



TALOUDELLINEN KATSAUS 2017

TIETOA OSAKKEENOMISTAJALLE

CITYCONIN OSAKKEIDEN LISTAUS

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla kaupan-
käyntitunnuksella CTY1S. Cityconilla on
yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on
yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä
suureen osinkoon.

YHTIÖKOKOUS

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

Osakkeenomistajien, jotka haluavat
osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekis-
teröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään
Cityconin osakasluetteloon täsmäytyspäivä-
nä 8.3.2018.

OSOITTEENMUUTOKSET

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

TALOUDELLISEN TIEDON JULKAISEMINEN

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

liset raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa
Cityconin verkkosivuilta.

JULKAISUJEN TILAUS

Cityconin taloudellisia raportteja ja pörssi- ja
lehdistötiedotteita voi tilata yhtiön verikko-
sivuilta citycon.com/fi/uutishuone rekiste-
röimällä sinne sähköpostiosoitteensa.

SIJOITTAJASUHTEIDEN YHTEYSTIEDOT

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

OSINGONMAKSU

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

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

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2018

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

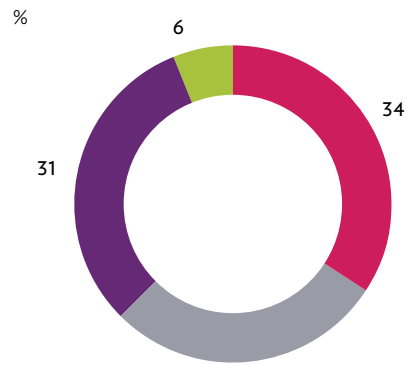
Lisätieto: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 40–41

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

TOIMIMME POHJOISMAIDEN KAUPUNKIALUEILLA

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

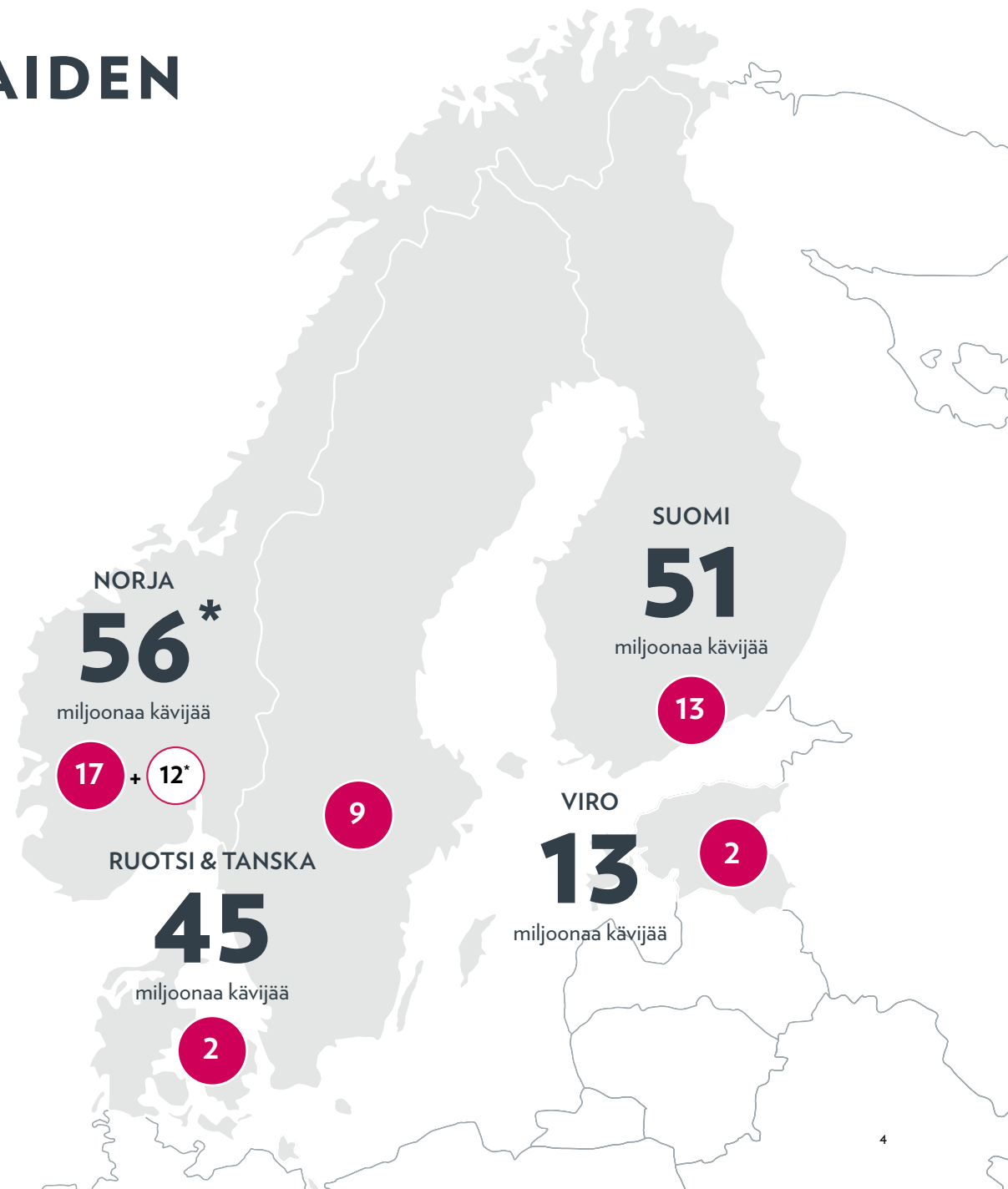
TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIIINTEISTÖKANTA



- Suomi
- Norja
- Ruotsi & Tanska¹⁾
- Viro

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %

- 17 kaupakeskusta
- 12* hallinnoitua/vuokrattua kaupakeskusta



HALUAMME OLLA VAHVA KAUPPAKESKUSBRÄNDI POHJOISMAISSA

MISSIONME

Tarjoamme parhaat liiketilat
ja päivittäiset ostoselämykset
urbaaneissa kauppakeskuksissa
Pohjoismaissa

VISIONME

Vahva kauppakeskusbrändi
Pohjoismaissa

STRATEGISET PAINOPISTE- ALUEEMME



OIKEA
KIINTEISTÖKANTA



VÄHITTÄISKAUPAN
ASiantuntijat



VAHVA
PÄÄOMAPOHJA

VASTUULLISUUS- LUPAUKSEMME

Käteviä, energiatehokkaita, esteettömiä ja turvallisia
kauppakeskuksia asiakkaillemme ja vuokralaisillemme



ARVOMME



Passionate



Solution-Oriented

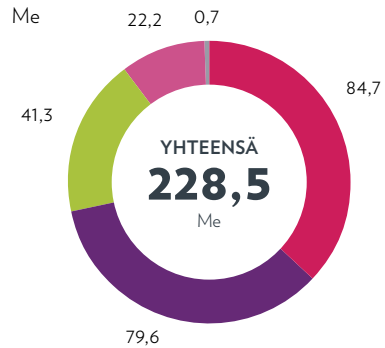


Together One



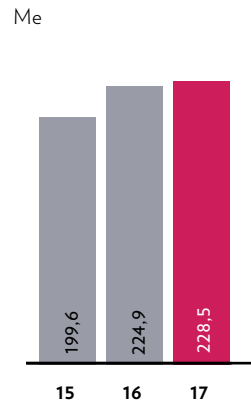
AVAINLUVUT

NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN

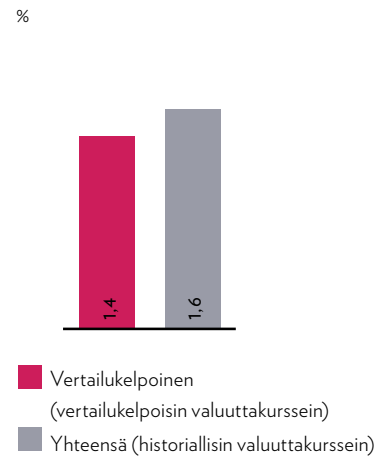


- Suomi
- Norja
- Ruotsi & Tanska
- Viro
- Muut

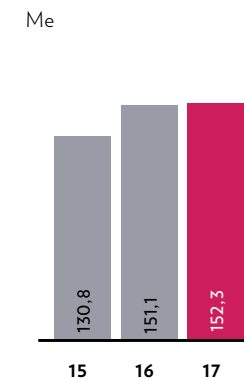
NETTOVUOKRATUOTTO



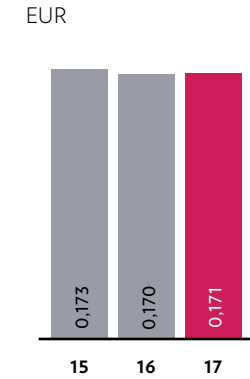
NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU 2017 VS. 2016



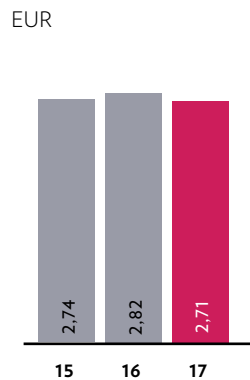
OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)



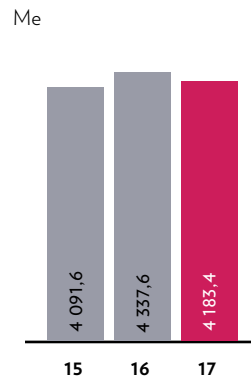
OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)



NETTOVARALLISUUS/OSAKE (EPRA NAV PER SHARE)



SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO



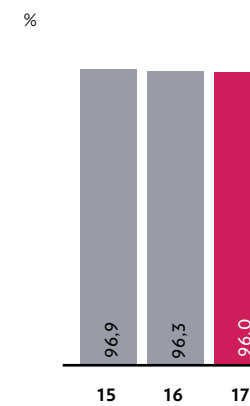
INVESTOINNIT KIINTEISTÖIHIN



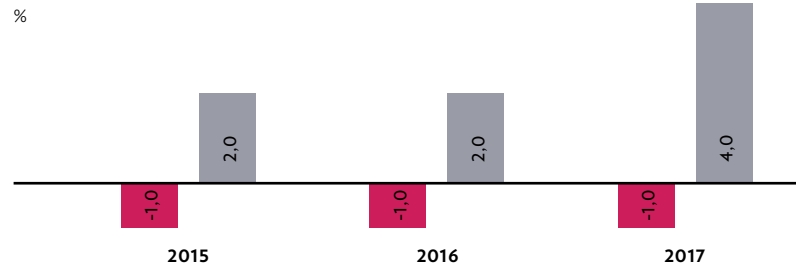
OMA PÄÄOMA



TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



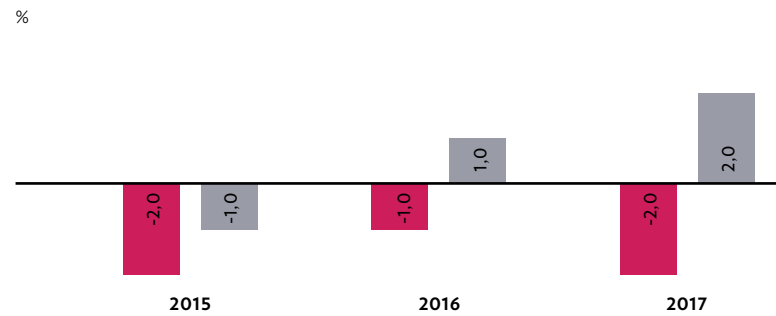
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit
■ Myynnit yhteensä

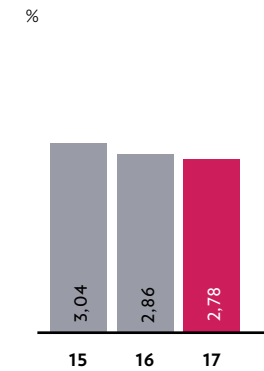
¹⁾ Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS

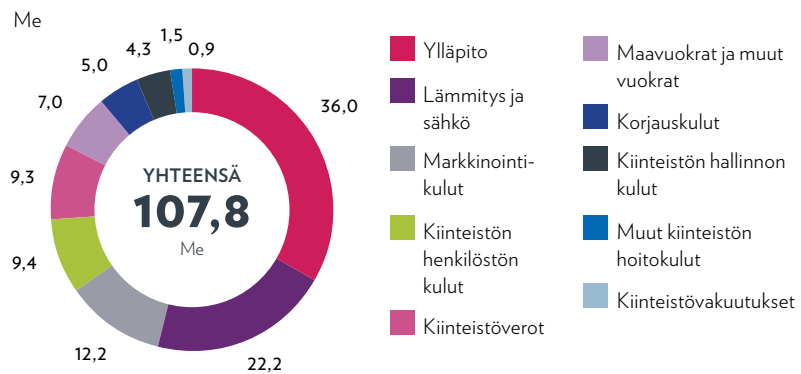


■ Vertailukelpoiset kävijämäärät
■ Kävijämäärät yhteensä

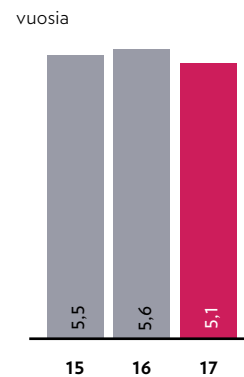
KESKIKORKO KAUDEN LOPUSSA, KORONVAIHTOSOPIMUKSET HUOMIOON OTTAEN



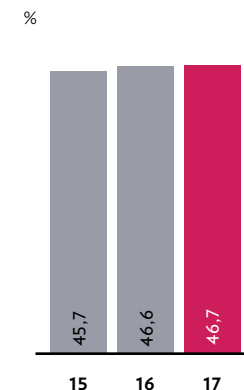
LIIKETOIMINNAN KUSTANNUKSET 2017



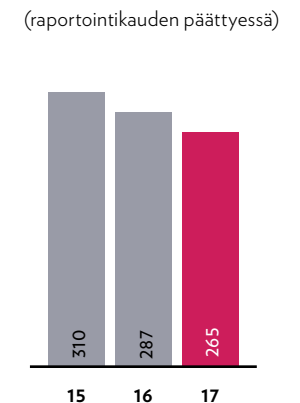
KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA



LUOTOTUSASTE (LTV)



HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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

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

VUODEN 2017 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

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

Suomessa ja Norjassa yhteensä noin 325 miljoonalla eurolla.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

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

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

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

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

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

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

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

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

TALOUDELLINEN KEHITYS 2017

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

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

AVAINLUVUT

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

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

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

- Liiketoiminnan rahavirta kasvoi hieman johtuen korkeammista nettovuokratuotoista ja käyttöpääoman positiivisesta kehityksestä.
- Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2017, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaiisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

POSITIIVINEN VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA JA NORJASSA

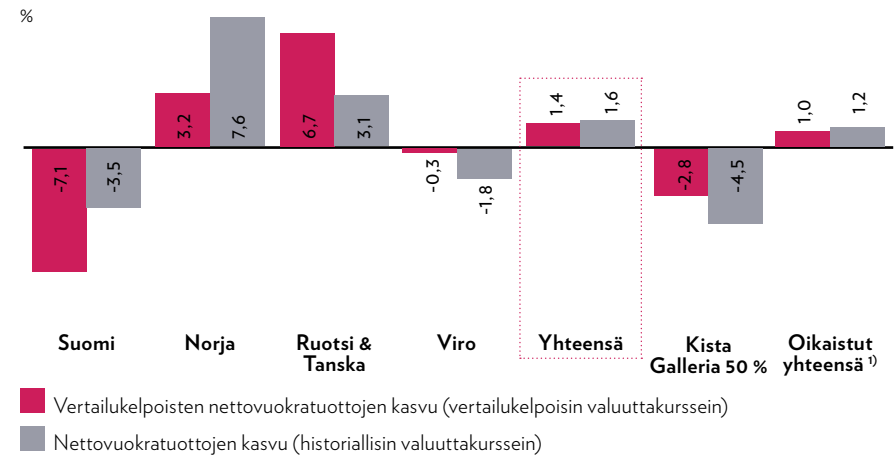
Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,6 % ja olivat 228,5 miljoonaa euroa (224,9). Tämä johtui pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista (lähinnä Iso Omena, Buskerud, Myyrmanni ja Downtown), joiden vaikutus oli 6,9 miljoonaa euroa. Kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta ja kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 osan hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 9,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Kista Gallerian (50 %), oli 1,0 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfoliosta, joka perustuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Kista

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

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

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

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU, 2017 VS. 2016



¹⁾ Sisältäen Kista Gallerian 50 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

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

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

keammista pääomavuokrasta indeksoinnin seurauksena, sekä kasvaneista käytäväpaikka- ja mediamyyntituotoista.

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

erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa, korkeammista ylläpitovuokratuotoista ja energiansäästötoimenpiteistä.

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

samalla tasolla verrattuna viime vuoteen (-0,0 miljoonaa euroa, -0,3 %).

VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,0 %-SSA

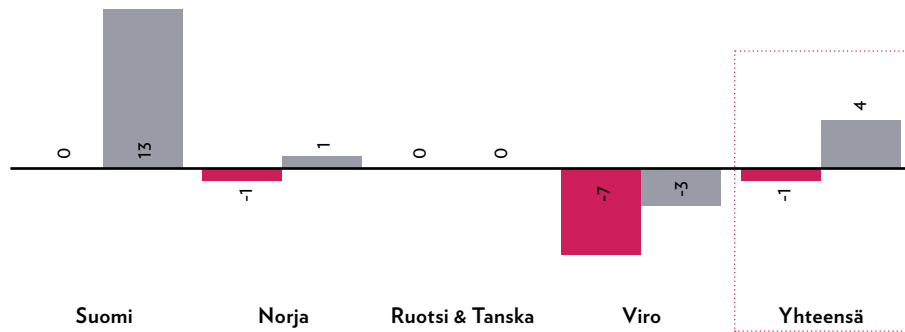
Citycon on muuttanut operatiivisten tunnuslukujensa esittämistapaa vuoden 2017 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta alkaen. Citycon raportoi operatiiviset tunnuslukunsa siten, että Kista Gallerian luvut on sisällytetty lukuihin 50 %:n

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

Koko kiinteistöikän taloudellinen vuokrausaste laski 0,3 prosenttiyksiköllä

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2017 VS. 2016 ¹⁾

%

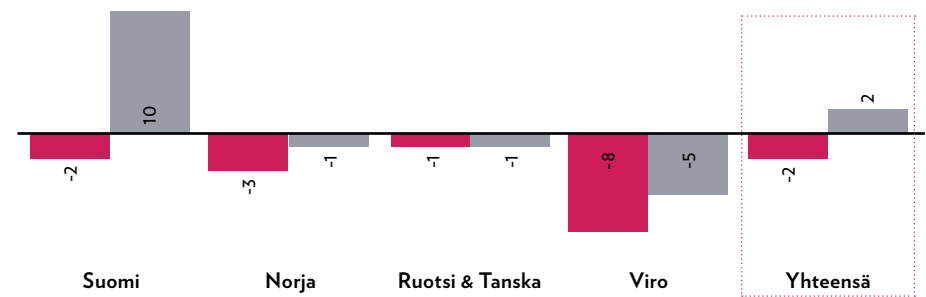


■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2017 VS. 2016 ¹⁾

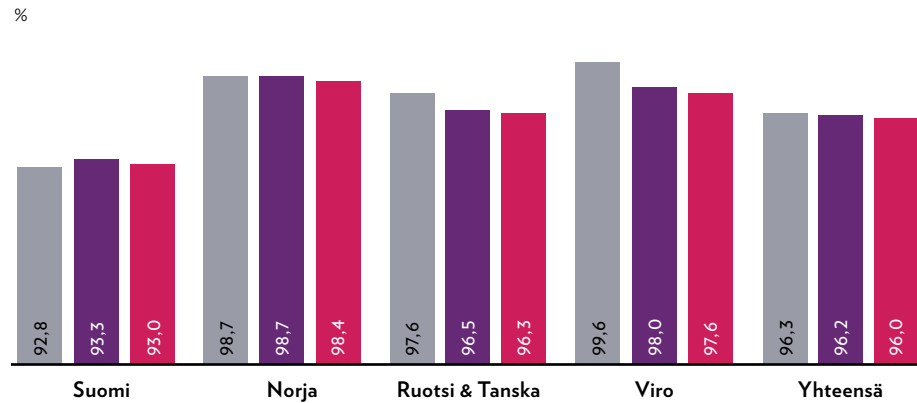
%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä

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

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾



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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO ¹⁾

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

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

NETTOTUOTTO ¹⁾

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

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

verrattuna vuodenvaihteeseen 2016 ja 0,2 prosenttiyksiköllä verrattuna edelliseen kvartaaliin. Muutos katsauskauden aikana johtui pääasiassa vajaakäytön noususta Ruotsissa ja Virossa.

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

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

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

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

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

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

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

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

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

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

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

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

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

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

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

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

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

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

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

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

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

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

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

NOPEAMPAA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

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

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

HANKINNAT JA MYYNNIT 2017

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

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

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

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

tilapäinen sijainti Lippulaivan kehityshankkeen valmistumiseen saakka. Pikkulaiva avattiin yleisölle 27.7.2017 ja se on täyteen vuokrattu.

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

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

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivuilta 34–35.

BRUTTOINVESTOINNIT

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

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,48 euroon (31.12.2016: 2,60) lähinnä 115,7 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen

seurauksena ja 76,3 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena. Toisaalta katsauskauden voitto 87,4 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

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

VUONNA 2017 VALMISTUNEET JA 31.12.2017 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET ¹⁾

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

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

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

³⁾ Kohde myytiin valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

BRUTTOINVESTOINNIT

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

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

RAHOITUS

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

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

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

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

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

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

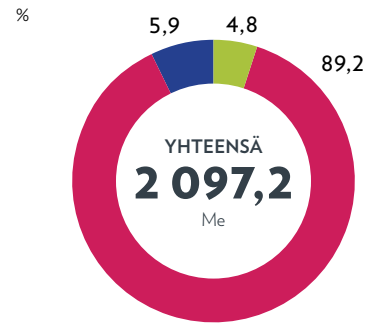
RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

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

KOROLLISET VELAT

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

LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

RAHOITUSKULUT

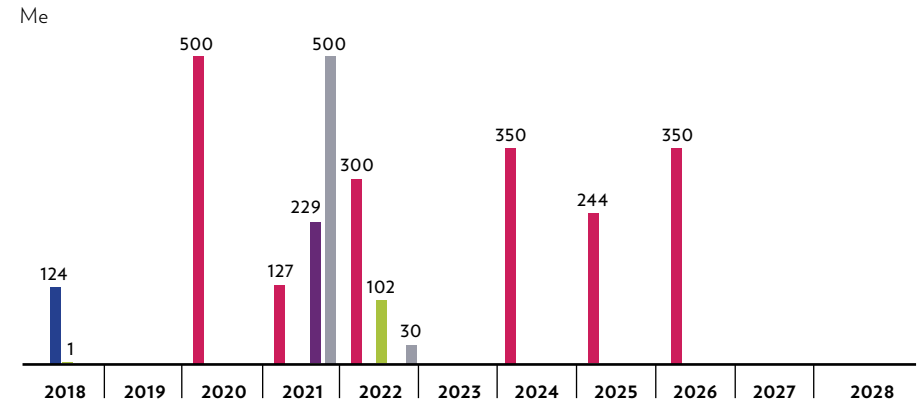
Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 56,4 miljoonaan euroon (57,7) johtuen alhaisemmasta keskikorosta, sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista, huolimatta alhaisemmista korkotuotoista ja korkeammasta keskivelasta. Muut rahoituskulut sisältävät 2,0 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja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

Korollisten velkojen painotettu keskikorko laski verrattuna edelliseen vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden

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

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

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset
- Pankkilainat
- Korkojohdannaiset
- Nostamattomat limiitit

RAHOITUSKULUT

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

¹⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

VASTUULLISUUS

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

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

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

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

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2017:

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

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin taloudellisen katsauksen 2017

sivuilla 38–39 sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

OIKEUDENKÄYNNIT JA VÄLIMIESMENETTELYT

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

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2017

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

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen 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 käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2017, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Hallitus

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

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

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

Tilintarkastaja

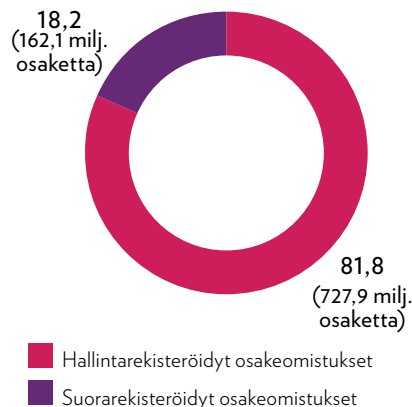
Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2017 KHT Mikko Ryttilähti.

Toimitusjohtaja

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

OSAKKEENOMISTAJAT

% osake- ja äänimäärästä

**OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA**

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

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

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

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

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

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

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimäärästä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 40–41 sekä 27.

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2017 ¹

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

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

- Hallitus voi päättää enintään 85 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 50 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,61 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

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

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

OMAT OSAKKEET

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

LIPUTUSILMOITUKSET

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

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

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolet ovat sopineet parhaansa mukaan pyrkivänsä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista, eikä siitä siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy 10 vuoden kuluttua sopimuksen päiväyksestä, tai kun CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 % Cityconin osakkeista, tai kun Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 20 % Cityconin osakkeista.

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

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

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

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

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

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

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2018 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa

(Direct operating profit) muuttuvan -15 – +1 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -14 – +4 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

Espoo, 7. helmikuuta 2018
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

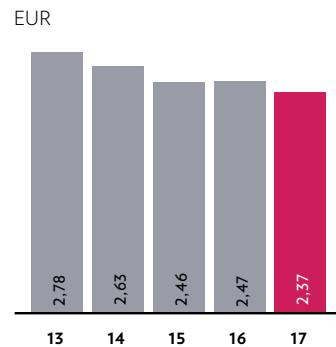
EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Parhaat käytännöt luovat myös pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi EPRA julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta epra.com.

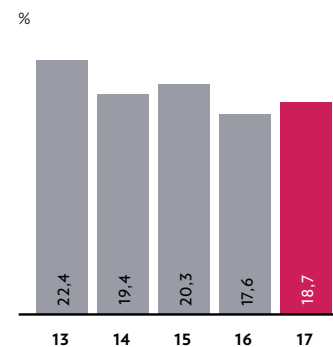
EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

OIKAISTUN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS



EPRA COST RATIO:N KEHITYS



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

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

	2017			2016		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	87,4	889 992	0,098	160,4	889 993	0,180
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	42,9	889 992	0,048	-25,9	889 993	-0,029
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	-6,0	889 992	-0,007	-4,3	889 993	-0,005
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	12,8	889 992	0,014	4,4	889 993	0,005
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	2,0	889 992	0,002	5,9	889 993	0,007
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	6,9	889 992	0,008	-10,4	889 993	-0,012
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	889 992	0,007	20,2	889 993	0,023
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	889 992	0,001	0,7	889 993	0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	889 992	0,171	151,1	889 993	0,170

Operatiivinen tulos kasvoi 1,2 miljoonaa euroa, operatiivinen tulos/osake nousi 0,171 euroon.

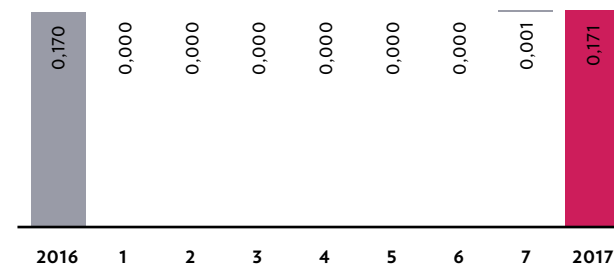
Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta nettovuokratuottojen kasvusta sekä yhteis- ja osakkuusyritysten voittojen kasvusta.

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

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

	2017			2016		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/osake, euroa
Nettovuokratuotto	228,5	889 992	0,257	224,9	889 993	0,253
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,1	889 992	-0,033	-28,2	889 993	-0,032
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	889 992	0,001	1,8	889 993	0,002
Operatiivinen liikevoitto	200,5	889 992	0,225	198,5	889 993	0,223
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-54,4	889 992	-0,061	-51,7	889 993	-0,058
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	6,2	889 992	0,007	4,4	889 993	0,005
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	889 992	-0,001	-0,7	889 993	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	889 992	0,001	0,7	889 993	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	889 992	0,000	-0,1	889 993	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	889 992	0,171	151,1	889 993	0,170

OSAKEKOHTAISEN OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS



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

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

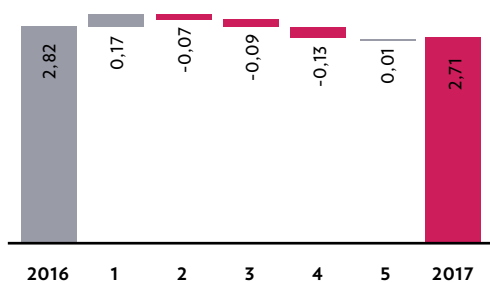
Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin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

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

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNNAV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNNAV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS (EPRA NAV)

EUR



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

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV per share) laski

0,11 euroa 2,71 euroon johtuen arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappioista ja valuuttakurssien muutoksista.

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

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

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

3. OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon -tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS -tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten

hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon pois lukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

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

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

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

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykä.

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

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

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 134,1	4 369,4
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-146,3	-764,2
Valmis kiinteistökanta	3 987,8	3 605,2
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	72,2	83,6
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	4 060,0	3 688,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	285,3	278,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-72,5	-74,3
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	212,9	204,0
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,7	1,8
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	215,6	205,8
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,2	5,5
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,3	5,6

EPRA Cost Ratio nousi 18,7 prosenttiin korkeammista kiinteistöjen hoitokuluista johtuen.

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 18,7% vuonna 2017. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) nousi 16,5%:iin. Nousut EPRA Cost Ratio -tunnusluvuissa johtuivat lähinnä nousseista kiinteistöjen hoitokuluista (erityisesti kiinteistövero).

EPRA:n alkunettotuotot laskivat.

EPRA:n alkunettotuotot laskivat vuoden aikana kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten, kuten Ison Omenan kehityshankkeen valmistumisen ja kiinteistöjen myyntien, vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden alkunettotuotot nousivat 0,1 prosenttiyksikköä. Kista Gallerian EPRA:n alkunettotuotto kauden päätteeksi on 4,3 % (4,6). Lasku johtui korkeammasta vajaakäytöstä.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2017	31.12.2016
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	12,4	12,0
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	307,2	328,9
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	4,0	3,7

EPRA:n vajaakäyttöaste lähellä viime vuoden tasoa.

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2017 päättyeksi oli 4,0 prosenttia. Vajaakäyttö nousi hieman Norjassa, Ruotsissa ja Virossa.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

Me	2017	2016
Hankinnat	142,9	126,9
Kehityshankkeet	100,1	116,9
Vertailukelpoiset kohteet	26,3	26,5
Investoinnit myytyihin kohteisiin	7,0	0,0
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	3,2	5,6
Investoinnit yhteensä	279,5	275,9

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 2.1 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Hankinnat sisältävät 142,5 miljoonaa euroa hankinnoista johtuen ja 0,4 miljoonaa euroa investointeja hankinnat-portfolion kiinteistöihin. Vuonna 2016 hankinnat-portfolion kiinteistöihin kohdistui 45,4 miljoonaa euroa investointeja, ja lisäksi hankinnat 81,5.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	87,4	160,4	108,8	84,5	94,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	42,9	-25,9	-7,3	-15,7	-26,1
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-6,0	-4,3	17,1	0,3	-0,8
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-	-	7,5	0,1	-
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	12,8	4,4	9,2	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	2,0	5,9	6,1	26,5	27,0
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	6,9	-10,4	-16,9	-12,8	1,4
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,8	20,2	5,8	13,2	-15,0
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,5	0,7	0,5	3,5	5,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	152,3	151,1	130,8	99,7	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,171	0,170	0,173	0,178	0,189

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös konsernituloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Nettovuokratuotto	228,5	224,9	199,6	169,4	168,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-29,1	-28,2	-27,0	-20,6	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	1,8	2,7	1,0	0,9
Operatiivinen liikevoitto	200,5	198,5	175,4	149,8	149,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-54,4	-51,7	-46,2	-51,0	-63,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuus-yritysten voitoista/tappioista	6,2	4,4	2,6	2,1	3,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	-0,7	-0,4	-0,3	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	0,7	0,6	0,9	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	-1,1	-1,6	-1,9
Operatiivinen tulos	152,3	151,1	130,8	99,7	86,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,171	0,170	0,173	0,178	0,189

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me ¹⁾		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markki- navuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016	
Kauppakeskukset, Suomi	13	1 628,8	1 755,7	-42,9	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	23,9	76,1	-1,8	-	-	-
Suomi, yhteensä	15	1 652,6	1 831,7	-44,7	5,3	5,6	31,2
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	17	1 346,9	1 412,8	-22,2	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	19	1 346,9	1 412,8	-22,2	5,4	5,3	22,0
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	10	877,9	784,5	30,6	5,2	5,2	25,9
Viro, yhteensä	2	306,0	308,6	-6,5	6,5	6,7	20,7
Kauppakeskukset, yhteensä	44	4 159,6	4 261,5	-41,1	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	23,9	76,1	-1,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	46	4 183,4	4 337,6	-42,9	5,4	5,5	26,2
Kista Galleria, 50 %	1	305,3	312,8	-0,6	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	47	4 488,7	4 650,4	-43,5	5,3	5,4	26,9

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markki- navuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016	
Kauppakeskukset, Suomi	6	433,5	485,5	-58,2	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	23,9	24,7	-2,8	-	-	-
Suomi, yhteensä	8	457,4	510,2	-61,0	6,4	6,3	27,1
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	14	1 014,3	1 109,0	-11,1	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	16	1 014,3	1 109,0	-11,1	5,3	5,2	22,6
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	8	721,8	699,7	33,6	5,0	5,1	27,0
Viro, yhteensä	1	179,0	175,8	2,8	6,5	6,7	21,0
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	33	2 372,4	2 494,7	-35,7	5,5	5,5	24,6

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

KESKIVUOKRA¹⁾

	Vuokrasopimusten keski- määräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2017	31.12.2017
Suomi	4,1	26,3
Norja	3,6	21,8
Ruotsi ja Tanska	2,9	22,4
Viro	2,5	20,7
Yhteensä	3,5	23,2

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2017	2016	2017	2016
Suomi	94,2	94,4	84,7	87,8
Norja	91,5	85,3	79,6	74,0
Ruotsi ja Tanska	49,0	48,6	41,3	40,1
Viro	22,6	23,2	22,2	22,6
Muut	-	-	0,7	0,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	257,4	251,4	228,5	224,9
Kista Galleria, 50 %	16,5	17,2	14,4	15,0
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	273,9	268,6	242,8	239,9

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, %¹⁾

	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	10,6	6,3	11,7	6,1	9,0
Kosmetiikka ja apteekit	5,4	7,3	7,1	7,8	6,7
Tavaratalot	2,6	-	0,7	1,1	1,1
Muoti ja asusteet	20,2	29,7	22,3	36,4	25,3
Päivittäistavarat	24,6	9,5	17,7	15,7	17,0
Koti ja urheiluvälineet	12,7	30,8	10,3	26,6	19,5
Vapaa-aika	2,4	0,4	1,0	0,2	1,2
Asunnot ja hotellit	1,3	0,1	4,2	-	1,5
Palvelut ja toimistot	15,2	11,5	18,6	4,0	13,8
Erikoisliikkeet	2,2	0,7	1,2	1,2	1,4
Hyvinvointi	2,9	3,9	5,3	1,0	3,7
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2017.

