>-7,5 %</b>	<b>143,6</b>	<b>154,7</b>	<b>-7,2 %</b>	<b>200,5</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,6	-13,6	-7,4 %	-38,8	-41,0	-5,6 %	-54,4
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	1,5	1,4	11,1 %	4,2	4,8	-11,7 %	6,2
Operatiiviset välittömät verot	-0,2	-0,2	8,0 %	-0,4	-0,4	1,9 %	-0,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,1	-	0,6	0,5	23,1 %	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>36,8</b>	<b>39,3</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>109,3</b>	<b>118,5</b>	<b>-7,8 %</b>	<b>152,3</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,041</b>	<b>0,044</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>0,123</b>	<b>0,133</b>	<b>-7,8 %</b>	<b>0,171</b>

## 2) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NNAV PER SHARE)

	30.9.2018			30.9.2017			31.12.2017		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 152,4	889 993	2,42	2 253,2	889 993	2,53	2 208,1	889 993	2,48
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	309,1	889 993	0,35	316,4	889 993	0,36	297,6	889 993	0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-93,5	889 993	-0,11	-99,7	889 993	-0,11	-91,8	889 993	-0,10
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,6	889 993	0,00	3,4	889 993	0,00	0,8	889 993	0,00
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>2 366,4</b>	<b>889 993</b>	<b>2,66</b>	<b>2 473,3</b>	<b>889 993</b>	<b>2,78</b>	<b>2 414,7</b>	<b>889 993</b>	<b>2,71</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-309,1	889 993	-0,35	-316,4	889 993	-0,36	-297,6	889 993	-0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	93,5	889 993	0,11	99,7	889 993	0,11	91,8	889 993	0,10
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-10,8	889 993	-0,01	-107,5	889 993	-0,12	-100,2	889 993	-0,11
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,6	889 993	0,00	-3,4	889 993	0,00	-0,8	889 993	0,00
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>2 141,6</b>	<b>889 993</b>	<b>2,41</b>	<b>2 145,7</b>	<b>889 993</b>	<b>2,41</b>	<b>2 107,9</b>	<b>889 993</b>	<b>2,37</b>

<sup>1)</sup> 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 tasearvon erotus 30.9.2018 oli 10,8 miljoonaa euroa (107,5)

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 1.1. - 30.9.2018

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
Bruttovuokratuotto	3	57,8	63,8	-9,5 %	177,8	195,3	-9,0 %	257,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	19,0	19,0	-0,3 %	57,8	58,9	-1,9 %	80,8
Hoitokulut		-22,2	-23,9	-6,9 %	-72,7	-78,3	-7,2 %	-107,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,9	-0,4	164,0 %	-1,7	-1,3	35,2 %	-1,9
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>53,6</b>	<b>58,6</b>	<b>-8,6 %</b>	<b>161,2</b>	<b>174,6</b>	<b>-7,7 %</b>	<b>228,5</b>
Hallinnon kulut		-5,6	-7,1	-21,8 %	-17,9	-20,9	-14,0 %	-29,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,7	-2,6	-71,9 %	-6,3	-4,6	37,3 %	-11,6
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-20,7	-23,9	-13,3 %	-54,2	-32,3	68,1 %	-42,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,5	0,4	-	0,9	9,8	-90,7 %	6,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>26,1</b>	<b>25,4</b>	<b>2,8 %</b>	<b>83,6</b>	<b>126,6</b>	<b>-34,0 %</b>	<b>150,9</b>
Rahoituskulut (netto)		-34,4	-13,2	160,2 %	-60,3	-42,8	40,6 %	-56,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista/tappioista		0,1	0,0	-	-4,8	-1,3	-	-0,7
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-8,2</b>	<b>12,2</b>	<b>-167,3 %</b>	<b>18,5</b>	<b>82,4</b>	<b>-77,5 %</b>	<b>93,8</b>
Välittömät verot		-0,2	-0,2	8,0 %	-0,4	-0,4	1,9 %	-0,8
Laskennalliset verot		0,1	-6,5	-	-7,0	-17,3	-59,5 %	-5,1
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>		<b>-8,3</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>11,1</b>	<b>64,7</b>	<b>-82,8 %</b>	<b>87,9</b>
<b>Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		-8,3	5,4	-	11,1	64,2	-82,7 %	87,4
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	-92,2 %	0,0	0,6	-98,7 %	0,5
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>								
Tulos/osake, EUR	4	-0,01	0,01	-	0,01	0,07	-82,7 %	0,10
Tulos/osake, laimennettu, EUR	4	-0,01	0,01	-	0,01	0,07	-82,6 %	0,10
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>								
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulovaikutteisiksi</b>								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-0,8	-0,7	18,9 %	2,7	-3,3	-	-3,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,2	0,1	18,9 %	-0,5	0,7	-	0,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,1	-0,2	-	0,3	-0,5	-	1,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		9,7	13,5	-28,0 %	17,5	-33,3	-	-76,3
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulovaikutteisiksi</b>		<b>9,1</b>	<b>12,8</b>	<b>-28,6 %</b>	<b>19,9</b>	<b>-36,4</b>	<b>-</b>	<b>-76,8</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>9,1</b>	<b>12,8</b>	<b>-28,6 %</b>	<b>19,9</b>	<b>-36,4</b>	<b>-</b>	<b>-76,8</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>0,9</b>	<b>18,3</b>	<b>-</b>	<b>31,0</b>	<b>28,3</b>	<b>9,6 %</b>	<b>11,1</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		0,8	18,2	-	31,1	27,8	11,9 %	10,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	-60,3 %	0,0	0,6	-107,6 %	0,5