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

	Keskimääräinen vuokra, EUR/ m ² /kk	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me	Nettotuotto,%
	31.12.2017	2017	2017	31.12.2017	2017	2017
Iso Omena	34,3	30,0	26,2	750,0	33,9	3,7
Liljeholmstorget Galleria	32,9	15,1	13,1	311,6	12,9	4,3
Kista Galleria, 50 %	33,4	16,5	14,4	305,3	-0,6	4,7
Oasen	22,9	12,4	11,6	208,4	12,0	5,8
Koskikeskus	31,0	11,0	11,0	181,0	-12,0	6,0
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	31,1	85,0	76,3	1756,3	46,1	-

KAUPPAKESKUKSET¹⁾

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilöiden pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi								
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu								
Arabia	Helsinki	15 800	13 200	97,9	44	340	2012	1960/2013
Columbus	Helsinki	20 700	18 800	95,4	74	900	2006	1997/2007
Heikintori	Espoo	6 250	4 500	37,2	30	260	1998	1968
Isomyyri	Vantaa	11 600	8 300	91,0	26	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	100 900	84 600	96,9	387	2 600	2007	2001/2016,2017
Pikkulaiva	Espoo	8 300	8 100	100,0	34	400	2017	2017
Myyrmanni	Vantaa	40 200	31 100	97,5	122	1 100	1999	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi								
Duo	Tampere	13 100	11 700	92,1	45	380	1998	1979, 2007
IsoKarhu	Pori	14 600	12 700	84,1	43	220	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	17 000	12 800	83,8	86	550	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	33 100	28 600	96,2	172	430	1999, 2003	1988/2012
Sampokeskus	Rovaniemi	14 500	8 500	85,0	81	220	1999, 2005	1989, 1990
Trio	Lahti	45 900	26 900	83,1	148	330	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, yhteensä		341 950	269 800	93,3	1 292	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä		12 540	7 700	80,9	48	-	-	-
Suomi, yhteensä		354 490	277 500	93,0	1 340	-	-	-

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokra-sopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Norja									
Kauppakeskukset, Oslon alue									
	Buskerud Storsenter	Krokstadelva	30 900	28 100	98,9	74	770	2015	1984/2016
	Kolbotn Torg	Kolbotn	17 700	16 200	100,0	68	800	2015	2008
	Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	25 600	23 500	99,1	88	1 200	2015	1987/1990
	Linderud Senter	Oslo	20 900	16 000	98,9	88	370	2015	1967/2009
	Magasinet Drammen	Drammen	15 400	9 600	97,5	53	190	2015	1992/2008
	NAF-Huset ²⁾	Oslo	4 200	3 800	100,0	6	-	2015	1973
	Trekanten	Asker	23 900	16 600	97,8	104	800	2015	1997/2008
Kauppakeskukset, muu Norja									
	Down Town	Porsgrunn	37 800	32 400	100,0	83	800	2015	1988/2016
	Glasshuspassasjen	Bodø	2 300	2 000	89,8	9	300	2015	1947/1992
	Heiane Storsenter	Stord	23 900	19 200	99,2	41	450	2015	2008
	Herkules	Skien	49 400	42 700	99,5	136	1 550	2015	1969/2013
	Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 100	18 300	94,5	75	350	2015	1989/2015
	Kongssenteret	Kongsvinger	18 300	16 200	98,4	58	350	2015	2001/2016
	Kremmertorget	Elverum	19 400	16 500	91,5	56	430	2015	1979/2012
	Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	57 000	23 400	99,4	93	850	2015	1971/2014
	Sjøsiden	Horten	11 200	10 200	97,4	47	170	2015	2001
	Solsiden ²⁾	Trondheim	14 000	13 100	100,0	71	450	2015	2000
	Stopp Tune	Sarpsborg	12 100	11 200	98,2	32	650	2015	1993
	Storbyen	Sarpsborg	25 500	22 700	98,7	80	570	2015	1999/2015
Norja, yhteensä			432 600	341 700	98,4	1 262			

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2017	Vuokra-sopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Ruotsi ja Tanska									
Kauppakeskukset, Tukholman alue									
	Fruängen Centrum	Hägerstern	14 700	7 400	96,8	84	150	2005	1965/2013
	Högdalen Centrum	Bandhagen	19 900	14 400	98,6	84	-	2011	1959/2015
	Jakobsbergs Centrum	Järfalla	43 000	25 900	91,3	156	1 300	2006	1959/1993
	Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 250	28 000	94,6	608	2 500	2013	1977,2002/ 2014
	Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	40 600	26 700	99,9	176	900	2006	1973/2009
	Tumba Centrum	Botkyrka	23 100	12 900	98,0	164	600	2007	1954/2016
	Åkermyntan Centrum	Hässelby	10 300	7 500	97,6	48	245	2005	1977/2012
	Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 400	23 000	94,4	92	900	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue									
	Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 400	21 800	94,7	186	1 030	2006	1967/2016
Kauppakeskukset, Tanska									
	Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 500	14 000	99,5	71	750	2012	1965/2015
	Strædet	Køge	15 300	14 700	100,0	35	450	2017	2017
Ruotsi ja Tanska, yhteensä			295 450	196 300	96,3	1 704			
Viro									
Kauppakeskukset, Viro									
	Kristiine Keskus	Tallinna	44 000	43 600	95,2	126	1 100	2011	1999/2013
	Rocca al Mare	Tallinna	57 600	56 600	99,3	149	1 350	2005	1998/2013
Viro, yhteensä			101 600	100 200	97,6	275	-	-	-
Yhteensä			1 184 140	915 700	96,0	4 581	-	-	-

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Vuokrattu kohde

KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT ¹⁾

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2017	2016	Muutos, %	2017	2016	Muutos, %
Suomi						
Pääkaupunkiseutu						
Arabia	44,2	46,6	-5 %	2,7	2,7	2 %
Columbus	76,6	82,2	-7 %	6,4	6,4	1 %
Heikintori	-	-	-	-	-	-
Isomyyri	9,3	11,7	-21 %	-	-	-
Iso Omena	268,8	194,8	38 %	11,5	9,0	28 %
Pikkulaiva	26,0	-	-	1,2	-	-
Myyrmanni	129,6	120,6	7 %	8,0	7,0	14 %
Muu Suomi						
Duo	54,5	54,0	1 %	4,5	4,5	0 %
IsoKarhu	18,2	20,0	-9 %	2,2	2,2	-1 %
IsoKristiina	37,0	35,6	4 %	2,1	2,0	4 %
Koskikeskus	112,0	110,4	1 %	5,5	5,6	-2 %
Sampokeskus	17,2	17,4	-1 %	1,9	1,9	-1 %
Trio	43,8	45,4	-4 %	5,3	5,6	-6 %
Kauppakeskukset, Suomi, yhteensä	837,1	738,7	13 %	51,2	46,8	10 %
Norja						
Oslon alue						
Buskerud Storsenter	96,6	86,9	11 %	1,8	1,6	12 %
Kolbotn Torg	61,0	60,7	1 %	1,8	1,9	0 %
Liertoppen Kjøpesenter	85,0	87,5	-3 %	2,0	2,0	-3 %
Linderud Senter	61,9	64,4	-4 %	2,1	2,2	-5 %
Magasinet Drammen	26,2	28,3	-8 %	2,6	2,7	-3 %
NAF-Huset ³⁾	26,1	25,4	3 %	-	-	-
Trekanten	70,2	69,6	1 %	3,1	3,1	-2 %
Muu Norja						
Down Town	69,0	66,0	5 %	2,2	2,2	-1 %
Glasshuspassasjen	6,3	6,3	-1 %	-	-	-
Heiane Storsenter	42,2	41,4	2 %	1,2	1,3	-5 %
Herkules	124,0	120,7	3 %	3,4	3,3	3 %
Kilden Kjøpesenter	65,9	64,8	2 %	1,5	1,6	-7 %
Kongssenteret	39,9	35,5	12 %	1,2	1,1	10 %

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2017	2016	Muutos, %	2017	2016	Muutos, %
Kremmertorget	38,2	39,6	-3 %	1,1	1,2	-8 %
Oasen Kjøpesenter	98,9	97,4	1 %	4,4	4,4	1 %
Sjøsidan	30,3	31,8	-5 %	0,9	1,0	-6 %
Solsiden ³⁾	53,6	55,1	-3 %	2,3	2,4	-5 %
Stopp Tune	28,5	29,4	-3 %	0,9	1,0	-9 %
Storbyen	59,6	65,3	-9 %	2,4	2,5	-3 %
Kauppakeskukset, Norja, yhteensä	1 083,4	1 076,3	1 %	35,0	35,5	-1 %
Ruotsi ja Tanska						
Tukholman alue						
Fruängen Centrum	31,9	31,2	2 %	-	-	-
Högdalen Centrum	59,1	57,6	3 %	-	-	-
Jakobsbergs Centrum	62,9	65,3	-4 %	5,8	5,9	-2 %
Kista Galleria, 50 %	93,3	99,7	-6 %	9,2	9,4	-2 %
Liljeholmstorget Galleria	157,8	155,2	2 %	9,8	9,8	0 %
Tumba Centrum	48,6	48,4	0 %	3,9	3,8	2 %
Åkermyntan Centrum	28,8	27,8	4 %	1,8	1,8	4 %
Åkersberga Centrum	79,2	79,3	0 %	6,0	6,2	-2 %
Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	62,9	62,6	0 %	3,3	3,3	-1 %
Tanska						
Albertslund Centrum	45,3	45,3	0 %	5,2	5,3	-2 %
Straedet	4,3	-	-	-	-	-
Kauppakeskukset, Ruotsi ja Tanska, yhteensä	674,0	672,4	0 %	44,9	45,4	-1 %
Viro						
Kristiine Keskus	104,8	104,0	1 %	7,1	7,3	-3 %
Rocca al Mare	113,8	121,8	-7 %	5,5	6,0	-8 %
Kauppakeskukset, Viro, yhteensä	218,5	225,8	-3 %	12,6	13,3	-5 %
Yhteensä	2 813,0	2 713,3	4 %	143,7	141,0	2 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Myynnit sisältävät arvioita. Myynti ei sisällä arvonlisäveroa.

³⁾ Vuokrattu kohde.

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

	Paikkakunta	Omistusosuus, %	Vuokrattava pinta-ala, m ² 31.12.2017	Kävijämäärä, milj. 2017
CC Drammen	Drammen	-	17 300	-
City Syd	Trondheim	-	15 500	3,7
Holmen Senter	Asker	-	24 200	1,4
Markedet	Haugesund	20 %	10 600	0,9
Stadionparken	Stavanger	-	11 100	0,9
Stovner Senter	Oslo	20 %	41 800	5,0
Strandtorget	Lillehammer	-	29 600	2,2
Tiller Torget	Trondheim	-	23 700	1,3
Torget Vest	Drammen	-	8 000	1,3
Torvbyen	Fredrikstad	20 %	15 500	3,9
Hallinnoidut kauppakeskukset, yhteensä			197 300	20,6

VUOKRAUSTOIMINTA, SIJOTUSKIINTEISTÖT
JA KISTA GALLERIA (50 %) YHTEENSÄ

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2017	4 848	1 143 408	23,2
Alkaneet vuokrasopimukset	1 255	259 053	22,9
Päätyneet vuokrasopimukset	1 565	347 330	23,1
Ostot	40	40 464	15,0
Muut muutokset	3	1 694	-
Tilanne 31.12.2017	4 581	1 097 289	23,2

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA ¹⁾

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2017 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %
Kesko	16,0 %
S-ryhmä	8,7 %
Varner Gruppen	3,8 %
Nordea	2,6 %
Tokmanni Group	2,2 %
Suomi, yhteensä	33,5 %
Varner Gruppen	8,2 %
Gresvig	5,7 %
NorgesGruppen	5,2 %
Tryg Forsikring	4,4 %
Clas Ohlson	3,0 %
Norja, yhteensä	26,6 %
ICA Gruppen	8,1 %
Coop	4,6 %
H&M	3,0 %
Stockholms Läns Landsting	2,6 %
KappAhl	2,2 %
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	20,5 %
S Group	15,1 %
Sports Direct International	3,3 %
Baltman	3,3 %
Pöldma Kaubanduse	3,1 %
Antista	2,9 %
Viro, yhteensä	27,7 %
Kesko Group	5,3 %
Varner Gruppen	4,5 %
S-ryhmä	4,1 %
H&M	2,2 %
Coop	2,2 %
Yhteensä	18,2 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KEHITYSHANKKEET

31.12.2017

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET ¹⁾

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi, Me ²⁾	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2017, Me	Valmistumistavoite	Esivuokrausaste ³⁾	Hankkeen arvioitu tuotto ⁴⁾	
Möndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	44,4	Q3/2018	80 %	6,0-6,5	Kehityshanke, jossa rakennetaan kokonaan uusi kauppakeskus vanhentuneen liikekiinteistön tilalle. Möndal Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus, johon tulee yhteensä 70 liikettä, ravintolaa ja palvelua. Citycon ja NCC ovat muodostaneet yhteistyryksen, jonka osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen valmistuttua Citycon ostaa NCC:n osuuden.
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215,0	44,0	2021	55 %	6,25-6,75	Vanhan Lippulaivan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, moderni kauppakeskus, joka on kaksi kertaa vanhan kauppakeskuksen kokoinen. Saman katon alta tulee löytymään myös uusi metroasema ja bussiterminaali. Uudessa Lippulaivassa on noin 80 erilaista myymälää, kahvilaa, ravintolaa ja muuta liikettä sekä kunnallisia ja terveystilavaltia.

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

²⁾ Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteistyryksen osakkeiden ennalta sovittu hankinnan.

³⁾ Allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste.

⁴⁾ Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteET

Citycon tutkii näiden kohteiden kehittämisen ja/tai laajentamismahdollisuuksia²⁾.

		Pinta-ala ennen / jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi, Me	Hankkeen käynnistystavoite/valmistumistavoite	
Tumba Centrum	Tukholma, Ruotsi	23 100/30 500	40	2018/2020	Vastikään uudistetun Tumba Centrumin lisälaajennus, joka integroisi keskuksen uuteen bussiterminaliin sekä lisäisi keskuksen myymälä-, terveyspalvelu-, ja pysäköintitarjontaa.
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	92 500/105 000	80 ¹⁾	2020/2023	Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin keskukselle saataisiin entistä sujuvampia joukkoliikennedyhteitä ja lisätilaa uusille myymälöille, päivittäistavara- ja palveluille.
Oasen Kjøpesenter	Bergen, Norja	56 800/68 800	100	2019/2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus, jossa suurin osa viereisen toimistorakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta muutettiin liiketiloiksi ja lisäksi rakennettaisiin uudisosa, joka yhdistäisi kaksi rakennusta toisiinsa. Tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakkaiden kiertoa kauppakeskuksessa. Uusi pääsisäänkäynti yhdistäisi kauppakeskuksen entistä paremmin ympäröivään kaupunkiympäristöön. Muutos toisi myös lisätilaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan.
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/64 500	100	2020/2023	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskukselta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	135	2019/2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.
Down Town	Porsgrunn, Norja		Tarkastelun alla		Down Town -kehityshankkeen kokoa pienennettiin ja tarkoituksena on kehittää nykyistä kauppakeskusta laajentamisen sijasta.

¹⁾ Cityconin osuus on 40 miljoonaa euroa (50 %).

²⁾ Lisäksi Citycon on allekirjoittanut 31.8.2017 aiesopimuksen Klöverin kanssa kauppakeskus Globen Shoppingin kehittämisestä.

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2017

		Pinta-ala ennen / jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2017 mennessä, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ¹⁾	Valmistuminen	
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	296,5	5,50–6,0	Q2/2017	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen uudistaminen. Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2016 ja toinen vaihe, kattaen 13 000 neliön laajennuksen, avattiin huhtikuussa 2017. Laajennuksen valmistuttua Isosta Omenasta on suora yhteys uuteen länsimetron ja Matinkylän bussiterminaliin. Laajennuksessa kauppakeskuksessa on kattava tarjonta julkisia palveluita sekä ravintola- ja vapaa-ajan palveluita, sisältäen muun muassa seitsemän salin elokuvateatterin ja 4 000 neliömetrin sisäaktiviteettipuiston.
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	-	Q2/2017	Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMK:in uuden kampuksen rakentaminen Porin Asema-aukion tiloihin. Sopimuksen mukaan Citycon myi kohteen valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

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

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaiisiin ennakoiviin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallitsevat operatiivisia riskejä, taloudellisia

riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

RISKIEN RAPORTOINTI

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämisto-

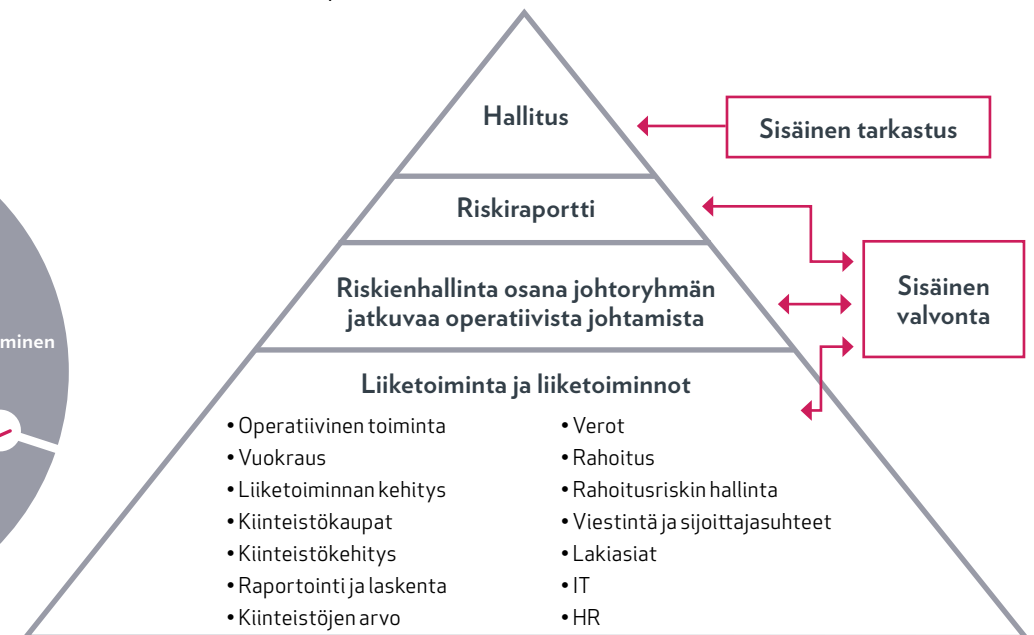
mien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen

vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.

VAKUUTUKSET

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkoriskeiden siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutusuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja vastuiden varalta. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.



	RISKI JA VAIKUTUS	RISKINHALLINTATOIMET
Vuokraus	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumisen riskiä. Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokravakuudet. Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja laajentamalla yhtiön toimintaa Norjaan.
Kiinteistökehitys ja Kiinteistökaupat	<ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei ehkä pystytä vuokraamaan, jolloin niiden käyttöaste tai vuokrataso laskee. Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
Operatiivinen toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimää räisiin kustannuksiin. Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto-, energia-, turvallisuus- ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittäväällä turvallisuusuunnittelulla, onnettomuus- ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusuoja on kattava. Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
Kiinteistöjen arvo	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt yleinen tai paikallinen taloustilanne, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöasteen nousu, rahoituksen saatavuuden heikentyminen ja kustannusten nousu, korkeammat tuottovaatimukset, muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus ja kilpailun lisääntyminen. 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
Ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristönsuojelu, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet voivat esimerkiksi lisätä energia- ja ylläpitokuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä.
Ihmiset	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittämisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista
Rahoitus	<ul style="list-style-type: none"> Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea markkinoiden heilussa, tiukentuneesta sääntelystä, luottoluokituksen alenemisesta tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään korononousuun liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin ja Moody'sin investointitason luottoluokitukset (BBB ja Baa1) ovat parantaneet rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Listaus

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt / Large Cap
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI0009002471

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2017 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2017 lopussa oli 1,9 miljardia euroa.

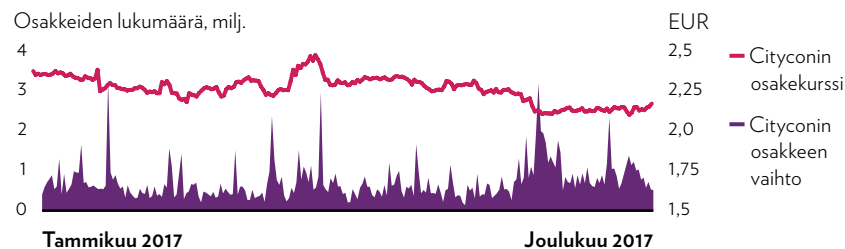
Vuoden 2017 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 177,3 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 706 319 osaketta eli keskimäärin noin 1,6 miljoonaa euroa.

Cityconin osake on mukana muun muassa seuraavissa kansainvälisissä indekseissä: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja iBoxx Euro Financials BBB index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2017 lopussa 15 368 (12 419). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2017 lopussa 81,8 % osakkeista (68,6 %). Cityconin ulkomainen omistusprohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

		2017	2016	2015	2014	2013
Vaihdettuja osakkeita	*1 000	177 286	147 684	158 343	88 784	104 548
Vaihtuvuus	%	19,9	16,6	17,8	15,0	23,7
Ylin kurssi	euroa	2,50	2,39	3,24	2,92	2,67
Alin kurssi	euroa	2,08	1,98	2,13	2,29	2,12
Keskimurssi	euroa	2,23	2,18	2,53	2,65	2,44
Päätöskurssi	euroa	2,16	2,34	2,40	2,58	2,56
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	1 920,6	2 080,8	2 136,0	1 530,8	1 129,7
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1 000	889 993	889 993	889 993	593 328	441 288

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2017

Gazit-Globe Ltd., 396 864 474 osaketta eli 44,59 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., 133 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Heidän osakeomistuksensa on hallintarekisteröity.

	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	63 470 695	7,13
Valtion eläkerahasto	6 800 000	0,76
Gazit-Globe Ltd. ¹⁾	3 401 401	0,38
ODIN Finland	2 741 781	0,31
OP-Henkivakuutus Oy	1 753 897	0,20
SR Danske Invest Suomi Yhteisöosake	1 541 551	0,17
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura ry	1 394 000	0,16
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	1 250 000	0,14
FIM Fenno Sijoitusrahasto	1 000 000	0,11
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 000 000	0,11
10 suurinta yhteensä	84 353 325	9,48
Hallintarekisteröidyt osakkeet	727 940 192	81,79
Muut	77 699 111	8,73
Yhteensä	889 992 628	100,00

¹⁾ Gazit-Globe Ltd.:n kokonaisomistus 396 864 474 osaketta eli 44,59 %.

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2017	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	30	0,20	733 442 556	82,41
Yritykset	709	4,61	11 473 868	1,29
Kotitaloudet	14 399	93,69	49 649 605	5,58
Julkisyhteisöt	9	0,06	71 952 626	8,08
Ulkomaat	58	0,38	14 429 104	1,62
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	163	1,06	9 044 869	1,02
Yhteensä	15 368	100,00	889 992 628	100,00

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

31.12.2017 Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1 - 100	1 634	10,63	87 497	0,01
101 - 500	3 559	23,16	1 150 239	0,13
501 - 1 000	2 627	17,09	2 157 486	0,24
1 001 - 5 000	5 182	33,72	13 124 130	1,47
5 001 - 10 000	1 227	7,98	9 171 089	1,03
10 001 - 50 000	939	6,11	19 179 166	2,15
50 001 - 100 000	93	0,61	6 714 135	0,75
100 001 - 500 000	76	0,49	16 589 416	1,86
500 001 - 1 000 000	16	0,10	12 307 119	1,38
1 000 001 -	15	0,10	809 512 351	90,96
Yhteensä	15 368	100,00	889 992 628	100,00

SUURIMMAT OSAKEENOMISTAJAT

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu edellä olevassa taulukossa.

Cityconin kaksi suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., ovat hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia.

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 396 864 474 osaketta eli 44,6 % ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l. on ilmoittanut omistavansa 133 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2017 lopussa.

OSINKOJEN JAKAMINEN

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan

pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
29.3.2018	22.3.2018
29.6.2018	21.6.2018
28.9.2018	20.9.2018
28.12.2018	14.12.2018

Hallituspäätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2017	2016	2015	2014	2013
Konsernituloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	257,4	251,4	223,9	189,4	192,6
Nettovuokratuotto					
Suomi	84,7	87,8	96,9	103,0	103,5
Norja	79,6	74,0	36,8	-	-
Ruotsi ja Tanska	41,3	40,1	41,2	40,0	41,2
Viro	22,2	22,6	24,7	26,4	24,1
Yhteensä	228,5	224,9	199,6	169,4	168,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-11,6	-2,6	-6,4	1,0	0,9
Liikevoitto/-tappio	150,9	224,4	148,9	165,0	176,0
Voitto/tappio ennen veroja	93,8	181,5	116,0	102,4	87,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	87,4	160,4	108,8	84,5	94,9
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 183,4	4 337,6	4 091,6	2 769,1	2 733,5
Lyhytaikaiset varat	43,7	56,2	89,1	64,8	74,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 207,3	2 311,4	2 245,5	1 650,7	1 236,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,2	0,8	0,0	1,8	42,6
Korolliset velat	2 083,9	2 176,8	2 023,2	1 177,7	1 462,4
Velat yhteensä	2 469,5	2 588,7	2 418,8	1 384,8	1 694,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 678,0	4 900,9	4 664,4	3 037,2	2 973,0

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	Laskentakaava	2017	2016	2015	2014	2013
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omaraisuusaste, %	1	47,4	47,3	48,3	54,6	43,2
Omaraisuusaste pankille, %		47,4	47,3	48,3	54,8	45,2
Luototusaste, % (LTV)	2	46,7	46,6	45,7	38,6	49,3
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	3,8	7,0	5,9	6,1	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	5,8	6,1	8,2	8,4	7,8
Quick ratio	5	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		298,7	314,5	1 718,6	125,5	226,1
%-osuus bruttovuokratuotosta		116,0	125,1	767,7	66,3	117,4
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa ¹⁾	6	0,10	0,18	0,14	0,15	0,21
Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾	7	0,10	0,18	0,14	0,15	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾	8	0,17	0,15	0,15	0,12	0,13
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,48	2,60	2,52	2,78	2,80
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	10	22	13	16	16	12
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,12	0,12	0,14	0,15	0,12
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,01	0,01	0,01	-	0,03
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ²⁾		0,13	0,13	0,15	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	132,4	72,1	104,2	99,3	72,4
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	6,0	5,6	6,3	5,8	5,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ¹⁾		889 992	889 993	755 496	559 863	458 161
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ¹⁾		889 993	889 993	889 993	593 328	441 288
Operatiiviset tunnusluvut						
Nettotuotto, % ³⁾	13	5,2	5,4	5,9	6,2	6,4
Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	14	96,0	96,3	96,9	96,5	96,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾		1 184 140	1 271 940	1 288 090	980 640	1 008 890
Henkilöstö tilikauden lopussa		265	287	310	151	127

¹⁾ Tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintätietuoikeusannin seurauksena.

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

³⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1) Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$	8) Liiketoiminnan nettorahavirta/ osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
2) Luototusaste -% (LTV)	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä}} \times 100$	9) Oma pääöma / osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
3) Oman pääöman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääöma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	10) P/E luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
4) Sijoitetun pääöman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}} \times 100$	11) Osinko ja pääöman palautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
5) Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$	12) Efektiiivinen osinko- ja pääöman-palautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
6) Tulos/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	13) Nettotuotto,%	$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100$
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	14) Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}} \times 100$

TILINPÄÄTÖS 2017

Konsernitilinpäätös, IFRS	46
Laaja konsernituloslaskelma	46
Konsernitase	47
Konsernin rahavirtalaskelma	48
Konsernin oman pääoman laskelma	49
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	50
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	94
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	98
Tilintarkastuskertomus	99



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

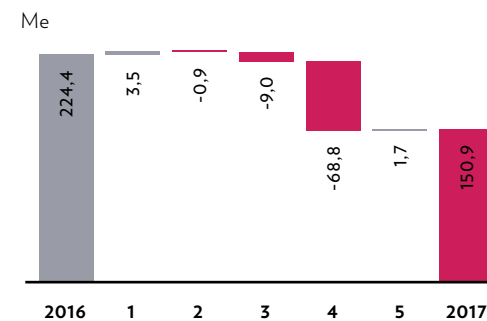
KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Bruttovuokratuotto	1.2.	257,4	251,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	80,8	80,3
Hoitokulut	1.4.	-107,8	-105,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,9	-1,4
Nettovuokratuotto	1.1.	228,5	224,9
Hallinnon kulut	1.5.	-29,1	-28,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.7.	-11,6	-2,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-42,9	25,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	6,0	4,3
Liikevoitto		150,9	224,4
Rahoitustuotot		107,8	25,5
Rahoituskulut		-164,1	-83,2
Rahoituskulut (netto)	3.2.	-56,4	-57,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten ja voitoista	2.3.	-0,7	14,8
Voitto ennen veroja		93,8	181,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-0,8	-0,7
Laskennalliset verot	4.2.	-5,1	-19,5
Tuloverot		-5,9	-20,2
Tilikauden voitto		87,9	161,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		87,4	160,4
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,10	0,18
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,10	0,18

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Tilikauden voitto		87,9	161,3
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	3.2.	-3,1	8,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	4.1., 4.2.	0,6	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		1,9	1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuut-takurssitappiot/-voitot		-76,3	31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-76,8	38,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-76,8	38,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio		11,1	199,8
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		10,6	198,9
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,9

LIIKEVOITON MUUTOS



- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

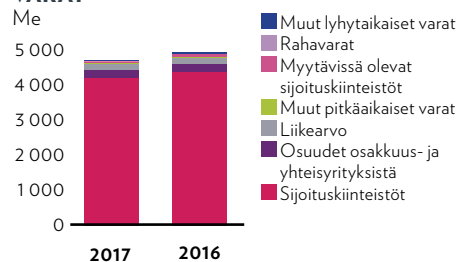
Liikevoitto ja tilikauden voitto laskivat johtuen arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappioista.

Liikevoiton ja tilikauden voiton lasku johtui tilikauden käyvän arvon tappioista Suomessa ja Norjassa sekä vertailukautta suuremmista liiketoiminnan muista kuluista sisältäen Norjan ei-ydinkohteiden myynteihin kohdistuvan liikearvon muutosten kirjaukset.

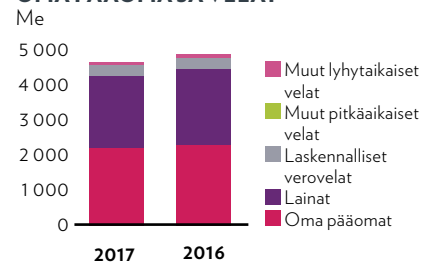
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 183,4	4 337,6
Liikearvo	5.1.	153,3	173,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.3.	228,0	219,0
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	18,8	22,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,1	1,7
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	4,3	2,9
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	19,9	5,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 608,9	4 762,8
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	25,4	81,9
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,8	1,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,4	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	31,5	38,8
Rahavarat	3.8.	10,1	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		43,7	56,2
Varat yhteensä		4 678,0	4 900,9

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,8	-0,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 123,5	1 230,3
Muuntoerot		-93,2	-16,9
Kertyneet voittovarot		787,1	707,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 207,3	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,2	0,8
Oma pääoma yhteensä		2 208,5	2 312,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 959,2	1 887,1
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	4,3	3,1
Laskennalliset verovelat	4.2.	301,1	312,2
Muut velat	3.3.	1,3	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 265,9	2 203,2
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	124,7	289,7
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	1,2	2,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	1,9	0,7
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	75,8	92,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		203,6	385,5
Velat yhteensä		2 469,5	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 678,0	4 900,9

Sijoituskiinteistöjen arvo laski 154,2 miljoonaa euroa ja korolliset velat pienentyivät 92,9 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen arvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 279,5 milj. euroa. Arvoa laskivat 42,9 miljoonan euron käyvän arvon tappiot ja 130,3 milj. euron valuuttamuutokset. Lisäksi myynnit pääosin Suomessa ja Norjassa ja siirrot myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 260,4 miljoonalla eurolla. Korolliset velat laskivat lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksun seurauksena.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

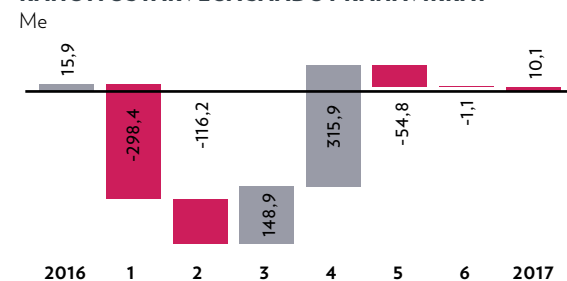
Me	Liite	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		93,8	181,5
Oikaisut		110,5	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		204,3	202,8
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	8,6	-2,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	-1,0	4,1
Käyttöpääoman muutos		7,6	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		212,0	204,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-66,8	-68,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,8	1,8
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,1	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		148,9	136,4
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-144,4	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-143,0	-190,7
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.3., 4.3.	-11,0	-0,6
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	315,9	109,9
Investointien nettorahavirta		17,5	-162,9
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	2 078,7	1 131,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-2 099,0	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	107,6	375,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-139,3	-231,1
Määräysvallattomien omistajien osuuskien hankinnat	5.2.	0,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-116,2	-131,4
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		-2,7	12,8
Rahoituksen nettorahavirta		-171,0	14,9
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	15,9	27,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,1	-0,5
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	10,1	15,9

Me	Liite	2017	2016
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	3,7	3,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	42,9	-25,9
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	-6,0	-4,3
Rahoitustuotot	3.2.	-107,8	-25,5
Rahoituskulut	3.2.	164,1	83,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.3.	0,7	-14,8
Osakeperusteiset maksut	1.6.	1,5	0,4
Liikearvon alennus, johon ei liity maksua	1.7.	11,4	4,4
Yhteensä		110,5	21,3
		2017	2016
Liiketoiminnan nettorahavirta		148,9	136,4
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		889 992	889 993
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,17	0,15

Osakekohtainen nettorahavirta parani ja oli 0,17 euroa. Investointien nettorahavirta oli positiivinen 17,5 miljoonaa euroa myyntien seurauksena.