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	4 183,4	4 184,2	4 183,4
Liikearvo		154,2	163,9	153,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		173,2	226,2	228,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		36,3	29,9	39,8
Laskennalliset verosaamiset		8,0	3,2	4,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 555,1</b>	<b>4 607,4</b>	<b>4 608,9</b>
<b>Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>7</b>	<b>94,7</b>	<b>206,6</b>	<b>25,4</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	0,4	1,5	1,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		38,4	32,4	31,8
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	9,4	9,2	10,1
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>48,2</b>	<b>43,2</b>	<b>43,7</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 698,0</b>	<b>4 857,2</b>	<b>4 678,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,6	-3,4	-0,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 045,7	1 152,5	1 123,5
Kertyneet voittovarot	11	714,5	713,5	694,7
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 152,4</b>	<b>2 253,2</b>	<b>2 208,1</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,3	1,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 152,5</b>	<b>2 254,5</b>	<b>2 209,4</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 984,5	1 980,0	1 959,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	6,0	5,8	4,7
Laskennalliset verovelat		312,5	320,2	301,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 303,0</b>	<b>2 306,0</b>	<b>2 265,0</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		171,7	222,8	124,7
Johdannaissopimukset	9, 10	2,1	1,1	1,2
Ostovelat ja muut velat		68,7	72,8	77,7
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>242,5</b>	<b>296,7</b>	<b>203,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 545,5</b>	<b>2 602,7</b>	<b>2 468,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 698,0</b>	<b>4 857,2</b>	<b>4 678,0</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	2017
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>18,5</b>	<b>82,4</b>	<b>93,8</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		128,3	76,2	110,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		146,8	158,6	204,3
Käyttöpääoman muutos		-4,6	6,7	7,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>142,3</b>	<b>165,2</b>	<b>212,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-88,5	-57,2	-66,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		4,0	3,2	3,8
Maksetut välittömät verot		-1,0	-0,1	-0,1
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>56,8</b>	<b>111,2</b>	<b>148,9</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5,6,7	-67,2	-86,5	-144,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5,6,7	-69,7	-121,3	-154,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,6,7	72,3	133,9	315,9
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-64,6</b>	<b>-73,8</b>	<b>17,5</b>
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		754,2	1 720,9	2 078,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-659,7	-1 645,7	-2 099,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		297,3	107,9	107,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-292,0	-138,4	-139,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-1,4	-	0,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-86,8	-87,3	-116,2
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-3,9	-1,0	-2,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>7,8</b>	<b>-43,7</b>	<b>-171,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-0,1</b>	<b>-6,3</b>	<b>-4,7</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	10,1	15,9	15,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,7	-0,3	-1,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,2</b>	<b>10,1</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>1 230,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>707,6</b>	<b>2 311,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2 312,3</b>
Katsauskauden laaja tappio/ voitto			-3,1		-33,3	64,2	27,8	0,6	28,3
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 11)				-77,9		-8,9	-86,8		-86,8
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
Määräysvallattomien omista- jien osuuksien myynnit						0,2	0,2	-0,1	0,1
<b>Oma pääoma 30.9.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>1 152,5</b>	<b>-50,2</b>	<b>763,7</b>	<b>2 253,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2 254,5</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>1 230,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>707,6</b>	<b>2 311,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2 312,3</b>
Katsauskauden laaja tappio/ voitto			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 11)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut						0,8	0,8		0,8
Määräysvallattomien omista- jien osuuksien myynnit						0,1	0,1	-0,1	0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>1 123,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>787,1</b>	<b>2 207,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2 208,5</b>
Laadintaperiaatteiden muutokset (IFRS2 & IFRS 9)						0,8	0,8		0,8
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>1 123,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>787,9</b>	<b>2 208,1</b>	<b>1,2</b>	<b>2 209,4</b>
Katsauskauden laaja voitto/ tappio			2,4		17,6	11,1	31,1	0,0	31,0
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 11)				-77,9		-8,9	-86,8		-86,8
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omista- jien osuuksien hankinnat						-0,3	-0,3	-1,1	-1,4
<b>Oma pääoma 30.9.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1 045,7</b>	<b>-75,6</b>	<b>790,1</b>	<b>2 152,4</b>	<b>0,1</b>	<b>2 152,5</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi & Viro, Ruotsi & Tanska sekä Norja -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välilitinpäätöksen 17.10.2018.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 30.9.2018 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on laadittu alla esitellyjä poikkeuksia lukuun ottamatta soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