Osakekohtainen nettorahavirta nousi 0,17 euroon johtuen pääasiassa positiivisesta käyttöpääoman muutoksesta ja korkeammasta liiketoiminnan rahavirrasta ja toisaalta alhaisemmista maksetuista nettorahoituskuluista. Vuonna 2017 Citycon investoi 298,4 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit myymällä sijoituskiinteistöjä lähinnä Suomessa ja Norjassa 315,9 miljoonalla eurolla. Citycon osti vuonna 2017 Norjasta kauppakeskus Oasenin viereisen toimistorakennuksen ja Tanskassa kauppakeskus Straedetin kaksi ensimmäistä osaa 144,4 milj. eurolla. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2017 olivat Iso Omenan laajennusosa (41,2 milj. euroa) ja Lippulaivan kehityshanke (32,5 milj. euroa).

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRRRAT



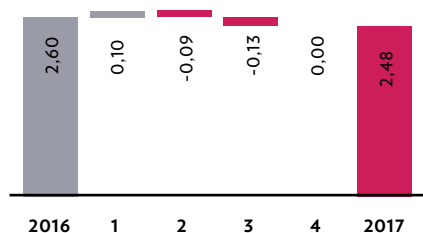
- Hankinnat ja investoinnit
- Maksetut osingot ja pääoman palautukset
- Operatiivinen kassavirta
- Kiinteistöjen myynnit
- Rahoituksen rahavirta
- Muut

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä		
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
Tilikauden voitto 2016						160,4	160,4	0,9	161,3
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			6,4				6,4		6,4
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			1,1				1,1		1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,1		31,0		31,1	0,0	31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			7,5		31,0		38,5	0,0	38,5
Katsauskauden laaja tappio/voitto			7,5		31,0	160,4	198,9	0,9	199,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-124,6		-8,9	-133,5		-133,5
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,4	0,4		0,4
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,0	0,0	-0,1	-0,1
Oma pääoma 31.12.2016	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Tilikauden voitto 2017						87,4	87,4	0,5	87,9
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			-2,5				-2,5		-2,5
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			1,9				1,9		1,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,1		-76,3		-76,2	0,0	-76,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-0,5		-76,3		-76,8	0,0	-76,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,8	0,8		0,8
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,1	0,1	-0,1	0,0
Oma pääoma 31.12.2017	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,1	2 207,3	1,2	2 208,5

OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN KEHITTYMINEN

EUR



- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Muut muutokset

Norjan ja Ruotsin kruunujen heikentyminen, etenkin viimeisen neljänneksen aikana, aiheutti yhteensä noin 76,3 miljoonan euron muuntoerotappion omaan pääomaan, josta Norjan kruunun vaikutus oli noin 66,8 miljoonaa euroa.

Vuonna 2017 Citycon jakoi osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,12 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset	Bruttovuokratuotto, Ylläpito- ja palvelutuotot, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IAS18, IAS11
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	2.1.	IAS40, IFRS13
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS 40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.3.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen, esittämistapa	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Johdannaissopimukset, Rahavarat	3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7., 3.8., 4.4., 4.5.	IAS39, IAS32, IFRS7
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuuitoumukset	1.4., 2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1.	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.5.	IAS10
Vastuuitoumukset	Maanvuokrasopimukset, Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	1.4., 2.1., 3.7.	-

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 7.2.2018. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta citycon.com/fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2017 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Myytavissä olevat rahoitusvarat, johdannaispimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

KESKEISET ARVIOT JA OLETTAMAT SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAADINTAPERIAATTEET

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja olettamukset sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska sekä Viro. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoimintoista syntyviä hallinnon kuluja.

Citycon muutti tilikauden 2017 viimeisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota yhdistämällä Tanskan liiketoiminnan seurannan osaksi uutta Ruotsi ja Tanska -segmenttiä. Samalla Viron liiketoimintojen seuranta eriytettiin erilliseksi Viro -segmentiksi. Koska yhtiö on muuttanut tilikauden 2017 aikana raportoitavien segmenttien koostumusta, on sekä tilikautta 2017 että tilikautta 2016 koskeva segmentti-informaatio esitetty uuden ja vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50 % osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana (aiemmin 100%).

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

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet osakkuus- ja yhteisyriyksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2017 tai 2016, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2017

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,2	91,5	49,0	22,6	-	257,4	16,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,9	30,0	12,7	6,1	-	80,8	3,4
Hoitokulut	-40,7	-41,5	-19,8	-6,5	0,7	-107,8	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,5	-0,6	-0,1	-	-1,9	-0,1
Nettovuokratuotto	84,7	79,6	41,3	22,2	0,7	228,5	14,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,4	-4,5	-4,4	-0,6	-16,1	-29,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,2	1,0	0,0	-	1,1	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	81,6	74,8	37,9	21,6	-15,4	200,5	13,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-11,4	-1,4	-	-	-12,8	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-44,7	-22,2	30,6	-6,5	-	-42,9	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,0	-0,5	10,5	-	-	6,0	0,0
Liikevoitto/-tappio	32,9	40,8	77,6	15,0	-15,4	150,9	13,2
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 652,6	1 346,9	877,9	306,0	-	4 183,4	305,3
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	25,4	-	-	-	25,4	-
Muut kohdistetut varat	6,0	206,4	210,6	1,4	19,3	443,7	9,5
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	4,3	4,3	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	21,2	21,2	-
Varat yhteensä	1 658,6	1 578,7	1 088,5	307,3	44,9	4 678,0	314,8
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	8,2	17,5	20,9	1,3	28,1	75,8	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat	-	-	-	-	2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,5	5,5	-
Muut kohdistamattomat velat	-	-	-	-	3,2	3,2	14,9
Velat yhteensä	8,2	17,5	20,9	1,3	2 421,7	2 469,5	249,7
Bruttoinvestoinnit	100,1	84,9	109,0	3,9	0,8	298,7	2,3
Kauppakeskusten lukumäärä	13	19	10	2	-	44	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	0	0	0	-	2	-

¹⁾ Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

1.1.-31.12.2016

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,4	85,3	48,6	23,2	-	251,4	17,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	32,8	29,8	11,7	6,1	-	80,3	3,7
Hoitokulut	-38,9	-40,8	-19,7	-6,5	0,5	-105,5	-5,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,3	-0,5	-0,1	-	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	87,8	74,0	40,1	22,6	0,5	224,9	15,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-5,1	-4,4	-0,6	-14,9	-28,2	-0,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	1,1	0,0	-	1,8	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	84,8	69,4	36,8	21,9	-14,4	198,5	14,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-4,4	-	-	-	-4,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,2	19,8	40,5	-1,2	-	25,9	5,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,5	0,3	0,8	-0,1	-0,1	4,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	55,1	85,1	78,1	20,6	-14,5	224,4	20,0
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 831,7	1 412,8	784,5	308,6	-	4 337,6	312,8
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,7	57,1	22,2	-	-	81,9	-
Muut kohdistetut varat	8,7	240,1	194,0	1,2	28,8	472,9	5,2
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	2,9	2,9	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,7	5,7	-
Varat yhteensä	1 843,1	1 710,0	1 000,7	309,8	37,4	4 900,9	318,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	18,7	21,1	21,1	2,2	29,2	92,3	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat	-	-	-	-	2 176,8	2 176,8	231,9
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	312,2	312,2	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,8	5,8	-
Muut kohdistamattomat velat	-	-	-	-	1,5	1,5	12,8
Velat yhteensä	18,7	21,1	21,1	2,2	2 525,6	2 588,7	251,6
Bruttoinvestoinnit	220,3	45,7	45,7	1,7	1,1	314,5	3,8
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	9	2	-	53	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	4	0	1	0	-	5	-

¹⁾Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

1.1.-31.12.2017 ²⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	94,2	91,5	46,0	25,7	-	257,4	16,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,9	30,0	12,2	6,6	-	80,8	3,4
Hoitokulut	-40,7	-41,5	-18,4	-7,9	0,7	-107,8	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,5	-0,5	-0,2	-	-1,9	-0,1
Nettovuokratuotto	84,7	79,6	39,2	24,3	0,7	228,5	14,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,4	-4,5	-4,2	-0,8	-16,1	-29,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,2	1,0	0,1	-	1,1	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	81,6	74,8	35,9	23,6	-15,4	200,5	13,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-11,4	-1,4	-	-	-12,8	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-44,7	-22,2	29,5	-5,4	-	-42,9	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,0	-0,5	10,5	-	-	6,0	0,0
Liikevoitto/-tappio	32,9	40,8	74,5	18,2	-15,4	150,9	13,2
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 652,6	1 346,9	770,3	413,6	-	4 183,4	305,3
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	25,4	-	-	-	25,4	-
Muut kohdistetut varat	6,0	206,4	209,5	2,5	19,3	443,7	9,5
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	4,3	4,3	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	21,2	21,2	-
Varat yhteensä	1 658,6	1 578,7	979,7	416,1	44,9	4 678,0	314,8
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	8,2	17,5	18,0	4,2	28,1	75,8	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat	-	-	-	-	2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,5	5,5	-
Muut kohdistamattomat velat	-	-	-	-	3,2	3,2	14,9
Velat yhteensä	8,2	17,5	18,0	4,2	2 421,7	2 469,5	249,7
Bruttoinvestoinnit	100,1	84,9	33,7	79,1	0,8	298,7	2,3
Kauppakeskusten lukumäärä	13	19	9	4	-	44	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	0	0	0	-	2	-

¹⁾ Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

²⁾ Taulukossa on esitetty tilikautta 2017 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2016 käytetyn segmenttijaoon mukaisesti.

1.1.-31.12.2016 ²⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50%) ⁰⁾
Bruttovuokratuotto	94,4	85,3	45,8	26,0	-	251,4	17,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	32,8	29,8	11,6	6,2	-	80,3	3,7
Hoitokulut	-38,9	-40,8	-18,5	-7,8	0,5	-105,5	-5,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	-	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	87,8	74,0	38,5	24,2	0,5	224,9	15,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-5,1	-4,3	-0,7	-14,9	-28,2	-0,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	1,1	0,0	-	1,8	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	84,8	69,4	35,2	23,5	-14,4	198,5	14,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-4,4	-	-	-	-4,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,2	19,8	39,7	-0,4	-	25,9	5,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,5	0,3	0,8	-0,1	-0,1	4,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	55,1	85,1	75,7	22,9	-14,5	224,4	20,0
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 831,7	1 412,8	753,2	339,9	-	4 337,6	312,8
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,7	57,1	22,2	-	-	81,9	-
Muut kohdistetut varat	8,7	240,1	194,9	0,3	28,8	472,9	5,2
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	2,9	2,9	
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	5,7	5,7	
Varat yhteensä	1 843,1	1 710,0	970,2	340,2	37,4	4 900,9	318,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	18,7	21,1	19,2	4,1	29,2	92,3	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 176,8	2 176,8	231,9
Laskennalliset verovelat					312,2	312,2	-
Johdannaissopimukset					5,8	5,8	-
Muut kohdistamattomat velat					1,5	1,5	12,8
Velat yhteensä	18,7	21,1	19,2	4,1	2 525,6	2 588,7	251,6
Bruttoinvestoinnit	220,3	45,7	45,6	1,8	1,1	314,5	3,8
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	8	3	-	53	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	4	0	1	0	-	5	-

¹⁾Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50% osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

²⁾Taulukossa on esitetty tilikautta 2016 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2016 käytetyn segmenttijao mukaisesti.

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Cityconin vuokratuottojen muodostuminen

Me	2017	2016
Jaksotetut vuokra-kannustimet	1,0	3,5
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,2	-6,6
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	260,6	254,5
Yhteensä	257,4	251,4

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokran tarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2017 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 65 % (65) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrankorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IAS 17.4 mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia. Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2017 4 581 (4 848) vuokrasopimusta.

Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa.

Vuokrasopimusten lukumäärä ¹⁾

	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	1 340	1 604
Norja	1 262	1 302
Ruotsi ja Tanska	1 704	1 655
Viro	275	287
Yhteensä	4 581	4 848

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2017 oli 3,5 (3,3) vuotta. Muutos johtui pääasiassa Ison Omenan kehityshankkeen valmistumisesta sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä Suomessa. Solmitavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta ¹⁾

	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	4,1	3,6
Norja	3,6	3,5
Ruotsi ja Tanska	2,9	2,7
Viro	2,5	2,7
Keskimäärin	3,5	3,3

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50%.

Cityconin solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2017 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 93 % (93), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 4 % (3), ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia noin 3 % (3) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2017 ja 2016 päätteeksi voimassa olevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾

Me	31.12.2017	31.12.2016
Yhden vuoden kuluessa	59,6	73,1
1-5 vuoden kuluessa	177,3	171,3
Yli viiden vuoden kuluttua	51,0	55,9
Yhteensä	287,9	300,3

¹⁾ Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokratuotolle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa käsitellään SIC 15 Muut vuokrasopimukset – kannustimet -tulokannan mukaan jaksottaen tasaisesti koko vuokratuotolle. Vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen kirjataan konsernituloslaskelmaan bruttovuokratuottoihin sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokrankorotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

1.3. YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Me	2017	2016
Ylläpito- ja palvelutuotot	60,4	60,1
Käyttökorvaukset	8,1	8,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot (sis. markkinointituotot)	12,2	11,4
Yhteensä	80,8	80,3

YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Ylläpito- ja palvelutuotot kohdistetaan kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno (hoitokulu) kirjataan kuluksi. Palvelutuotot kirjataan kaudelle, jolla palvelut suoritetaan. Ylläpito- ja palvelutuotot koostuvat mm. kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon, sekä energiakulutukseen liittyvistä kustannuksista.

Ylläpito- ja palvelutuotot kirjataan bruttomääräisinä, koska Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, joka valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Näin ollen vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

1.4. HOITOKULUT

Me	2017	2016
Lämmitys ja sähkö	-22,2	-23,7
Ylläpito	-36,0	-33,8
Maavuokrat ja muut vuokrat	-7,0	-7,1
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,4	-10,6
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-	-0,6
Kiinteistön hallinnon kulut	-4,3	-3,3
Markkinointikulut	-12,2	-11,1
Kiinteistövuokrat	-0,9	-0,9
Kiinteistöverot	-9,3	-8,1
Korjauskulut	-5,0	-4,6
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,5	-1,7
Yhteensä	-107,8	-105,5

Vuonna 2016, työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

HOITOKULUT

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoriteperusteisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiankulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Maavuokrat ja muut vuokrat

Cityconilla on maavuokria ja muita vuokrasopimuksia. Muut vuokrasopimukset sisältävät lähinnä jätteenkäsittely- ja autojen vuokrat. Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 8,5 miljoonaa euroa (9,0) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleen- vuokrausmaksuja. Konsernituloslaskelmaan kirjatut vuokrat sisältyvät hoitokulujen riville maavuokrat ja muut vuokrat sekä hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut.

Seuraavassa on esitetty ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella tulevaisuudessa maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa	8,3	8,7
1–5 vuoden kuluessa	15,0	21,5
Yli viiden vuoden kuluttua	5,2	10,4
Yhteensä	28,5	40,6

VUOKRASOPIMUKSET – CITYCON VUOKRALLEOTTAJANA

Vuokrasopimukset on luokiteltu muiksi vuokrasopimuksiksi, koska omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet vuokralaiselle.

1.5. HALLINNON KULUT

Me	2017	2016
Henkilöstökulut	-15,1	-14,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,9	-0,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-3,7	-3,2
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-7,6	-8,0
Poistot	-1,8	-1,8
Yhteensä	-29,1	-28,2

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 10 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista sisältyy 0,9 miljoonaa euroa (0,3) hallinnon kuluihin. Vuonna 2016 kirjattiin 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin. Lisäksi vuonna 2016 kirjattiin hoitokuluihin irtisanomiskorvauksia 0,6 miljoonaa euroa. Vuonna 2016 kirjatut kertaluonteiset henkilöstökulut sisälsivät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2017 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 1,5 miljoonaa euroa (0,6).

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt. Osakepalkkiojärjestelmän kohderyhmään kuului tilikauden lopussa noin 30 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksota, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajakson alussa. Kunkin ansaintajakson jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän.

Yhtiön hallitus tarkisti osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta sekä helmikuussa 2016 mahdollistaakseen uusien avainhenkilöiden mukaan ottamisen järjestelmään. 14.7.2015 ja 10.2.2016 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 4 300 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 1 271 499 osaketta, ansaintajaksolta 2016–2018 yhteensä enintään 1 521 280 osaketta ja ansaintajaksolta 2017–2019 yhteensä enintään 1 374 385 osaketta. Järjestelmän mahdollinen palkkio kaikilta kolmelta ansaintajaksolta perustuu Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %).

Ansaintajaksolta 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2018 maksettavat mahdolliset palkkiot maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana maaliskuun 2018 ja vastaavasti maaliskuun 2019 ja maaliskuun 2020 loppuun mennessä. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuhte päättyi ennen kalenterivuoden 2017 päättymistä, järjestelmän palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Jos osallistujan työ- tai toimisuhte päättyy vuosien 2018 tai 2019 aikana, on osallistuja oikeutettu työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneisiin palkkioihin.

SITOUTTAVA

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voitiin allokoida vuosina 2015–2017. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

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

Vuonna 2017 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän mukaisia palkkioita alokoitiin yhteensä 350 000 osakkeen arvoa vastaava määrä (170 705). Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piirissä oli tilikauden lopussa yhteensä 16 avainhenkilöä.

E) Optiojärjestelyt

OPTIO-OHJELMA 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja

sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi sekä pyritään sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voitiin jakaa vuosina 2011–2015 enintään 7 250 000 kappaletta. Osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet olisi jaettu täysimääräisesti, ne oikeuttaisivat merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annettiin vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa.

Vuoden 2017 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 8 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2017 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 12 474 526 osaketta vuosina 2012–2018.

Myönnettyt optio-oikeudet on arvostettu käypään arvoon Black&Scholes –optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2017 tuloslaskelmaan ei ole kirjattu kuluja (0,0). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Optiolaji	Merkintähinta, euroa		Merkintäsuhde	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
2011A-D(I)	2,5380	2,5380	2,0169	2,0169
2011A-D(II)	2,6075	2,6075	2,0169	2,0169
2011A-D(III)	2,2703	2,2703	2,0169	2,0169

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)
Osakkeiden merkintäaika alkaa	1.4.2012	1.4.2013	1.4.2014	1.4.2015
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018

	2017		2016	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, euroa/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,47	6 185 000	2,47	6 185 000
Tilikauden lopussa	2,47	6 185 000	2,47	6 185 000

Vuosina 2016 ja 2017 ei optioissa tapahtunut muutoksia eli ei myönnetty uusia optioita, ei ollut menetettyjä optioita, uudelleen jaettuja optioita, toteutuneita optioita eikä rauenneita optioita.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2017

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000

	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	Yhteensä
Muut johtoryhmän jäsenet	262 500	262 500	262 500	262 500	1 050 000

Osakeomistusveloitteen perusteella toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes toimitusjohtajan tai muun johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli ulkona 6 185 000 2011A-D(I-III) optio-oikeutta. Vuonna 2017 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien optio-oikeuksien raukeamisvuosi on 2018.

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2017	2016
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	5,8	7,8
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-3,1	-4,3
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista	-1,9	-1,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-	-0,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,6
Liiketoiminnan alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-3,6	-4,4
Liiketoiminnan alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-7,8	-
Ulkomaisten yksiköiden myyntiin liittyvät muuntonerot	-1,4	-
Yhteensä	-11,6	-2,6

Vuonna 2016, työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2017 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 3,6 miljoonaa euroa, jotka olivat syntyneet Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2016 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 4,4 miljoonaa euroa. Koska liikearvo Norjan liiketoimintahankinnasta syntyi pääasiassa laskennallisten verovelkojen seurauksena, veroprosentin muutos laskee täten liikearvoa. Tämä liikearvon alennus ei ennakoiki muutoksia Norjan liiketoimintojen tulevaisuuden kassavirtoihin.

PALVELUTUOTOT YHTEISYRITYKSISTÄ JA KOLMANSILTA OSAPUOLILTA Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyöyritysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	87,4	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000)	889 992	889 993
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,10	0,18

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	87,4	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000)	889 992	889 993
Optioiden ja osakepohjaisen kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	9 004	6 429
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä (1 000)	898 996	896 422
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,10	0,18

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	889 992 417

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

Osakeoptioilla on mahdollisesti laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIJOITUKSET

2.1 SIJOITUSKIINTEISTÖT JA NIIHIN LIITTYVÄT VASTUUT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KIRJAAMINEN

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

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

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti puolivuositain, kun taas vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot sisäisesti, pois lukien käynnissä olevat kehityshankkeet ja hankitut uudet kiinteistöt joiden

arviointi suoritetaan ulkoisesti. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2017 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (2).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisätyn suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon on vuoden 2017 tilinpäätöstä varten arvioinut CBRE ja vuoden 2016 tilinpäätöstä varten JLL. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2017 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,3). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 134,1	4 369,4
Kehitysprojekti-investoinnit	13,3	26,0
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-25,4	-57,8
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	61,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 183,4	4 337,6

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITELMÄ JA HIERARKIA
IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuden myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärittämisprosessin kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärittämisprosessin kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ja etenkin kauppakeskukset, ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN, KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIA

Me	31.12.2017	31.12.2016
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 134,1	4 369,4
Yhteensä	4 134,1	4 369,4

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10-vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointijakohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

SYÖTTÖTIEDOT

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2017 ja 31.12.2016 on esitetty segmentteittäin alla olevassa taulukossa.

Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski pääasiassa divestointien ja Ison Omenan hankkeen valmistumisen vuoksi. Norjassa painotettu keskimääräinen tuottovaade nousi laadukkaampien toissijaisen kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden nousun myötä.

Ruotsissa ja Tanskassa painotettu keskimääräinen tuottovaade pysyi vertailukauden tasolla pyöritysten vuoksi mutta laski tosiasiallisesti 4 peruspistettä prime-kohteiden vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Virossa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski kiinteistöjen pysyessä houkuttelevina sijoituskohteina alhaisen korkotason ympäristössä. Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,2 euroa/m² (26,1). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 3,4 % (3,4).

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2017

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja		Keskimäärin
			Tanska	Viro	
Tuottovaatimus, %	5,3	5,4	5,2	6,5	5,4
Markkinavuokrat, euroa/m ²	31,2	22,0	25,9	20,7	26,2
Hoitokulut, euroa/m ²	7,3	5,0	6,8	3,1	6,2
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	3,5	3,0	3,5	5,2	3,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	1,9	2,2	2,0	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,7	2,2	2,0	2,0	-

31.12.2016

Me	Suomi	Norja	Ruotsi ja		Keskimäärin
			Tanska	Viro	
Tuottovaatimus, %	5,6	5,3	5,2	6,7	5,5
Markkinavuokrat, euroa/m ²	29,8	22,9	25,9	20,6	26,1
Hoitokulut, euroa/m ²	7,1	5,6	7,0	3,1	6,3
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,4	1,8	4,9	1,2	3,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	2,5	1,9	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,5	1,9	2,3	-

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2017 eli 4 134,1 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 10 %:n lasku

tuottovaateessa nostaa käypää arvoa noin 11 %. Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyyssanalyysissä muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

HERKKYYSANALYYSI

Muutos %	Käypä arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	4 593,4	4 351,7	4 134,1	3 937,2	3 758,3
Markkinavuokrat	3 589,8	3 862,0	4 134,1	4 406,3	4 678,4
Hoitokulut	4 276,8	4 205,4	4 134,1	4 062,8	3 991,4
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaikäyttö	4 254,6	4 194,4	4 134,1	4 073,8	4 013,6

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

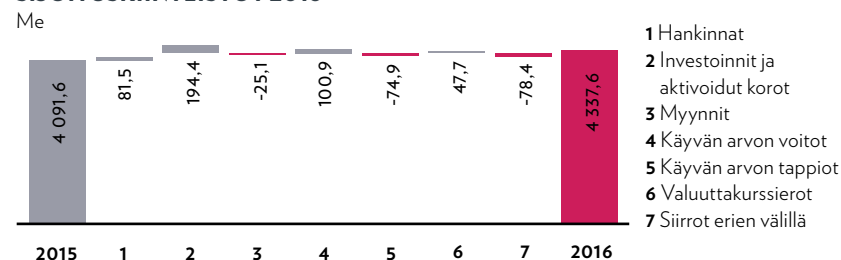
31.12.2017	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toimin- nassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	723,9	3 613,7	4 337,6
Hankinnat	-	142,5	142,5
Investoinnit	49,7	84,0	133,7
Myynnit	-	-59,8	-59,8
Aktivoidut korot	1,1	2,2	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	113,0	113,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,4	-153,5	-155,9
Valuuttakurssierot	-	-130,3	-130,3
Siirto rakenteilla olevien, operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-651,3	450,7	-200,6
Tilikauden lopussa	121,0	4 062,4	4 183,4

31.12.2016	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toimin- nassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myynnit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,1	85,8	100,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-74,9	-74,9
Valuuttakurssierot	-	47,7	47,7
Siirto rakenteilla olevien, operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	435,4	-513,8	-78,4
Tilikauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2017



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2016



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa 31.12.2017. 31.12.2016 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Iso Omena ja Porin Asema-aukio Suomessa.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	31.12.2017	31.12.2016
Ostositoumukset	337,9	254,8
Alv-palautusvastuut	106,9	132,1

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa.

2.2. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	81,9	1,7
Investoinnit	0,0	0,0
Myyntit	-251,9	-70,0
Valuuttakurssierot	-5,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	200,4	150,3
Hankintameno 31.12.	25,4	81,9

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2017 yhdestä kiinteistöstä Norjassa. Kiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan vuoden 2018 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2016 kolmesta kiinteistöstä Norjassa, yhdestä kiinteistöstä Ruotsissa sekä yhdestä liikekiinteistöstä että yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2017 eikä 31.12.2016.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 "Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot." Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä.

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseesta erään "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt".

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

2.3. OSUUDET YHTEIS- JA OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin Citycon-konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

A) Osuudet yhteisyrityksissä	2017				2016			
	Kista Galleria Group	Norjan yhteis-yritykset	Muut yhteis-yritykset yhteensä	Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteis-yritykset	Muut yhteis-yritykset yhteensä	Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä
Me								
Sijoituskiinteistöt	610,5	0,8	90,3	701,6	625,6	38,1	57,1	720,8
Muut pitkäaikaiset varat	0,6	0,4	0,3	1,3	2,2	0,7	1,1	4,0
Rahavarat	15,1	5,4	0,8	21,3	5,1	1,1	7,1	13,3
Muut lyhytaikaiset varat	3,3	7,5	2,0	12,8	3,0	3,6	1,6	8,3
Pitkäaikaiset lainat	456,0	-	87,2	543,1	463,8	2,3	59,7	525,8
Laskennalliset verovelat	29,8	-	0,8	30,5	23,8	2,8	0,9	27,5
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-	1,8	6,7	-	8,5
Lyhytaikaiset velat	13,8	3,4	-0,1	17,1	13,7	16,5	2,4	32,6
Oma pääoma	132,1	10,8	5,7	148,6	132,7	15,2	4,0	151,9
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %	50 %		50 %	50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	66,1	5,4	2,8	74,3	66,4	7,6	2,0	75,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	84,6	-	43,6	128,2	84,6	1,1	29,1	114,8
Osuudet yhteisyrityksissä	150,6	5,4	46,4	202,5	150,9	8,7	31,1	190,7
Bruttovuokratuotto	33,0	-	-	33,0	34,3	-	0,0	34,4
Nettovuokratuotto	28,7	-	0,0	28,7	30,0	-	-0,2	29,9
Hallinnon kulut	-0,2	-	0,0	-0,2	-0,4	-	0,0	-0,4
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	-1,0	0,3	-	-0,7	-0,8	0,8	-	0,0
Myyntitappiot/-voitot	-	-	-	-	-	-	-0,4	-0,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,2	-	-1,1	-2,2	11,1	-	10,3	21,3
Liikevoitto	26,4	0,3	-1,1	25,6	39,9	0,8	9,7	50,3
Rahoitustuotot	0,0	0,1	-	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoituskulut	-21,2	-0,1	-	-21,3	-23,8	0,0	-0,2	-24,1
Verot	-5,6	0,0	0,1	-5,4	1,9	-0,2	-3,5	-1,7
Tilikauden voitto / tappio	-0,4	0,2	-0,9	-1,1	18,0	0,6	6,0	24,6
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,2	0,1	-0,5	-0,6	9,0	0,3	3,0	12,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	3,6	-	-	3,6	1,5	0,0	-	1,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	-5,2	-1,2	-0,1	-6,5	-4,9	1,0	-	-3,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-0,8	-0,6	0,0	-1,4	-1,7	0,5	-	-1,2
Katsauskauden laaja voitto / tappio	-2,0	-1,0	-1,0	-4,0	14,6	1,6	6,0	22,2

SIIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN
Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konserniti-linpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liike toimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimitaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

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

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista / tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

KISTA GALLERIA -KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

ISO OMENA -KAUPPAKESKUKSEN LAAJENNUS

Citycon osti 10.8.2016 NCC:n 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omisti ja johti Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. NCC:n osuuden hankinnan jälkeen, Citycon omistaa Ison Omenan kauppakeskuksen laajennus mukaan luettuna 100 %:sti.

MÖLNDAL GALLERIA - KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Mölndal Galleria kehityshankkeesta, toisen 50 % osuuden omistaa NCC. Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät hankkeen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Mölndal Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella Mölndal Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Mölndal Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille. Konserni on sitoutunut hankkimaan NCC:n osuuden kehityshankkeesta sen valmistuttua.

YHTEISYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään viisi yhteisyritystä: Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, Sandtranda Bolig AS, Center team AS ja Magasinet Drammen AS, joiden kaikkien osalta Citycon omistaa 50 % osakkeista. Yhtiöistä kolme ensinmainittua ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä, muut toimivat kiinteistöliiketoiminnan ulkopuolella.

B) Osuudet osakkuusyrittäjissä

Me	2017	2016
Sijoituskiinteistöt	291,1	321,2
Lyhytaikaiset varat	8,2	7,6
Lyhytaikaiset velat	2,4	3,9
Pitkäaikaiset velat	168,9	183,8
Oma pääoma yhteensä	128,0	141,1
Konsernin omistusosuus, %	20 %	20 %
Osuudet osakkuusyrittäjissä	25,6	28,2
Bruttovuokratuotto	18,3	16,7
Nettovuokratuotto	11,7	10,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,9	10,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,2	-
Rahoituskulut (netto)	-6,5	-5,9
Tuloverot	0,0	-2,2
Tilikauden voitto	-0,9	12,5
Osuus osakkuusyrittäjien tuloksesta	-0,2	2,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot	-10,8	6,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-2,2	1,4
Katsauskauden laaja voitto / tappio	-11,7	19,7

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään tilikauden 2017 päätteeksi osakkuudet kolmesta kauppakeskuksesta: Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omistaa kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden. Osakkuus Halden Storsenter kauppakeskuksesta myytiin vuoden 2017 neljännellä kvartaalilla.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrittäjissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

OSAKEPÄÄOMA

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

YLIKURSSIRAHASTO

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

SIJOITETUN VAPAAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

MUUNTOEROT

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

OMAT OSAKKEET

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettynä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettynä verovaikutukset huomioon ottaen.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

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

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
29.3.2018	22.3.2018
29.6.2018	21.6.2018
28.9.2018	20.9.2018
28.12.2018	14.12.2018

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

3.2. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2017	2016
Korkotuotot	6,9	8,3
Valuuttakurssivoitot	100,9	17,2
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	107,8	25,5
Korkokulut	-61,0	-64,1
Valuuttakurssitappiot	-101,2	-17,2
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-2,0	-5,9
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut ¹⁾	4,4	7,8
Muut rahoituskulut	-4,3	-3,8
Rahoituskulut yhteensä	-164,1	-83,2

¹⁾Sisältää myös yhteisyritysten aktivoidut korot.

Rahoituskulut (netto)	-56,4	-57,7
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-70,9	-56,1
Rahoitusleasingvelat	-	-
Johdannaissopimukset	14,9	-1,4
Muut saamiset ja velat	-0,4	-0,2
Rahoituskulut (netto)	-56,4	-57,7

Vuonna 2017 valuuttajohdannaisista on kirjattu 22,0 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (7,6) laajaan konsernituloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2017 oli 2,85% (3,18%).

Cityconin laajan konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2017	2016
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-5,2	4,3
Vähennettynä: konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	2,1	3,7
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-3,1	8,0

KORKOTUOTOT

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

OSINKOTUOTOT

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttöä tarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön

remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluer toimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskulueksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa,
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2017 ja 31.12.2016 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintameno kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissopimuksia, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2017 ja 31.12.2016 jaksotettuun hankintameno kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2017 valuuttajohdannaissopimuksia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo Käypä arvo		Tasearvo Käypä arvo	
		2017	2017	2016	2016
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.4.	31,5	31,5	38,8	38,8
Rahavarat	3.8.	10,1	10,1	15,9	15,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	14,2	14,2	3,1	3,1
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	7,0	7,0	2,5	2,5
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintameno kirjattut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	225,9	226,3	260,8	261,4
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 858,0	1 870,9	1 916,0	1 930,0
Rahoitusleasingvelat	3.4.	0,0	0,0	0,0	0,0
I.II Muut velat					
Muut velat	5.5.	1,3	1,3	0,8	0,8
Ostovelat ja muut velat	5.5.	75,8	75,8	92,3	92,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	3,7	3,7	4,3	4,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	0,7	0,7	1,6	1,6

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET, SIIJOITUKSET, MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET, OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat -erien osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaisopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaisopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinien sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskipurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Valuuttajohdannaisopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Koron- ja valuuttavaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvästä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvästä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempänä koronvaihtosopimuksilla, ja käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisien IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittämisessä). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja

tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2.