### TILIKAUDELLA 2018 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

#### IFRS 15 Myyntituotot asiakkasopimuksista (soveltaminen 1.1.2018 lähtien).

Citycon konsernin myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IFRS-säännösten mukaisesti IAS 17 -standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16). IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät Citycon konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat muun muassa asiakkailta perittävät käyttökorkvaukset, sekä soveltuville osin liiketoiminnan muut tuotot, kuten kauppakeskusten hallinnoinnista muodostuvat tuotot. Citycon konserni katsoo toimivansa päämiehenä standardin piiriin kuuluvan palvelumyynnin osalta.

Standardin käyttöönotto ei vaadi Citycon konsernin osalta muutoksia tuloutuskäytäntöihin. Olennaisin standardin tuoma vaikutus konsernin raportointiin muodostuu esitystavan muutoksista koskien osaa konsernin vuokrasopimuksia, joissa vuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot on eriytetty tuloslaskelmalla 1.1.2018 alkaen. Aiempina tilikausina nämä tuotot on esitetty kokonaisuudessaan bruttovuokratuotoissa. Muutoksen johdosta bruttovuokratuotoista on kohdistettu vuoden 2018 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana 3,6 miljoonaa euroa osaksi ylläpito- ja palvelutuottoja. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin nettovuokratuottoihin.

Me	Q1-Q3/2018 (IFRS 15)	Q1-Q3/2018 (IAS 18)
Bruttovuokratuotto	177,8	181,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	57,8	54,2
<b>Yhteensä</b>	<b>235,6</b>	<b>235,6</b>

#### IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

Standardin soveltaminen tarjoaa enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta ei edellytä pakollisia muutoksia Citycon konsernin nykyisten rahoitusinstrumenttien kirjaamisessa tai esittämistavassa 1.1.2018 lähtien.

Standardi tuo kuitenkin muutoksia arvonalentumisten kirjaamiselle, joka edellyttää saamisten osalta odotettavissa olevien luottotappioiden arviointia. Citycon soveltaa raportoinnissaan standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä koskien vuokra- ja myyntisaamisista kirjattavia odotettavissa olevia luottotappioita. Sopimusten koko voimassaoloajalta odotetut luottotappiot perustuvat odotettuun luottotappio-osuuteen, jonka pohjana toimivat myyntisaamisten määrä, toteutuneet luottotappiot ja odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä.