JOUKKOLAINAT

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio, ja 1/2013, 1/2014, 3/2015, 1/2016 sekä 1/2017 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2017 oli 100,2 miljoonaa euroa (116,2).

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2017 ja 31.12.2016. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko, %	Tasearvot 2017	Tasearvot 2016
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2013	3,82	497,9	497,2
Joukkolaina 1/2014	2,62	345,5	345,0
Joukkolaina 1/2015	3M Nibor +1,55	126,5	136,9
Joukkolaina 2/2015	3,90	141,4	153,2
Joukkolaina 3/2015	2,40	298,4	298,0
Joukkolaina 1/2016	1,26	347,6	347,4
Joukkolaina 1/2017	2,77	100,6	-
Syndikoidut lainat			
1 000 MNOK pankkilaina	Viitekorko + 1,30	101,2	109,5
Syndikoidut luottolimiitit			
500 MEUR luottolimiitti	Viitekorko + 0,9	0,0	0,0
300 MNOK luottolimiitti	Viitekorko + 1,30	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Muut korolliset velat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 959,2	1 887,1
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Joukkolaina 1/2012	4,25	-	138,4
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	0,0	0,6
Yritystodistukset	-	124,1	142,2
Konsernitililimiitit		0,6	8,7
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		124,7	289,7

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksettuihin hankintamenojen efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2017	2016
1-2 vuotta	-	-
2-3 vuotta	497,9	-
3-4 vuotta	126,5	497,2
4-5 vuotta	399,5	136,9
yli 5 vuotta	935,3	1253,0
Yhteensä	1 959,2	1 887,1

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2017	2016
EUR	1 050,2	1 027,4
NOK	571,4	511,8
SEK	337,6	347,9
Yhteensä	1 959,2	1 887,1

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2017	2016
EUR	53,2	181,0
NOK	36,0	3,5
SEK	35,6	105,2
Yhteensä	124,7	289,7

3.5 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuosisikastausten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiasa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaisopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

KORKORISKI

Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski,

joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut merkittävästi, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista, ja siitä osa on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli kuitenkin väliaikaisesti korkeampi, 94,1 %.

Cityconin vuoden 2017 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,2 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,4 miljoonaa euroa.

KORKOHERKKYYS

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2017	2016
Euro	0,5	0,4
Norjan kruunu	0,4	-
Ruotsin kruunu	0,4	1,0
Yhteensä	1,2	1,4

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2017	2016
Norjan kruunu	0,5	0,3
Ruotsin kruunu	0,1	0,0
Yhteensä	0,6	0,4

VARAINHANKINTARISKI

Yhtiön strategiana on kasvaa, mikä kiinteistöyhtiölle tarkoittaa että vaaditaan omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäi-

vissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävästi sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyyn budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistö myynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2017 oli 530,5 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 25,2 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 3,7 miljoonaa euroa.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimukseen perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaisopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Rahoitusvelkojen eräntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2017					
Lainat rahoituslaitoksilta	73,3	53,1	109,1	0,0	235,5
Joukkovelkakirjalainat	-	50,3	1 085,7	1 003,9	2 139,9
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-	0,0
Johdannaispimukset	0,0	4,4	14,3	0,0	18,7
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	57,2	17,7	0,2	0,8	75,8
31.12.2016					
Lainat rahoituslaitoksilta	37,5	108,1	11,1	111,4	268,1
Joukkovelkakirjalainat	-	193,1	811,1	1 233,4	2 237,5
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-	0,0
Johdannaispimukset	0,0	4,1	14,2	4	22,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	72,4	18,2	1,7	0,0	92,3

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöiden käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen liikkeeseenlaskuja tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien eräntyminen.

Nostamattomat sitovat lainaliimit

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2017					
Nostamattomat sitovat lainaliimit	-	-	530,5	-	530,5
31.12.2016					
Nostamattomat sitovat lainaliimit	-	-	500,0	33,0	533,0

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2017	Rahavirta	Valuuttakurssi muutos	Käyvänarvon muutos	Muu	31.12.2017
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 887,1	106,7	-34,6	-	-	1 959,2
Lyhytaikaiset korolliset velat	289,7	-158,7	-6,3	-	-	124,7
Johdannaiset	5,8	-	-4,0	2,7	-	4,4
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä.	2 182,5	-52,0	-44,9	2,7	-	2 088,3

LUOTTORISKI

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

VALUUTTAKURSSIRISKI

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-erien liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

VALUUTTAKURSSIHERKKYYS

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista koska pääomat ovat täysin suojattu.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2017	2016
Ruotsin kruunu	0,0	-0,1
Norjan kruunu	-0,8	-0,7
Yhteensä	-0,9	-0,8

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

PÄÄOMARAKENTEEN HALLINTA

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja luototusasteen (LTV) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tunnuslukujen laskentaperiaatteista sivulta 44.

Omavaraisuusaste:

Me	2017	2016
Oma pääoma yhteensä (A)	2 208,5	2 312,3
Taseen loppusumma	4 678,0	4 900,9
Vähennetään saadut ennakot	15,8	16,6
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 662,2	4 884,3
Omavaraisuusaste, % (A/B)	47,4 %	47,3 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2017	2016
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 083,9	2 176,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	10,1	15,9
Korolliset nettovelat (A)	2 073,7	2 160,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1, 2.2 ja 2.3.) (B)	4 436,9	4 638,5
LTV, % (A/B)	46,7 %	46,6 %

Omavaraisuusaste nousi hieman vuonna 2017 alhaisemmasta omasta pääomasta huolimatta, koska taseen loppusumma laski suhteellisesti enemmän. LTV nousi hieman vuoden 2017 aikana huolimatta alhaisemmasta korollisesta nettovelasta koska sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski suhteellisesti enemmän.

RAHOITUSKOVENANTTISITOUMUKSET

Cityconin pankkilainojen ehoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääomaan kirjattu voitto/tappio sekä määräysvallattomien omistajien osuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu ker taluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2017 konsernin omavaraisuusaste oli 47,4 % (47,3) ja korkokate oli 3,8 (3,8).

Cityconin vuosina 2013, 2014, 2015, 2016 ja 2017 liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2017 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,46 (0,46) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,02 (0,02).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia on käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti. Tällä hetkellä Cityconilla on kolme koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa joiden pääomat ovat 625, 625 ja 1 000 miljoonaa Norjan kruunua.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2017.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

Suojauslaskenta (käyvän arvon suojaus) koron- ja valuutanvaihtosopimuksille tehdään samalla tavalla kuin koronvaihtosopimuksille, paitsi että valuuttakurssista johtuva käypäarvo kirjataan näissäkin tapauksissa tulosvaikutteisesti rahoituskuluihin ja koron muutoksista johtuva käyvänarvon muutos kirjataan taseen joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saamisiin tai lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin. Tällä hetkellä Cityconilla on yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus johon sovelletaan suojauslaskentaa jonka pääoma on 1 000 miljoonaa Norjan kruunua.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
	2017	2017	2016	2016
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	228,7	0,2	247,6	1,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	228,7	0,2	247,6	1,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	457,9	15,0	350,0	0,6
yli 5 vuotta	-	-	107,9	-0,3
Yhteensä	457,9	15,0	457,9	0,3
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	84,6	1,6	220,2	-1,8
Kaikki yhteensä	771,2	16,8	925,7	-0,2

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisten käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssivoitto 20,9 miljoonaa euroa (-1,1) on kirjattu laajaan konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,97 % (1,97 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2017	Velat 2017	Varat 2016	Velat 2016
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	0,2	-	1,2	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, käypä arvo	6,2	-	-	-0,3

Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2017 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan. Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Osalle näistä sovelletaan myös suojauslaskentaa.

Koronvaihtosopimuksista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 336,6 miljoonaa euroa (355,6).

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2017 sekä 31.12.2016. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli 6,3 miljoonaa euroa (2,0) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen -2,5 miljoonaa euroa (6,4) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin verovaikutus huomioituna.

Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 0,8 miljoonaa euroa (2,3) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyhtiöiden muista laajan konsernituloksen eristä".

3.7. VASTUUSITOUUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2017	2016
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	101,6	110,1
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	132,1	143,1
Pankkitakaukset	40,9	154,7

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyivät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt olivat antaneet kiinnityksiä.

Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille, tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

3.8. RAHAVARAT

Me	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitilit	3,7	9,3
Muut rahavarat	6,4	6,5
Yhteensä	10,1	15,9

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät lähinnä rajoitettuja rahavaroja.

RAHAVARAT

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2017	2016
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,8	-0,7
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut	-5,1	-19,5
Tuloverokulut	-5,9	-20,2

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2017 ja 2016.

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

Me	2017	2016
Voitto ennen veroja	93,8	181,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	18,8	36,3
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	-6,4	-6,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot	-17,2	-5,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-2,0	-0,5
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	1,2	-0,3
Verotuksellisten tappioiden käyttö	1,2	-2,1
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla	6,5	-1,9
Muut	3,8	0,4
Tuloverot	5,9	20,2
Efektiivinen verokanta, %	6,3 %	11,1 %

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella. Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelvottomuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2017 aikana:

Me	1.1.2017	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto las- kennallisista verosaamisista verovelkoihin	Erät, joita ei merkitä taseelle	Valuutta- kurssierot	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	3,6	1,2		-	-	-	4,8
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	-0,8	-0,4	0,6	-	-	-	-0,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2,9	0,8	0,6	-	-	-	4,3
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	309,1	3,3	-	-		-13,4	299,0
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	2,6	-0,5	-	-		-0,2	1,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,6	-0,2	-	-			0,4
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	-	3,3	-	-	-3,3		
Laskennalliset verovelat yhteensä	312,2	5,9	-	-	-3,3	-13,6	301,1

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 12,8 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2016 aikana:

Me	1.1.2016	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto las- kennallisista verosaamisista verovelkoihin	Erät, joita ei merkitä taseelle	Valuutta- kurssierot	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,2	0,6		-6,2	-	-	3,6
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,1	-0,2	-1,6		-	-	-0,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	10,3	0,4	-1,6	-6,2	-	-	2,9
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	288,3	20,6	-	6,2	-	-6,0	309,1
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	2,9	-0,6	-		-	0,2	2,6
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,7	-0,2	-		-		0,6
Laskennalliset verovelat yhteensä	292,1	19,8	-	6,2	-	-5,8	312,2

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 25,8 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2017 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 7,0 miljoonaa euroa (6,1) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenevista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	35,2	33,0
Lisäykset	3,7	1,4
Vähennykset	-1,1	-0,3
Nettomääräiset kurssierot	-1,6	1,1
Hankintameno 31.12.	36,2	35,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-12,7	-9,5
Poistot	-5,0	-3,2
Nettomääräiset kurssierot	0,3	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-17,4	-12,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	22,5	23,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	18,8	22,5

Aineettomat hyödykkeet sisälsivät liiketoimintojen hankinnassa (Norjan liiketoimintahankinta 14.7.2015) kirjattujen vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot sekä IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvo oli 14,8 miljoonaa euroa 31.12.2017 (17,7).

Yhtiö on tarkentanut tilikaudella 2017 esittämistapaa aineettomien hyödykkeiden esittämällä nettomääräiset kurssierot omina erinään IAS 38 standardin mukaisesti. Vertailukelpoisuuden vuoksi yhtiö on oikaissut myös vuoden 2016 vertailuluvut. Muutoksella ei ollut vaikutusta aineettomien hyödykkeiden kirjanpitoarvoihin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistajat ovat seuraavat:

Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3-7 vuodessa.

AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan konsernituloslaskelmaan.

4.4. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2017	2016
Myyntisaamiset	11,8	11,1
Luottotappiovaraukset	-2,9	-2,8
Myyntisaamiset (netto)	8,9	8,3
Siirtosaamiset	11,3	14,8
ALV-saamiset	2,7	7,3
Muut saamiset	8,5	8,4
Yhteensä	31,5	38,8

Myyntisaamisten ikäjakautus:

Me	2017	2016
Ei erääntyneet	2,4	2,9
alle kuukausi	1,9	2,7
1-3 kuukautta	2,0	1,6
3-6 kuukautta	1,3	1,1
6-12 kuukautta	2,7	1,6
1-5 vuotta	1,6	1,1
Yhteensä	11,8	11,1

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana:

Me	2017	2016
Alkusaldo	-2,8	-3,3
Lisäys	-0,5	0,0
Käytetty	-0,5	-0,1
Peruttu tarpeettomana	1,0	0,6
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-2,9	-2,8

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravaikutukset vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

RAHOITUSVARAT

Rahoitusvarat sisältävät myyntisaamiset ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Rahoitusvarojen arvonsaantia katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintameno kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2017	2016
Ostovelat	14,7	19,2
Lyhytaikaiset saadut ennakot	15,7	16,3
Korkovelat	18,4	22,8
Muut velat	23,6	28,9
Siirtovelat yhteensä	42,0	51,8
ALV-velat	3,5	5,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,0	0,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	3,5	5,1
Yhteensä	75,8	92,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2017	2016
alle 30 päivää	57,2	72,4
30–90 päivää	6,5	1,3
3–6 kuukautta	9,5	13,6
6–12 kuukautta	1,6	3,3
1–2 vuotta	0,2	1,5
2–5 vuotta	0,0	0,1
yli 5 vuotta	0,8	0,0
Yhteensä	75,8	92,3

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja muut velat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon.

5. KONSOLIDOINTI

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

TYTÄRYHTIÖT

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on: – olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja – riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistuosuudelleen yhteisössä, ja kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä

alkaan, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

YHTEISET TOIMINNAT

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottoensa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

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

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot

kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakurssia käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keski-kurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenuon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA LIIKEARVO

LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

LIIKEARVO

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkupe-
räiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista veroveloista muodostunut liikearvo voi pienentyä.

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

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- tai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3-standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA OMAISUUSHANKINNAT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	173,4	171,5
Kauppahinnan muutoksen tarkistus	-	0,0
Muutos valuuttakurssista	-9,3	6,4
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-3,4	-4,4
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-7,4	-
Hankintameno 31.12.	153,3	173,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 liikearvo muodostui 31.12.2017 kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2017 aikana kolme kohdetta.

Johtuen Norjan tuloveroprosentin tulevasta laskusta vuonna 2018 sekä tuloveroprosentin laskemisesta vuonna 2017, tilikausien 2017 ja 2016 viimeisillä vuosineljänneksillä liikearvoa vähennettiin 3.4 miljoonaa ja 4.4 miljoonaa euroa. Tuloveroprosentin lasku vaikutti vastaavasti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2017 tai 2016 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

LIIKEARVON
ARVONALENTUMISTESTAUS

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

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioit-

sijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän määrä oli noin 1 431,0 miljoonaa euroa (1 552,3) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 3,91 % (4,63). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 605,2 miljoonaa euroa (1 954,1) ylittäen noin 174,5 miljoonaa euroa (401,8) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

KÄYTTÖARVON LASKENNASSA
KÄYTETYT TÄRKEIMMÄT
OLETTAMUKSET

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletamat on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,40 % (5,25), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

HERKKYYS OLETTAMUKSISSA TAPAHTUVILLE MUUTOKSILLE
Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät markkinavuokratuottoihin ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen markkinavuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Markkinavuokratuottojen laskiessa yli 9,50 %:ia (22,51) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen 3,91 % (4,63) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,40 % (5,25) molempien kasvaessa yli 0,63 %-yksikköä (1,49) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN
OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon ei tehnyt vähemmistöosuuden hankintoja tilikaudella 2017. Tilikaudella 2016 Citycon hankki 29,4 prosentin vähemmistöosuuden Råd & Bokføring-yhtiöstä. Aiemmin Citycon omisti yhtiöstä 70,6 prosentin enemmistöosuuden.

Cityconilla ei ollut merkittäviä määräysvallattomien omistajien osuuksia tytäryhtiössään 31.12.2017 ja 31.12.2016.

Me	2017	2016
Liikearvo yhteensä	153,3	173,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-91,8	-108,7
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	61,5	64,7

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Bodø Drift AS	Norja	100	
Citycon Bodø Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Drift AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest KS	Norja	100	
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Down Town Drift AS	Norja	100	
Citycon Down Town Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Heiane Drift AS	Norja	100	
Citycon Heiane Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Herkules Drift AS	Norja	100	
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Høgdalen Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Drift AS	Norja	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Drift AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2017

²⁾ Yhtiön nimi muutettu vuonna 2017

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyri-tykset, yhteisyrietykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2017 oli 44,6 prosenttia (31.12.2016: 43,9 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Citycon Kongssenteret Drift AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Drift AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Drift AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Drift AS	Norja	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS	Norja	100	
Citycon NAF-Huset Drift AS	Norja	100	
Citycon NAF-Huset Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Drift AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Oasen Kontoreiendom AS ¹⁾	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers Shelf 7 AB ¹⁾	Ruotsi	100	
Citycon Sjøsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Drift AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Drift AS	Norja	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Drift AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storgata 53 Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Cinema ApS (Citycon Køge B2 ApS) ¹⁾²⁾	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS ¹⁾	Tanska	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Citycon Trekanten Drift AS	Norja	100	
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100	
Espoonlahden Bussiterminaali Koy	Suomi	100	
Espoonlahden Metroasema Koy (Special Purpose Vehicle No. 257 Oy) ¹⁾²⁾	Suomi	100	
Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100	
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lintulankulma Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	100
Myyrmanni Koy	Suomi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskese AS	Viro	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Hermanni Koy	Suomi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2017

²⁾ Yhtiön nimi muutettu vuonna 2017

Konserniyhtiöt 31.12.2017	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emoyhtiön omistusosuus, %
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
RED City AB	Ruotsi	75	
Heikintori Oy	Suomi	68,7	
Myyrmäen Autopaikointi Oy	Suomi	62,7	
Centerteam AS	Norja	50	
Dr Juells Park AS	Norja	50	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Magasinet Drammen AS	Norja	50	
Mölnalds Galleria AB	Ruotsi	50	
Mölnalds Galleria Fastighets AB	Ruotsi	50	
Retail Park Oy	Suomi	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39	
Hansaparkki Koy	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7	
Centro Henrique Oy	Suomi	34,4	
Sektor Markedet Drift AS	Norja	20	
Sektor Markedet Eiendom AS	Norja	20	
Sektor Portefølje II AS	Norja	20	
Sektor Stovner Drift AS	Norja	20	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	20	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	20	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	20	
Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	13,7	
Torvbyen Drift AS	Norja	7,6	
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Våpnaren	Ruotsi	64	

Fuusioidut

Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS fuusioitui Citycon Norway AS -yhtiöön.
Holding Metrokeskus Oy fuusioitui New Manhattan Acquisition Oy -yhtiöön.
New Big Apple Top Koy fuusioitui Big Apple Top Oy -yhtiöön.
New Manhattan Acquisition Oy fuusioitui Manhattan Acquisition Oy -yhtiöön.

Purkautuneet yhtiöt

Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi
--	--------

Myydyt yhtiöt (konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)

Citycon Krokstad Eiendom AS (100 %)	Norja
Citycon Lade Eiendom AS (100 %)	Norja
Citycon Lietorvet Drift AS (100 %)	Norja
Citycon Lietorvet Eiendom AS (100 %)	Norja
Espoon Asemakuja 2 Koy (100 %)	Suomi
Jyväskylän Forum Koy (100 %)	Suomi
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy (100 %)	Suomi
Kaarinan Liiketalo Koy (100 %)	Suomi
Kivensilmänkuja 1 Koy (100 %)	Suomi
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy (100 %)	Suomi
Porin Asema-aukio Koy (100 %)	Suomi
Råd & Bokføring AS (100 %)	Norja
Tikkurilan Kauppakeskus Koy (98,8 %)	Suomi
Linjurin Kauppakeskus Koy (88,5 %)	Suomi
Ersboda Länken 1 AB (75 %)	Ruotsi
Espoon Pysäköintitalo Oy (68,6 %)	Suomi
Espoon Asematori Koy (66,6 %)	Suomi
Espoon Asematori Koy (54,1 %)	Suomi
Jyväskylän Ydin Oy (29 %)	Suomi
Sektor Halden Drift AS (20 %)	Norja
Sektor Halden Eiendom AS (20 %)	Norja
Martinlaakson Huolto Oy (2,2 %)	Suomi

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

KONSERNIYHTIÖT
Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

JOHDON PALKKIOT

Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhte-etuudet ja henkilöstökulut.

LIIKETAPAHTUMAT GAZIT-GLOBE LTD.:N KANSSA

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset
Citycon on maksanut kuluja 0,0 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä.

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE
Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 44,6 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.4. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

Vuonna 2017 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2017. Nämä eivät olleet olennaisesti merkittäviä Cityconille, koska ne eivät aiheuttaneet olennaisia muutoksia laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätösti-tojen esittämiseen.

– Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot koskien ei-rahamääräisiä velkojen muutoksia (lisäys IAS 7:ään)

– Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (muutokset ja lisäykset IAS12:een)

– Selvennys standardin soveltamisalaan (muutokset ja lisäykset IFRS 12:een)

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

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2018 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaistetusti Citycon-konsernissa (konserni). Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista

- IFRS 16 Vuokrasopimukset

- IFRS 2 Osakeperusteiset maksut.

Selvennys kirjanpitokäsittelyyn koskien palkitsemisjärjestelmiä, joihin sisältyy nk. "net settlement feature" - ennakkoverovelvoitteiden suorittamiseksi.

- IFRIC 22 Foreign currency transactions and advance consideration -tulkinta. Selvennys käytettävään valuuttakurssiin saadessa tai maksettaessa ennakkoa ja kirjattaessa ennakkoa vastaava ei-rahamääräinen omaisuus- tai velkaerä.

- IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatments -tulkinta. Tarkennus kirjanpitokäsittelyyn koskien epävarmoja veropositioita ja niistä annettavia liitetietoja.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardi (sovellettava 1.1.2018 lähtien) korvaa IAS 11 ja IAS 18 standardit sekä niihin liittyvät tulkinnat IFRS-säännöstössä. IFRS 15 antaa aiempaa tarkempaa ohjeistusta myynnin tuloutukseen ja lisää esitettävän tilinpäätösinformaation määrää yhteisön asiakassopimuksista. IFRS 15:n vaikutukset konsernin raportointiin on analysoitu vuoden 2017 aikana. Analyysin perusteella IFRS 15:n soveltamisen vaikutukset Citycon konsernin raportointiin ovat tilinpäätösraportoinnin laajenemista lukuun ottamatta vähäiset eikä standardin käyttöönotto aiheuta olennaisia muutostarpeita konsernin laskentajärjestelmiin tai -käytäntöihin.

Citycon konsernin myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IFRS-säännösten mukaisesti IAS 17 standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16). IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät Citycon konsernin liiketoiminnassa vain ylläpito- ja palvelutoiminnan tuotot, joiden osalta nykyinen kirjanpitokäsittely vastaa 1.1.2018 alkaen sovellettavan standardin vaatimuksia.

Standardin voimaantulon olennainen vaikutus Citycon konsernin raportointiin muodostuu liiketoiminnan tuottojen esitystavan muutoksesta IFRS 15:n vaatimusten mukaiseksi koskien vuokrasopimuksia, joissa vuokraa ei ole jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen (katso liitetieto 1.2). Tämän johdosta, osa tuloslaskelman bruttovuokratuotoista kohdistetaan 1.1.2018 alkaen osaksi tuloslaskelman ylläpito- ja palvelutuottoja. Kohdistuksella erien välillä arvioidaan ennusteiden perusteella olevan tilikaudella 2018 noin 7 miljoonan euron positiivinen vaikutus konsernin ylläpito- ja palvelutuottoihin ja vastaava negatiivinen vaikutus konsernin bruttovuokratuottoihin. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin nettovuokratuoton määrään.

Citycon konserni soveltaa IFRS 15:n käyttöönottoon kertyneen vaikutuksen menetelmää, jonka vuoksi vertailukauden tiedot esitetään aiemmin sovellettujen standardien mukaisesti.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi (sovellettava 1.1.2018 lähtien) korvaa nykyisen IAS 39 -standardin ja antaa enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta ei edellytä pakollisia muutoksia Citycon konsernin nykyis-

ten rahoitusinstrumenttien kirjaamisessa tai esittämistavassa.

Standardin ohjeistus sisältää merkittäviä muutoksia arvonalentumisten kirjanpitokäsittelylle. Odotettavissa olevat luottotappiot on arvioitava 1.1.2018 myös muun muassa vuokra- ja myyntisaamisten osalta, mutta näiden osalta voidaan kuitenkin käyttää yksinkertaistettua arvostusmallia. Citycon konserni tulee arviomaan odotettavissa olevia luottotappioita tilikaudella 2018 segmenttikohtaisesti yksinkertaistetun menettelyn avulla, joka pohjautuu saamisten määrään ja erääntymisaikaan, toteutuneisiin luottotappioihin ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin luottotappiovarauksen määrään tilikaudella 2018.

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (sovellettava 1.1.2019 lähtien) korvaa IAS 17 standardin ja siihen liittyvät tulkinnat IFRS-säännöstössä. IFRS 16 antaa ennen kaikkea ohjeistusta vuokralle ottajalle ja määrittää periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta sekä omaisuuseränä että vuokranmaksuvelvoitteena. Vuokrasopimusten kustannukset tulee esittää tuloslaskelmalla vuokratulujen sijaan poistoina ja rahoituskuluina. Standardiin sisältyy kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Citycon konsernin osalta käyttöönoton vaikutuksien ei arvioida olevan merkittäviä. Standardin vaikutuksien arviointi on konsernin osalta käynnissä ja vaikuttavien tekijöiden arvioidaan rajoittuvan maavuokrien ja koneiden sekä laitteiden vuokrasopimuksiin.

**5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET
TAPAHTUMAT**

Tilinpäätöspäivän jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,7	3,0
Liikevaihto	2	2,7	3,0
Hoitokulut		0,0	0,0
Nettovuokratuotto		2,7	3,0
Hallinnon kulut	3,4	-14,3	-14,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	3,4	3,0
Liiketappio/-voitto		-8,2	-8,3
Rahoitustuotot		153,9	116,9
Rahoituskulut		-105,6	-115,2
Rahoituskulut(netto)	6	48,2	1,7
Voitto/tappiot ennen siirtyviä eriä ja veroja		40,1	-6,5
Konserniavustukset		6,2	19,2
Tilikauden voitto		46,2	12,6

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7	3,7	4,3
Aineelliset hyödykkeet	8	1,1	0,9
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	9	1 425,7	1 354,3
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset ¹⁾	10	1 307,0	1 512,7
Sijoitukset yhteensä		2 732,7	2 867,0
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 737,5	2 872,2
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12	397,0	363,8
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		397,0	363,9
Vastaavaa yhteensä		3 134,5	3 236,1

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		1 139,3	1 246,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio ¹⁾		9,8	6,0
Tilikauden voitto		46,2	12,6
Oma pääoma yhteensä ¹⁾		1 587,9	1 657,4
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2013		497,9	497,2
Muu pitkäaikainen vieras pääoma ¹⁾		11,3	5,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		509,2	502,9
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		-	138,4
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		1 037,3	937,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 037,3	1 075,8
Vieras pääoma yhteensä		1 546,6	1 578,7
Vastattavaa yhteensä		3 134,5	3 236,1

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen veroja	40,1	-6,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-48,2	-1,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-7,0	-7,2
Käyttöpääoman muutos	16,7	38,3
Liiketoiminnan rahavirta	9,8	31,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-52,8	-51,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	35,2	50,1
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	0,9	15,0
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-6,9	44,9
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,2
Investoinnit muihin sijoituksiin	-736,0	-899,3
Myynnetyt lainat	1 038,7	1 078,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	-11,3	0,0
Investointien nettorahavirta	290,6	177,5
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 908,6	1 120,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 965,5	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-138,3	0,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-116,2	-131,4
Rahoituksen nettorahavirta	-311,4	-153,1
Rahavarojen muutos	-27,7	69,2
Rahavarat tilikauden alussa	-57,4	-126,6
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-85,1	-57,4

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2017 ja 31.12.2016 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -57,5 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja -85,2 milj. euroa 31.12.2017 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoajana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutusin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon. Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2017	2016
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	0,8	1,7
Muut maat	1,9	1,3
Yhteensä	2,7	3,0

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2017	2016
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,3	2,8

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2017	2016
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	34	42
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,7	-6,8
Eläkekulut	-1,0	-1,0
Muut henkilösivukulut	-0,3	-0,5
Yhteensä	-8,0	-8,4

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2017 (0,1).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2017	2016
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,7	-0,7
Hallituksen palkkiot	-0,7	-0,7
Yhteensä	-1,4	-1,4

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2017	2016
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,0	-0,9
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,1
Yhteensä	-1,2	-1,0

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2017	2016
Muut tuotot	3,4	3,0
Yhteensä	3,4	3,0

6. RAHOITUSKULUT NETTO

Me	2017	2016
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	60,0	20,0
Muilta	-	0,0
Yhteensä	60,0	20,0
Korko- ja muut rahoitus- tuotot		
Konserniyhtiöiltä	43,0	40,4
Valuuttakurssivoitot	52,9	51,3
Muut korko- ja rahoitus- tuotot	-2,0	5,2
Yhteensä	93,9	96,9
Rahoitustuotot yhteensä	153,9	116,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	19,1	21,1
Valuuttakurssitappiot	55,5	55,5
Muut korko- ja rahoitus- kulut	31,0	38,6
Rahoituskulut yhteensä	105,6	115,2
Rahoituskulut (netto)	48,2	1,7

7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	7,2	6,2
Lisäykset	0,3	1,0
Hankintameno 31.12.	7,4	7,2
Kertyneet poistot 1.1.	-2,8	-2,0
Tilikauden poisto	-1,0	-0,9
Kertyneet poistot 31.12.	-3,9	-2,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,6	4,3
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,6
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	1,7	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,6	-1,5
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,6	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	3,7	4,3

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2017	2016
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,1	1,0
Lisäykset	0,4	0,1
Hankintameno 31.12.	1,6	1,1
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-0,7
Tilikauden poisto	-0,2	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,0	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,3
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,5	0,4
Lisäykset	-	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	1,1	0,9

9. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1 354,3	1 334,0
Lisäykset	71,3	20,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 425,7	1 354,3

10. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2017	2016
Lainasaamiset konserni- yhtiöiltä	1 286,9	1 506,4
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	0,7	1,6
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta ¹⁾	19,5	4,7
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1 307,0	1 512,7
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 732,7	2 867,0

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

11. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyri-tykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapah-
tummat.

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2017	2016
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,2	0,1
Johdannaissopimukset	1,7	1,0
Muut saamiset	1,1	0,9
Siirtosaamiset	0,4	0,3
Yhteensä	3,4	2,3
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	3,0	1,9
Lainasaamiset	374,2	331,5
Muut saamiset	3,0	1,3
Muut saamiset yhteensä	377,3	332,8
Korkosaamiset	7,1	7,0
Muut siirtosaamiset	-	0,5
Siirtosaamiset yhteensä	7,1	7,6
Konserniavustussaamiset	6,2	19,2
Yhteensä	393,5	361,5
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	397,0	363,8

13. OMA PÄÄOMA

Me	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1246,1	1370,7
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-106,8	-124,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1139,3	1246,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	18,7	15,0
Osingonjako	-8,9	-8,9
Tilikauden voitto	46,2	12,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. ¹⁾	56,0	18,7
Oma pääoma yhteensä 31.12. ¹⁾	1587,9	1657,4

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

14. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2017	2016
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2013	497,9	497,2
Yhteensä	497,9	497,2
Johdannaissopimukset ¹⁾	4,3	3,1
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	7,0	2,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	509,2	502,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	-

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen johdannaisten virheellisestä arvostamisesta tilinpäätöksessä 2016.

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2017	2016
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	-	138,4
Yritystodistukset	88,5	142,2
Lainat konserniyhtiöiltä	925,0	765,6
Yhteensä	1 013,6	1 046,1

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,7	1,1
Johdannaissopimukset	0,2	2,6
Muut velat	1,1	1,4
Muut velat yhteensä	1,3	4,1
Korkovelka	10,9	14,9
Muut siirtovelat	3,5	2,9
Siirtovelat yhteensä	14,4	17,7
Yhteensä	16,3	22,9

Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,0	0,9
Muut velat	1,3	0,1
Siirtovelat	6,1	5,8
Yhteensä	7,4	6,8

Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 037,3	1 075,8
-------------------------------------	----------------	----------------

Vieras pääoma yhteensä	1 546,6	1 584,4
-------------------------------	----------------	----------------

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakursiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulospäätteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2017 konsernin sisäisiä johdannaissopimuksia, joiden käypä arvo oli 0,6 miljoonaa euroa (-2,5) ja nimellisarvo 336,6 miljoonaa euroa (355,6).

15. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2017	2016
Leasingvastuusta maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,5
Myöhemmin maksettavat	2,4	2,5
Yhteensä	3,0	3,0

Cityconin rahoitusleasingvastuut koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2017	2016
Takaukset	1 444,4	1 440,5
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 444,4	1 440,4

Takaukset vuonna 2017 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2017 allekirjoitukset

Helsinki, 7. helmikuuta 2018

Chaim Katzman

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Rachel Lavine

David Lukes

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Ariella Zochovitzky

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 7. helmikuuta 2018

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilähti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiämme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1.5.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Sijoituskiinteistöjen arvostus

Viittaamme liitetietoon 2.1

Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.183,4 M€ vastaten 89,4 % varoista ja 189,4 % omasta pääomasta (2016: 4 337,6 M€, 88,5 % varoista ja 187,7 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittäminen, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Liikearvon arvostus

Viittaamme liitetietoon 5.1

Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 153,3 M€ vastaten 3,3 % varoista ja 6,9 % omasta pääomasta (2016:173,4 M€, 3,5 % varoista ja 7,5 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on liikearvon vuotuinen arvonalentumistestaus, koska testaus sisältää arvioita ja oletuksia. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttaus korkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa.
- Kiinnitimme huomioita markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvon määrityksessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyssanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttaus korkoon liittyen.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi.
- Kiinnitimme huomioita siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokseenkin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän.

Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä,

että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai kon-

- sernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana

olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liike-toimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai mää-

räys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 5.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 13 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai

tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 7.2.2018

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT



www.citycon.com

Käyntiosoite: Iso Omena, Piispansilta 21, 02230 Espoo
Postiosoite: Iso Omena, Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo
Puhelin 0207 664 400
info@citycon.com