Cityconin luottotappiovarauksen kirjaaman oikaisun vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018 oli 0,0 miljoonaa euroa.



## IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - standardimuutos (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

Standardimuutos selventää kirjanpitokäsittelyä koskien palkitsemisjärjestelmiä, joissa osakkeina toteutettava palkkio maksetaan nettomääräisenä ja palkkion myöntävällä yhtiöllä on velvollisuus suorittaa palkkiosta ennakonpidätys. Aiemmin standardin tarjoaman ohjeistuksen perusteella maksettavaa palkkiota on käsitelty erikseen omana pääomana osakkeina maksettavan palkkion osalta ja vieraana pääomana sivukuluja kattavan käteisosuudelta osalta - standardimuutoksen myötä maksettavia palkkiota on käsitelty 1.1.2018 lähtien kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavina palkkioina.

Cityconin kirjaaman, aiemmin vieraana pääomana käsitellyn palkkiojaksotuksen oikaisun vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018 oli 0,9 miljoonaa euroa.

## STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT, JOTKA EIVÄT OLE VIELÄ VOIMASSA JA JOITA EI OLE SOVELLETTU AIKAISTETUSTI

### IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien).

Voimaanastuva standardi 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.

Standardin implementointi konsernin raportointiin on käynnissä. Citycon tulee soveltamaan standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoinnissaan. Citycon tulee huomioidaan raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Citycon konsernin osalta taseelle kirjattavat käyttöomaisuuserät tulevat 1.1.2019 lähtien koostumaan pääosin vuokratuista kauppakesuksista, maa-alueista ja kauppakeskusten kalustosta. Tuoreimpien analyysien perusteella kirjattavien omaisuuserien määrä on Citycon konsernin osalta vähäinen ja näin ollen standardin vaikutusten ei nähdä olevan konsernin kannalta merkittäviä.

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2017.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista astuivat voimaan tilikaudelle 2016. Citycon esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

## 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Ruotsi & Tanska ja Norja.

Citycon muutti tilikauden 2018 kolmannen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota yhdistämällä Viron liiketoiminnan seurannan osaksi uutta Suomi & Viro -segmenttiä. Koska yhtiö on tilikauden 2018 aikana muuttanut raportoitavien segmenttien koostumusta, on sekä tilikautta 2018 että tilikautta 2017 koskeva segmentti-informaatio esitetty uuden ja vanhan segmenttijaon mukaisesti

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käyppiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -1,2 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatioissa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos.

Me	Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
<b>Bruttovuokratuotto</b>							
Suomi & Viro	25,2	29,0	-13,1 %	77,3	89,0	-13,2 %	116,9
Norja	20,8	22,5	-7,3 %	64,0	69,8	-8,2 %	91,5
Ruotsi & Tanska	11,8	12,4	-5,0 %	36,5	36,5	0,0 %	49,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>57,8</b>	<b>63,8</b>	<b>-9,5 %</b>	<b>177,8</b>	<b>195,3</b>	<b>-9,0 %</b>	<b>257,4</b>
Kista Galleria (50 %)	3,4	4,0	-15,8 %	10,4	12,5	-16,8 %	16,5
<b>Ylläpito -ja palvelutuotot</b>							
Suomi & Viro	8,7	9,7	-10,1 %	26,5	29,0	-8,3 %	38,0
Norja	6,7	6,3	6,7 %	20,6	20,3	1,5 %	30,0
Ruotsi & Tanska	3,5	3,0	16,5 %	10,6	9,6	10,4 %	12,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>57,8</b>	<b>58,9</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>80,8</b>
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,8	12,6 %	2,9	2,6	9,1 %	3,4
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi & Viro	24,9	28,0	-10,9 %	72,9	81,7	-10,8 %	106,9
Norja	17,9	19,7	-9,2 %	55,6	61,1	-9,0 %	79,6
Ruotsi & Tanska	10,7	10,8	-0,5 %	32,4	31,2	3,7 %	41,3
Muut	0,1	0,2	-58,7 %	0,3	0,5	-47,2 %	0,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,6</b>	<b>58,6</b>	<b>-8,6 %</b>	<b>161,2</b>	<b>174,6</b>	<b>-7,7 %</b>	<b>228,5</b>
Kista Galleria (50 %)	2,9	3,4	-15,0 %	9,1	11,1	-18,0 %	14,4
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>							
Suomi & Viro	24,3	27,0	-10,3 %	70,9	79,0	-10,2 %	103,2
Norja	16,9	18,4	-8,2 %	52,2	57,9	-9,8 %	74,8
Ruotsi & Tanska	10,1	10,0	0,5 %	30,2	28,7	5,2 %	37,9
Muut	-3,4	-3,8	-9,9 %	-9,8	-11,0	-10,7 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,8</b>	<b>51,7</b>	<b>-7,5 %</b>	<b>143,6</b>	<b>154,7</b>	<b>-7,2 %</b>	<b>200,5</b>
Kista Galleria (50 %)	2,8	3,3	-16,5 %	8,7	10,7	-19,0 %	13,8
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi & Viro	-14,6	-22,9	-36,2 %	-47,8	-40,8	17,3 %	-51,3
Norja	-6,7	-12,3	-45,7 %	-20,6	-11,5	78,5 %	-22,2
Ruotsi & Tanska	0,6	11,3	-94,9 %	14,2	20,1	-29,2 %	30,6
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-20,7</b>	<b>-23,9</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>-54,2</b>	<b>-32,3</b>	<b>68,1 %</b>	<b>-42,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,2	0,0	-	-5,4	0,5	-	-0,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi & Viro	9,6	4,6	111,3 %	20,9	37,7	-44,7 %	48,0
Norja	9,6	3,1	-	27,0	40,9	-33,9 %	40,8
Ruotsi & Tanska	10,3	21,5	-52,2 %	45,5	59,0	-22,8 %	77,6
Muut	-3,4	-3,8	-9,9 %	-9,8	-11,0	-10,7 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>26,1</b>	<b>25,4</b>	<b>2,8 %</b>	<b>83,6</b>	<b>126,6</b>	<b>-34,0 %</b>	<b>150,9</b>
Kista Galleria (50 %)	1,6	3,3	-52,7 %	3,2	11,2	-71,2 %	13,2

Me	30.9.2018	30.9.2017	%	2017
<b>Varat</b>				
Suomi & Viro	1 934,4	2 117,5	-8,6 %	1 966,0
Norja	1 599,0	1 684,1	-5,1 %	1 578,7
Ruotsi & Tanska	1 120,4	1 022,9	9,5 %	1 088,5
Muut	44,2	32,7	35,3 %	44,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 698,0</b>	<b>4 857,2</b>	<b>-3,3 %</b>	<b>4 678,0</b>
Kista Galleria (50 %)	296,8	317,5	-6,5 %	314,8
<b>Velat</b>				
Suomi & Viro	8,8	25,3	-65,3 %	9,5
Norja	19,0	20,0	-5,0 %	17,5
Ruotsi & Tanska	14,5	12,2	19,2 %	20,9
Muut	2 503,2	2 545,2	-1,7 %	2 420,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 545,5</b>	<b>2 602,7</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>2 468,6</b>
Kista Galleria (50 %)	240,5	252,0	-4,6 %	249,9

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista ja myynneistä.

Tilikauden 2018 kolmannella kvartaalilla tapahtuneesta raportoitavien segmenttien muutoksesta johtuen, esitetään segmentti-informaatio alla olevassa taulukossa vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Me	Q3/2018	Q3/2017	%	Q1-Q3/ 2018	Q1-Q3/ 2017	%	2017
<b>Bruttovuokratuotto</b>							
Suomi	19,8	23,4	-15,7 %	60,9	72,0	-15,3 %	94,2
Norja	20,8	22,5	-7,3 %	64,0	69,8	-8,2 %	91,5
Ruotsi & Tanska	11,8	12,4	-5,0 %	36,5	36,5	0,0 %	49,0
Viro	5,4	5,5	-2,0 %	16,4	17,1	-4,1 %	22,6
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>57,8</b>	<b>63,8</b>	<b>-9,5 %</b>	<b>177,8</b>	<b>195,3</b>	<b>-9,0 %</b>	<b>257,4</b>
Kista Galleria (50 %)	3,4	4,0	-15,8 %	10,4	12,5	-16,8 %	16,5
<b>Ylläpito -ja palvelutuotot</b>							
Suomi	7,3	8,1	-10,5 %	22,2	24,5	-9,4 %	31,9
Norja	6,7	6,3	6,7 %	20,6	20,3	1,5 %	30,0
Ruotsi & Tanska	3,5	3,0	16,5 %	10,6	9,6	10,4 %	12,7
Viro	1,4	1,5	-8,4 %	4,4	4,5	-2,6 %	6,1
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>57,8</b>	<b>58,9</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>80,8</b>
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,8	12,6 %	2,9	2,6	9,1 %	3,4
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	19,4	22,4	-13,6 %	56,7	65,0	-12,8 %	84,7
Norja	17,9	19,7	-9,2 %	55,6	61,1	-9,0 %	79,6
Ruotsi & Tanska	10,7	10,8	-0,5 %	32,4	31,2	3,7 %	41,3
Viro	5,5	5,5	-0,1 %	16,2	16,8	-3,2 %	22,2
Muut	0,1	0,2	-58,7 %	0,3	0,5	-47,2 %	0,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,6</b>	<b>58,6</b>	<b>-8,6 %</b>	<b>161,2</b>	<b>174,6</b>	<b>-7,7 %</b>	<b>228,5</b>
Kista Galleria (50 %)	2,9	3,4	-15,0 %	9,1	11,1	-18,0 %	14,4
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>							
Suomi	18,9	21,7	-12,8 %	55,0	62,6	-12,1 %	81,6
Norja	16,9	18,4	-8,2 %	52,2	57,9	-9,8 %	74,8
Ruotsi & Tanska	10,1	10,0	0,5 %	30,2	28,7	5,2 %	37,9
Viro	5,4	5,4	0,1 %	15,9	16,4	-2,8 %	21,6
Muut	-3,4	-3,8	-9,9 %	-9,8	-11,0	-10,7 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,8</b>	<b>51,7</b>	<b>-7,5 %</b>	<b>143,6</b>	<b>154,7</b>	<b>-7,2 %</b>	<b>200,5</b>
Kista Galleria (50 %)	2,8	3,3	-16,5 %	8,7	10,7	-19,0 %	13,8
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi	-14,5	-21,2	-31,8 %	-42,4	-36,3	16,7 %	-44,7
Norja	-6,7	-12,3	-45,7 %	-20,6	-11,5	78,5 %	-22,2
Ruotsi & Tanska	0,6	11,3	-94,9 %	14,2	20,1	-29,2 %	30,6
Viro	-0,1	-1,6	-92,2 %	-5,4	-4,4	22,6 %	-6,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-20,7</b>	<b>-23,9</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>-54,2</b>	<b>-32,3</b>	<b>68,1 %</b>	<b>-42,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,2	0,0	-	-5,4	0,5	-	-0,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	4,4	0,8	-	10,4	25,8	-59,8 %	32,9
Norja	9,6	3,1	-	27,0	40,9	-33,9 %	40,8
Ruotsi & Tanska	10,3	21,5	-52,2 %	45,5	59,0	-22,8 %	77,6
Viro	5,3	3,7	40,5 %	10,5	12,0	-12,2 %	15,0
Muut	-3,4	-3,8	-9,9 %	-9,8	-11,0	-10,7 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>26,1</b>	<b>25,4</b>	<b>2,8 %</b>	<b>83,6</b>	<b>126,6</b>	<b>-34,0 %</b>	<b>150,9</b>
Kista Galleria (50 %)	1,6	3,3	-52,7 %	3,2	11,2	-71,2 %	13,2

Me	30.9.2018	30.9.2017	%	2017
<b>Varat</b>				
Suomi	1 626,8	1 812,6	-10,2 %	1 658,6
Norja	1 599,0	1 684,1	-5,1 %	1 578,7
Ruotsi & Tanska	1 120,4	1 022,9	9,5 %	1 088,5
Viro	307,5	304,9	0,9 %	307,3
Muut	44,2	32,7	35,3 %	44,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 698,0</b>	<b>4 857,2</b>	<b>-3,3 %</b>	<b>4 678,0</b>
Kista Galleria (50 %)	296,8	317,5	-6,5 %	314,8
<b>Velat</b>				
Suomi	6,4	22,5	-71,7 %	8,2
Norja	19,0	20,0	-5,0 %	17,5
Ruotsi & Tanska	14,5	12,2	19,2 %	20,9
Viro	2,4	2,8	-13,5 %	1,3
Muut	2 503,2	2 545,2	-1,7 %	2 420,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 545,5</b>	<b>2 602,7</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>2 468,6</b>
Kista Galleria (50 %)	240,5	252,0	-4,6 %	249,9

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista ja myynneistä.

#### 4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	%	2017
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	11,1	64,2	-82,7 %	87,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %	890,0
<b>Osakekohtainen tulos</b>	<b>EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07</b>	<b>-82,7 %</b>	<b>0,10</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	11,1	64,2	-82,7 %	87,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %	890,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	5,0	9,1	-45,8 %	9,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj.kpl	894,9	899,1	-0,5 %	899,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>	<b>EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07</b>	<b>-82,6 %</b>	<b>0,10</b>

## 5. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.9.2017 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

### 30.9.2018

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>121,0</b>	<b>4 062,4</b>	<b>4 183,4</b>
Hankinnat	-	63,7	63,7
Investoinnit	17,0	38,6	55,6
Myyntit	-	-23,6	-23,6
Aktivoidut korot	1,3	0,2	1,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	38,1	38,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-92,2	-92,4
Valuuttakurssiero	-	18,2	18,2
Siirrot erien välillä	-	-61,3	-61,3
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>139,2</b>	<b>4 044,3</b>	<b>4 183,4</b>

### 30.9.2017

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>723,9</b>	<b>3 613,7</b>	<b>4 337,6</b>
Hankinnat	-	84,3	84,3
Investoinnit	43,2	58,9	102,1
Myyntit	-	-59,5	-59,5
Aktivoidut korot	0,7	2,1	2,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	93,6	93,6
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,6	-123,3	-125,9
Valuuttakurssiero	-	-56,4	-56,4
Siirrot erien välillä	-651,3	456,9	-194,4
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>114,0</b>	<b>4 070,2</b>	<b>4 184,2</b>

### 31.12.2017

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>723,9</b>	<b>3 613,7</b>	<b>4 337,6</b>
Hankinnat	-	142,5	142,5
Investoinnit	49,7	84,0	133,7
Myyntit	-	-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
Valuuttakurssiero	-	-130,3	-130,3
Siirrot erien välillä	-651,3	450,7	-200,6
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>121,0</b>	<b>4 062,4</b>	<b>4 183,4</b>

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 30.9.2018 ja 30.9.2017 osavuositarkastusta varten on arvioitu sisäisesti. Vuoden 2017 tilinpäätöstä varten arvioinnin suoritti ulkopuolinen arvioitsija, CBRE.

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin tuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot. Myös hankittujen kohteiden ensimmäinen arviointi tehdään aina ulkoisesti.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Kassavirta-analyysissä käytetyt tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

## TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m <sup>2</sup> /kk		
	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Suomi & Viro	5,5	5,5	5,5	29,7	29,6	29,5
Norja	5,4	5,4	5,4	23,4	22,8	22,0
Ruotsi & Tanska	5,2	5,2	5,2	25,6	26,4	25,9
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>26,6</b>	<b>26,6</b>	<b>26,2</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,3	5,3	27,1	27,3	26,9

## 6. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2018	Q1-Q3/2017	2017
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	63,7	84,3	142,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	14,4	12,4	18,0
Kiinteistökehitys	57,2	105,0	137,0
Liikearvo ja muut investoinnit	1,9	0,8	1,2
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>137,2</b>	<b>202,4</b>	<b>298,7</b>

### Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

Suomi & Viro	36,2	79,0	104,0
Norja	13,0	87,0	84,9
Ruotsi & Tanska	87,3	35,9	109,0
Konsernihallinto	0,6	0,5	0,8
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>137,2</b>	<b>202,4</b>	<b>298,7</b>

<b>Divestoinnit <sup>2)</sup></b>	<b>76,7</b>	<b>132,5</b>	<b>319,6</b>
-----------------------------------	-------------	--------------	--------------

<sup>1)</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

<sup>2)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

## 7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.9.2018 kolmesta kiinteistöstä Suomessa. 30.9.2017 myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat kahdesta kiinteistöstä Norjassa sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä Suomessa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 30.9.2018 eikä 30.9.2017.

Me	30.9.2018	30.9.2017	2017
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>25,4</b>	<b>81,9</b>	<b>81,9</b>
Myynnit	-49,8	-67,5	-251,9
Valuuttakurssiero	1,0	-2,2	-5,0
Käyvän arvon muutos	-1,8	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	119,9	194,4	200,4
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>94,7</b>	<b>206,6</b>	<b>25,4</b>

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.9.2018	30.9.2017	2017
Käteinen raha ja pankkitilit	4,1	5,9	3,7
Muut rahoitusvarat	5,3	3,3	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>9,4</b>	<b>9,2</b>	<b>10,1</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältää enimmäkseen käyttörajoitettuja rahavaroja.

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.9.2018		30.9.2017		31.12.2017	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	14,4	14,4	7,1	7,1	14,2	14,2
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,1	2,1	2,4	2,4	7,0	7,0
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	277,0	277,4	328,6	329,0	225,9	226,3
Joukkolainat	1 879,3	1 893,7	1 874,3	1 887,8	1 858,0	1 870,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	7,7	7,7	4,4	4,4	3,7	3,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,8	0,8	0,7	0,7



## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2018		30.9.2017		31.12.2017	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	237,7	2,1	239,0	0,1	228,7	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>237,7</b>	<b>2,1</b>	<b>239,0</b>	<b>0,1</b>	<b>228,7</b>	<b>0,2</b>
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	457,9	3,7	457,9	15,0
yli 5 vuotta	316,8	8,4	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>316,8</b>	<b>8,4</b>	<b>457,9</b>	<b>3,7</b>	<b>457,9</b>	<b>15,0</b>
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	145,8	-1,7	69,0	0,4	84,6	1,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>700,3</b>	<b>8,8</b>	<b>766,0</b>	<b>4,2</b>	<b>771,2</b>	<b>16,8</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 237,7 miljoonaa euroa (239,0). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 0,2 miljoonaa euroa (0,6) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyhtyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Yhtiöllä on myös koron- ja valuuttavaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi sekä valuuttatermiinejä. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Lisäksi, Kista Gallerian lainoja suojaavien korkokattojen käyvän arvon muutokset kirjataan erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyhtyrityksien voitoista".

## 11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2018 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2017 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.

Hallitus päätti maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa 2018 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 11. ja 12. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,01 euroa osakkeelta eli yhteensä noin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,0875 euroa osakkeelta eli yhteensä noin 77,9 miljoonaa euroa. 29.3.2018, 29.6.2018 ja 28.9.2018 maksettujen osingon ja pääoman palautusten jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,0325 euroa osakkeelta. Jäljellä olevan valtuutuksen perusteella jaettavien pääomanpalautusten alustavat maksupäivät on 28.12.2018. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2017 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen kolmen kvartaalin 2017 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 77,9 miljoonaa euroa.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	137,3	138,1	132,1
Pankkitakaukset	31,9	66,0	40,9
Ostositoumukset	189,5	423,3	337,9

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 189,5 miljoonaa euroa (423,3) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2018 oli 47,7 % (43,9 %).

### Palveluiden ostot

Katsauskauden tai vertailukauden aikana Citycon ei ole maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille, mutta veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (0,1).

# RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.9.2018 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2018, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

### Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistamaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastusker tomusta.

### Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastusta ole laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 17. päivänä lokakuuta 2018

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT