

STOCKHOLMS
STADSMISSION
/Second hand



SOSTRENE GRENE



TALOUDELLINEN KATSAUS 2018

SISÄLLYSLUETTELO

Tietoa osakkeenomistajalle	3
Citycon lyhyesti	4
Haastattelu Cityconin uuden toimitusjohtajan kanssa	6
Avainluvut	7
Miten luomme arvoa	8
Hallituksen toimintakertomus	10
EPRA:n tunnusluvut	23
Operatiiviset tunnusluvut	29
Kehityshankkeet	35
Riskit ja riskienhallinta	37
Osakkeet ja osakkeenomistajat	39
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta	41
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	43
Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS	45
Konsernituloslaskelma	45
Laaja konsernituloslaskelma	45
Konsernitase	46
Konsernin rahavirtalaskelma	47
Konsernin oman pääoman laskelma	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	49
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	92
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	95
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	99
Tilintarkastuskertomus	100

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	49	3.5. Rahoitusriskien hallinta	75
1. LIIKETOIMINNAN TULOS	51	3.6. Johdannaissopimukset	78
1.1. Segmentti-informaatio	51	3.7. Vastuusitoumukset	80
1.2. Bruttovuokratuotto	56	3.8. Rahavarat	80
1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista	57	4. MUUT LIITETIEDOT	80
1.4. Hoitokulut	58	4.1. Tuloverot	80
1.5. Hallinnon kulut	59	4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	81
1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	59	4.3. Aineettomat hyödykkeet	82
1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	62	4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset	82
1.8. Osakekohtainen tulos	62	4.5. Ostovelat ja muut velat	83
2. KIINTEISTÖKANTA JA SIOITUKSET	63	5. KONSOLIDOINTI	84
2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	63	5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo	85
2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	67	5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta	86
2.3. Osuudet yhteis- ja osakkuusyrittäksissä	68	5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	87
3. RAHOITUS	70	5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa	90
3.1. Oma pääoma	70	5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	91
3.2. Rahoituskulut (netto)	71		
3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	72		
3.4. Lainat	74		

TÄSTÄ RAPORTISTA

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

Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tietoja keskeisistä arvioista ja oletamista on merkitty vaaleanpunaisella taustalla.

Talousjohtaja
Eero Sihvonon kommentoi
raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

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 pidetään Espoossa 13.3.2019 kello 12.00 Finnkino Ison Omenan Escape-salissa. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohteet tulevat löytymään Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin osakasluetteloon täsmäytyspäivänä 1.3.2019.

OSOITTEENMUUTOKSET

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

TALOUDELLISEN TIEDON JULKAISEMINEN

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

liset raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa Cityconin verkkosivuilta.

JULKAISUJEN TILAUS

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

SIJOITTAJASUHTEIDEN YHTEYSTIEDOT

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

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2018, 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. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,28 euroa osinkoa ja noin 106 799 115,36 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2019

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2018	7.2.
Osavuositarkastus Tammi - maaliskuu 2019	17.4.
Puolivuositarkastus Tammi - kesäkuu 2019	11.7.
Osavuositarkastus Tammi - syyskuu 2019	24.10.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	1.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	8.3.
Yhtiökokous	13.3.
Osingon/pääoman palautuksen maksu ¹⁾	29.3. 28.6. 30.9. 30.12.

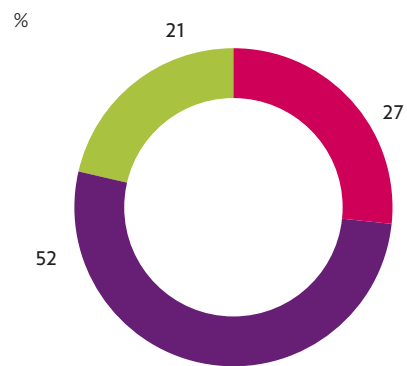
Lisätietoa: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 39-40

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

TOIMIMME KAUPUNKIMAISILLA ALUEILLA POHJOISMAISSA

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

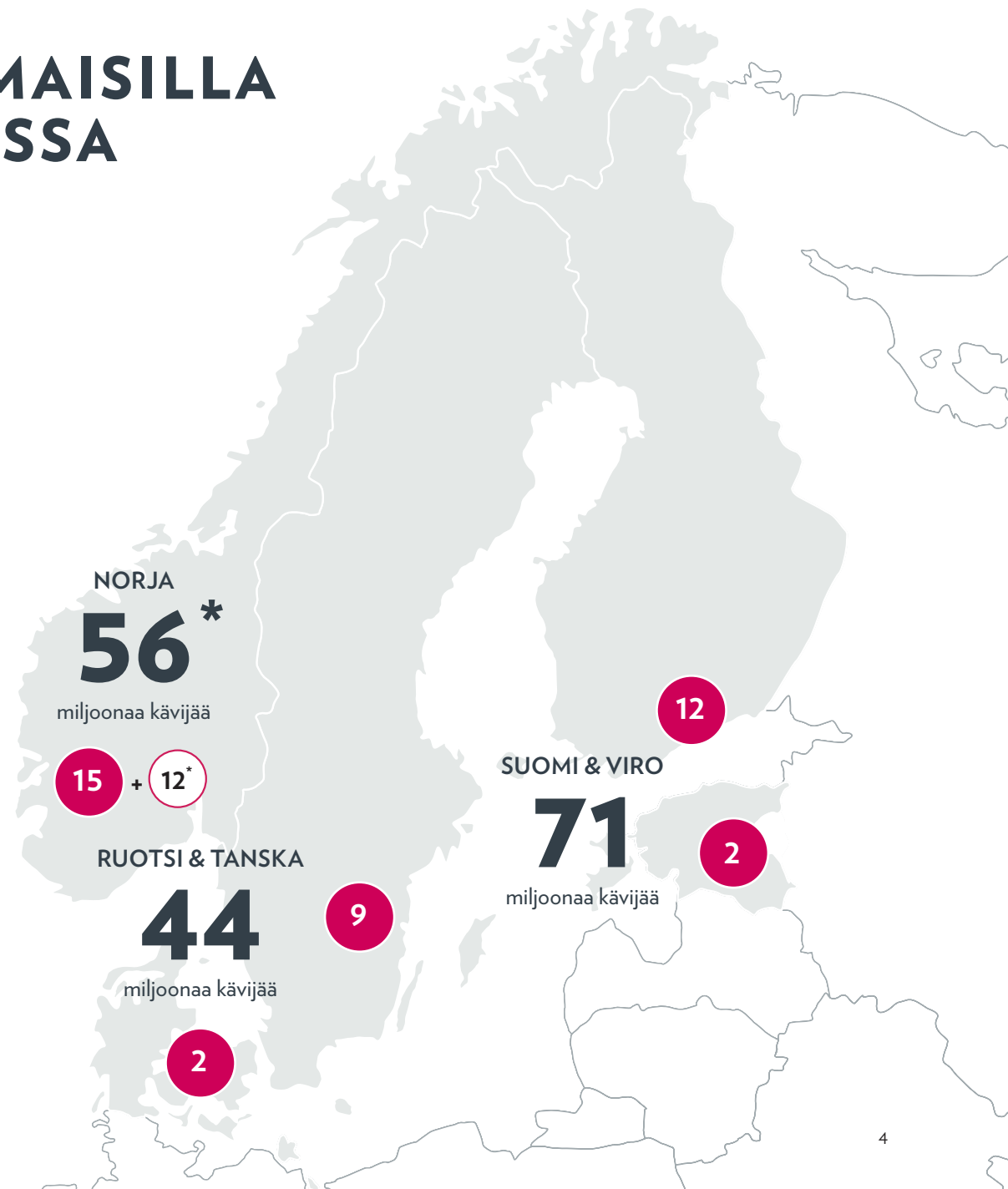
TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIIINTEISTÖKANTA



- Suomi & Viro
- Norja
- Ruotsi & Tanska¹⁾

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %

- kauppakeskusta
- *sisältää myös hallinoidut ja vuokratut kauppakeskukset



HALUAMME OLLA VAHVA KAUPPAKESKUSBRÄNDI POHJOISMAISSA

MISSIONME

Tarjoamme parhaat liike-tilat
ja päivittäiset ostoselämykset
urbaaneissa kauppakeskuksissa
Pohjoismaissa

VISIONME

Vahva kauppakeskusbrändi
Pohjoismaissa

STRATEGISET PAINOPISTE- ALUEEMME



OIKEA
KIINTEISTÖKANTA



VÄHITTÄISKAUPAN
ASIAANTUNTIJAT



VAHVA
PÄÄOMAPOHJA

VASTUULLISUUS- LUPAUKSEMME

Käteviä, energiatehokkaita, esteettömiä ja turvallisia
kauppakeskuksia asiakkaillemme ja vuokralaisillemme



ARVOMME



Passionate



Solution-Oriented



Together One



HAASTATTELU CITYCONIN UUDEN TOIMITUSJOHTAJAN F. SCOTT BALLIN KANSSA

Vuonna 2018 Citycon kertoi muutoksista yhtiön ylimmässä johdossa. F. Scott Ball aloitti Cityconilla 15. marraskuuta 2018 ja aloitti yhtiön uutena toimitusjohtajana virallisesti 1. tammikuuta 2019.

Mitkä ovat ensivaikutelmasi yhtiöstä?

Parin viimeisen viikon aikana minulla on ollut mahdollisuus tutustua lähes kaikkiin yhtiön kiinteistöihin ja toimistoihin. Olen ollut todella vaikuttunut sekä kiinteistökannan laadusta että yhtiön työntekijöistä. Uskon, että meillä on vahva kiinteistökanta ja erinomainen tiimi, joiden avulla voimme nostaa Cityconin uudelle tasolle.

Mitkä olivat Cityconin vuoden 2018 kohokohtat?

Operatiivisesta näkökulmasta vuoden selvä kohokohta oli Mölndal Galleria-kauppakeskuksen avaaminen Göteborgissa Ruotsissa. Mölndal Galleria on erinomainen osoitus Cityconin strategiasta kierrättää ja käyttää pääomaa ainutlaatuisten sekä korkealaatuisten kohteiden hankintaan kasvavilla urbaaneilla alueilla. Tämän lisäksi olimme tyytyväisiä nähdessämme aiempien investointien kantavan hedelmää portfoliomme isoimmassa kiinteistössä Isossa Omenassa,

joka kehittyi erittäin hyvin vuoden aikana. 2018 oli ensimmäinen täysi kalenterivuosi kehityshankkeen valmistumisen jälkeen ja Iso Omena toivotti vuoden aikana tervetulleeksi yli 20 miljoonaa vierailijaa!

Rahoitusnäkökulmasta olimme tyytyväisiä siihen, että uudelleenrahoitimme merkittävän osan vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjastamme laskemalla liikkeelle uuden euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Olimme iloisia joukkovelkakirjalainan pitkästä maturiteetista ja yhtiön jälleerahoitusriskin pienentämisestä.

Miten Cityconin liiketoiminta kehittyi vuonna 2018?

Vuonna 2018 operatiivinen liiketoimintamme kehittyi odotustemme mukaisesti. Viime vuonna nettovuokratuotomme olivat yhteensä 214,9 miljoonaa euroa ja pro-forma vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,0% erityisesti Ison Omenan hyvän kehityksen myötä. Vuosina 2017–2018 toteutetut suunnitellut divestoinnit, valuuttakurssit sekä kertaluonteiset johdon vaihtumiseen liittyvät kustannukset vaikuttivat operatiivinen liikevoittoomme (EPRA earnings), joka oli yhteensä 143,5 miljoonaa euroa vuonna 2018. Jatkoimme tiukkaa

kulukuriamme ja hallinnon kulut laskivat 11,8 % pois lukien johdon vaihtumiseen liittyvät kertaluonteiset kustannukset.

Miten muutatte kiinteistöportfoliotanne?

Vuoden 2018 aikana jatkoimme kiinteistö-kantamme keskimääräisen laadun parantamista ja divestoimme viisi toissijaista kiinteistöä. Käytimme divestoinneista saadut 96 miljoonan euron kokonaistuotot Mölndal Gallerian ja Lippulaivan kehityshankkeisiimme. Jatkamme pääoman kierrättämistä myös vastaisuudessa, sillä visiomme on keskittyä monipuolisiin kauppakeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kasvavilla kaupunkialueilla. Olemme tyytyväisiä, että pääoman kierrättämisemme ansiosta viisi suurinta kiinteistöämme kattavat 40 % kiinteistö-kantamme arvosta jo nyt.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2019?

Toimintaympäristömme muuttuu nopeasti, ja toimialalla on nähtävissä selkeä ero parhaiden ja toissijaisten kiinteistöjen välillä. Nykyisessä toimintaympäristössä meidän täytyy kiinnittää enemmän huomiota kiinteistöjemme arvon maksimointiin. Olemme

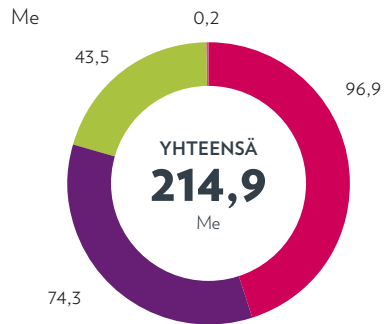


ryhtyneet toimenpiteisiin varmistaaksemme, että operatiivisella henkilöstöllämme on tarvittavat resurssit, jotta he voivat olla enemmän paikalla kiinteistöissämme. Olemme tunnustaneet konkreettisia toimenpiteitä kiinteistöjen johtamisen sekä organisaation parantamiseksi ja olemme jo aloittaneet näiden muutosten toteuttamisen. Nämä parannukset tekevät toiminnoistamme johdonmukaisia, mahdollistavat tiettyjen liiketoiminta-alueiden kasvattamisen ja koko Pohjoismaiden tason mittakaavaetujen hyödyntämisen. Lisäksi kiinnitämme edelleen huomiota pääoman kohdentamiseen ja haluamme varmistaa, että pääomaa hoidetaan hyvin. Taseen vahvistaminen on edelleen yhtiön keskeinen painopiste.

F. Scott Ball
Toimitusjohtaja

AVAINLUVUT

NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN



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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS¹⁾



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä

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

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS¹⁾

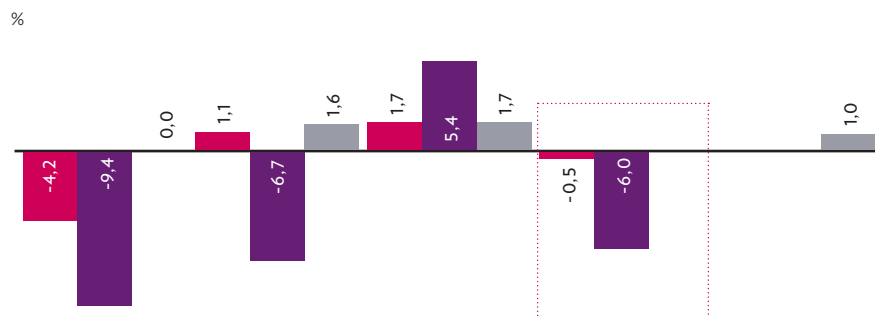


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä

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

Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2018 VS. 2017



- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)
- Pro forma vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

¹⁾ Sisältäen Iso Omenan ja Buskerudin vertailukelpoiset kaudet 4-12/2018

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



INVESTOINNIT KIINTEISTÖIHIN



MITEN LUOMME ARVOA?

PANOSTUS



TALOUS

- Kiinteistökannan arvo noin 4,5 mrd. euroa
- Velka 2,2 mrd. euroa
- Aktiivinen pääoman kierrättäminen



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstömäärä 254
- Koulutus-/kehityskulut 0,4 Me
- Naisia 43 % / miehiä 57 %



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Vuokrasopimuksia 4 454, joista uusia 1 183
- Uusiin vähittäiskaupan trendeihin vastaaminen, esim. M.E.E.T



LUONNONVARAT

- Maa-alueet 1 650 000 m²
- Energiankulutus 297 000 MWh
- Vedenkulutus 767 000 m³



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

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



LIIKETOIMINTAMALLI

STRATEGIA



OIKEA KIINTEISTÖKANTA

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



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntijat

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



VAHVA PÄÄOMAPOHJA

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



VASTUULLISUUS

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



ARVOT

- Passionate
- Solution-Oriented
- Together One

LIIKETOIMINTAMALLI

KIINTEISTÖKANTA

KAUPPAKESKUKSET

- Johtava kauppakeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa
- Yhteensä 40 kauppakeskusta
 - 14 Suomessa ja Virossa
 - 15 Norjassa
 - 11 Ruotsissa ja Tanskassa
- 10 hallinnoitua/vuokrattua kiinteistöä
- Vuokrattava pinta-ala 1,1 milj. m²
- 170 milj. kävijää vuodessa
- Pohjoismaiden suurin ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio, 80 % kauppakesuksista sertifioitu
- Vuokralaisista 60 %:n liiketoiminta ei ole altista verkkokaupan vaikutuksille

TULEVAT KEHITYSHANKKEET

- Tulevat kehityshankkeet yli 600 Me
- Kehitysinvestoinnit noin 100 Me vuodessa, hankkeen keskimääräinen arvioitu tuotto 150 bps yli tuottovaatimuksen

Lisätietoja kehityshankkeista [s. 35-36](#).

RISKIENHALLINTA

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

Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta taloudellisen katsauksen [s. 37-38](#).

TULOKSET



TALOUS

- Nettovuokratuotto 214,9 Me
- Luottoluokitukset BBB/Baa2
- Keskikorko 2,35 %
- Kohteiden myynnit 96 Me
- Osakekohtaiset osingot ja pääoman palautus 0,13 euroa (ehdotus)



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstötutkimuksen tulos 73,4/100
- Maksetut palkat ja palkkiot 19,4 Me



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Hyvä vuokralaistyytyväisyys: 82 % vuokralaisista on tyytyväisiä meihin
- Vuokralaisten myynti 2,8 mrd. euroa
- Vuokrausaste 96,4 %



LUONNONVARAT

- Uusiutuvan sähkön osuus kulutuksesta 100 %
- Jätettä 20 360 tn
- Kierrätysaste 98 %



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

- Cityconin kauppakeskuksissa työpaikkoja 31 000
- 600 000 kanta-asiakasohjelman jäsentä
- 733 yhteisöjä rikastavaa tapahtumaa kauppakeskuksissa

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Vuosina 2017-2018 tehdyt divestoinnit vaikuttivat Cityconin taloudelliseen kehitykseen vuonna 2018. Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, laskivat 214,9 (2017: 228,5) miljoonaan euroon johtuen divestointien vaikutuksesta. Toisaalta Ison Omenan kehitysprojekti ja Straedetin kauppakeskuksen hankinta Tanskassa ja Mölndal Galleria-kauppakeskuksen avautuminen Ruotsissa vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoihin. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat -0,5 %. Pro-forma vertailukelpoiset nettovuokratuotot, mikä sisältää Ison Omenan ja Buskerudin kauppakeskusten vaikutuksen huhti-joulukuun ajalta, kasvoivat 1,0 %. Operatiivinen tulos per osake (EPRA earnings per share), pois lukien johdon vaihtumisesta aiheutuneet kertaluonteiset kustannukset, oli 0,164 euroa (2017: 0,171 euroa). Raportoitu operatiivinen tulos per osake (EPRA earnings per share) laski hieman 0,161 euroon (2017: 0,171 euroa) johtuen toissijaisten kohteiden suunnitelluista divestoinneista vuosina 2017-2018, minkä lisäksi valuutoilla oli merkittävä negatiivinen vaikutus. Hallinnon kulut laskivat huomattavasti vuoden aikana pois lukien kertaluonteinen vaikutus johdon vaihtumisesta aiheutuneista kustannuksista. Taloudellinen vuokrausaste kokonaisuudessaan parani hieman 96,4 %:iin johtuen vuokrausasteen selvästä paranemisesta Suomessa ja Virossa.

Vuoden aikana Citycon keskittyi kiinteistökantansa keskimääräisen laadun parantamiseen ja myi 5 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta 96 miljoonalla eurola. Citycon käytti vuoden aikana 67 miljoonaa euroa kiinteistöjen hankkimiseen ostamalla kolmannen osan kauppakeskus Straedetista Tanskassa sekä ostamalla 50 % Mölndal Galleria -ostoskeskuksesta Ruotsissa. Lisäksi Citycon jatkoi Lippulaivan kehityshanketta ja Mölndal Gallerian kauppakeskus avautui syyskuussa 2018. Cityconin rahoitusasema pysyi vakaana, josta osoituksena oli kahdeksanvuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan menestyksekkäs liikkeeseenlasku syyskuussa kiinteällä 2,375 % korolla.

VUODEN 2018 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- Citycon uudelleenrahoitti osan vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan. 22.8.2018 Citycon laski menestyksekkäästi liikkeelle joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on yli 8 vuotta ja jolla on kiinteä 2,375 prosentin vuosikorko. Joukkovelkakirjalaina käytettiin pääasiassa vuonna 2020 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoittamiseen.
- Syyskuussa Citycon avasi menestyksekkäästi Mölndal Galleria -kauppakeskuksen Göteborgissa Ruotsissa.
- F. Scott Ball nimitettiin yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 2.11.2018. Hän aloitti

työt Cityconissa 15.11., ja otti vastuun toimitusjohtajan tehtävistä 1.1.2019 alkaen. Samanaikaisesti Henrica Ginström nimitettiin yhtiön operatiiviseksi johtajaksi 1.1.2019 alkaen.

- Citycon jatkoi kiinteistöportfolionsa laadun parantamista divestoinnilla toissijaisia kiinteistöjään vuoden aikana. Citycon divestoi 5 toissijaista kiinteistöä Suomessa, Norjassa ja Ruotsissa, yhteisarvoltaan noin 96 miljoonaa euroa. Divestointien tuotot käytettiin kehityshankkeisiin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Suomessa vähittäismyynnin kasvu jatkui raportointikauden aikana. Liiketilavuokrat pysyivät melko vakaina Q1-Q4/2018 aikana parhaimmissa kohteissa. Vuokratasoissa oli edelleen painetta toissijaisissa kohteissa ja alueilla, joilla kilpailu on kiristynyt. Liikekiinteistöjen koko vuoden kaupankäyntivolyyymi oli 22 % alhaisempi verrattuna viime vuoteen. Edellä mainitusta huolimatta

TOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

kaupankäyntivolyyymi oli pitkän aikavälin keskiarvoa parempi. Prime-tuottovaatimus kauppakeskuksille pääkaupunkiseudulla pysyi suhteellisen vakaana noin 4,5 %:ssa.

Norjassa vähittäismyynnin kasvu jatkui vuoden 2018 aikana. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan kävijämäärät laskivat hieman kauppakeskuksissa, mutta keskiostos kasvoi 1,8 % verrattuna vuoden 2017 vastaavaan ajanjaksoon. Joidenkin kauppakeskusten vuokratasoissa on ollut laskupaineita viimeisen 12 kuukauden ajan ensisijaisesti heikkojen myyntitulosten takia. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli normaalilla tasolla 19,1 %:n osuudellaan kokonaisvolyyymista. Parhaimmissa kauppakeskuskohteissa tuottovaade pysyi ennallaan 4,25 %:ssa, samaan aikaan kun toissijaisten keskusten tuottovaatimusten nousupaineet jatkuivat maltillisesti.

Ruotsissa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana, ja liiketilojen

markkinavuokrat ovat olleet melko vakaat vuonna 2018. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %-ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä on kasvanut. Koko vuoden liikeinteistöjen transaktiovolyymi oli 12 % kokonaisvolyymista.

Tanskassa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Pohjoismaissa. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia ja tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa olivat noin 4,0 % ja parempien toissijaisten kauppakeskusten 5,50 % tasolla.

Viossa vähittäismyynti kasvoi useilla toimialoilla, etenkin kosmetiikkaliikkeissä ja apteekeissa. Tallinnassa kauppakeskusten prime-vuokrat pysyivät vakaana. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet laskivat 6,25 %:iin.

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

TALOUDELLINEN KEHITYS 2018

– Nettovuokratuotot olivat 214,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2017: 228,5). Kehityshankkeet ja kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvattivat nettovuokratuottoja 8,4 miljoonalla eurolla, kun taas kiinteistöjen divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 16,4 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK- ja NOK-valuuttakurssit 4,7 miljoonalla eurolla.

– Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman johdon muutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja oli 145,9 miljoonaa euroa tai 0,164 euroa / osake. Raportoitu

operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 143,5 miljoonaa euroa (152,3) johtuen nettovuokratuottojen laskusta. Toisaalta alhaisemmat operatiiviset nettorahoituskulut ja hallinnon kulut kompensoivat osittain nettovuokratuottojen laskun vaikutusta. Hallinnon kulut laskivat 1,0 miljoonaa euroa sisältäen 2,4 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja liittyen johdon muutoksiin. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,161 euroa (0,171). Heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,004 euroa / osake.

- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,02 euroa (0,10) johtuen pääasiassa käyvän arvon tappioista, kertaluonteisten nettorahoituskulujen kasvusta ja kiinteistöjen myyntien sekä valuuttakurssien vaikutuksista.
- Osakekohtainen nettorahavirta heikkeni 0,11 euroon (0,17) johtuen pääasiassa kertaluonteisista maksetuista rahoituskuluista.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2018, 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. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,28 euroa osinkoa ja noin 106 799 115,36 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 188–206 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 138–156 miljoonaa euroa.

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

AVAINLUVUT

		2018	2017	% ¹⁾	Vertailukelpoinen muutos % ²⁾
Nettovuokratuotto	Me	214,9	228,5	-6,0 %	-4,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	187,6	200,5	-6,4 %	-4,4 %
Tulos/osake	EUR	0,02	0,10	-81,0 %	-80,1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 131,3	4 183,4	-1,2 %	-
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	48,7	46,7	4,1 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut ²⁾					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	143,5	152,3	-5,8 %	-4,4 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,161	0,171	-5,8 %	-4,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,59	2,71	-4,5 %	-

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.

³⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA & TANSKASSA SEKÄ NORJASSA

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 214,9 miljoonaa euroon (228,5). Tämä johtui pääasiassa vuosina 2017 ja 2018 toteutetuista kiinteistöjen suunnitelluista divestoinneista. Toisaalta valmistuneet kehityshankkeet (lähinnä Iso Omena, Mölndal, Buskerud ja Arabia) sekä kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvattivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat 0,7 miljoonaa euroa, kun taas vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut nousivat vertailukaudesta 1,3 miljoonaa euroa. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat 0,7 miljoonaa euroa eli 0,5 %.

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,4 % verrattuna Q1-Q4/2017 johtuen lähinnä vuoden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä toteutetuista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen suunnitelluista divestoinneista ja vuoden 2018 divestoinneista. Tätä kompensoi osittain Ison Omenan valmistunut kehityshanke, joka kasvatti nettovuokratuottoja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 4,2 % johtuen pääasiassa tiukan kilpailuympäristön asettamista paineista vallitseviin vuokratuottoihin ja vajaakäyttöasteeseen Helsingin ulkopuolella. Vertailukelpoiset kohteet muodostivat 48 % koko Suomen & Viron nettovuokratuotoista.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 6,7 % verrattuna Q1-Q4/2017 johtuen pääasiassa vuoden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja vuonna 2018 toteutetuista kiinteistöjen suunnitelluista divestoinneista ja Norjan kruunun heikkenemisestä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,1 % johtuen pääasiassa korkeammista parkkituotoista, pääomavuokrien indeksoinneista sekä alhaisemmista korjauskuluista.

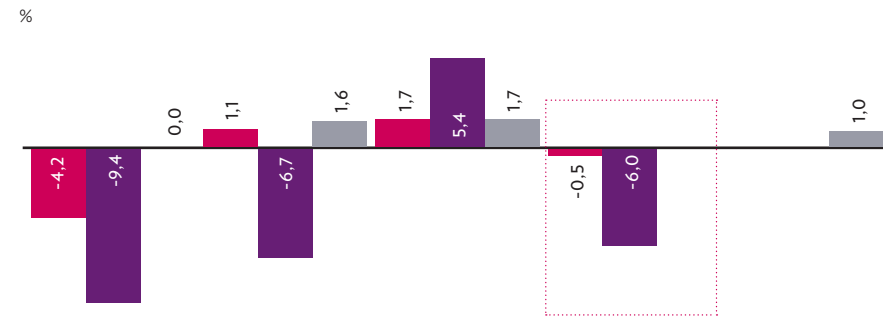
Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 5,4 % johtuen kauppakeskus Straedetin hankinnasta Tanskassa, valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa, sekä vakaasta vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,7 % johtuen pääasiassa uusituista vuokrasopimuksista useammassa kauppakeskuksessa, pääomavuokrien indeksoinneista sekä korkeammista ylläpitokorvauksista.

H1/2018 lähtien Citycon aloitti pro forma vertailukelpoisen nettovuokratuoton esittämisen, mikä pitää sisällään kauppakeskus Ison Omenan ja Buskerudin huhti-joulukuulta. Pro forma vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 % tammi-joulukuussa 2018 pääasiassa Ison Omenan johdosta.

VUOKRAUSASTE PARANI 96,4 %:IIN

Taloudellinen vuokrausaste parani 0,4 prosenttiyksiköllä katsauskauden aikana. Tämä johtui Suomesta & Virosta, jossa solmittiin useita uusia vuokrasopimuksia kauppakeskus Kristiinessä ja IsoKristiinassa. Lisäksi kauppakeskus Sampokeskuksen ja Kuopios-

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2018 VS. 2017



- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)
- Pro forma vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

¹⁾ Sisältäen Iso Omenan ja Buskerudin vertailukelpoiset kaudet 4–12/2018

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto				Yhteensä	Yhteensä	Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut			
2017	106,9	79,6	41,3	0,7	228,5	257,4	
Hankinnat	-	-	3,5	-	3,5	3,6	
Kehityshankkeet	4,3	-0,7	1,4	-	4,9	4,9	
Divestoinnit	-12,1	-3,1	-1,2	-	-16,4	-18,8	
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-2,0	0,7	0,7	-	-0,7	0,4	
Muu (sis. valuuttakurssieron) ²⁾	-0,2	-2,2	-2,0	-0,5	-4,9	-10,5	
2018	96,9	74,3	43,5	0,2	214,9	237,0	

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

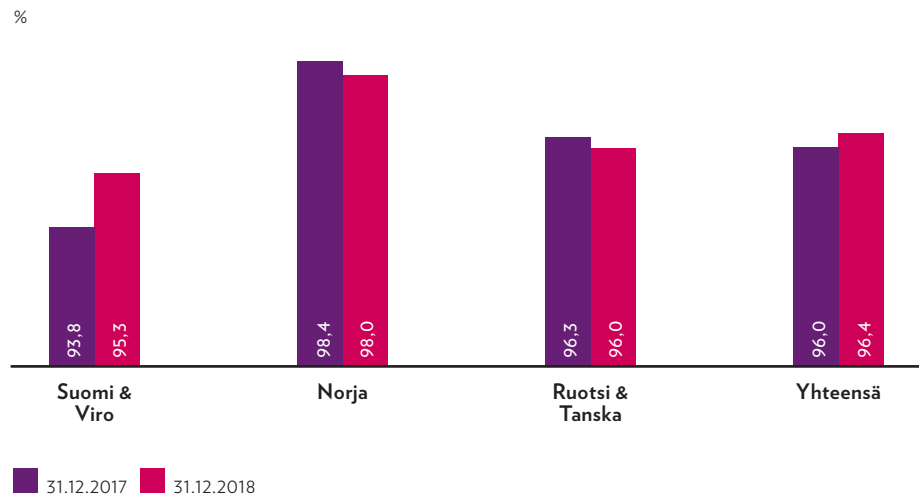
²⁾ IFRS 15 kirjattiin vuodelle 2018 vähentäen bruttovuokratuottoja, koska osa bruttovuokratuotoista siirrettiin ylläpitotuottoihin (5M€). IFRS 15 ei vaikuta nettovuokratuottoon. Lisätietoja IFRS 15 käytännöstä löytyy Cityconin tilinpäätöksen liitetiedoista kohdasta "Laadinta- ja laskentaperiaatteet".

sa sijaitsevan liikekiinteistön myynti vähensi vapaiden tilojen määrää. Keskimääräinen neliövuokra pysyi vakaana ja oli 23,2 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,6 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokra- tuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -0,3 % johtuen tiukan kilpailun jatkumisesta Suomen pienemmissä kaupungeissa ja Tallinnassa, Virossa.

Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 4 % ja kävijämää- rät 7 % katsauskauden aikana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

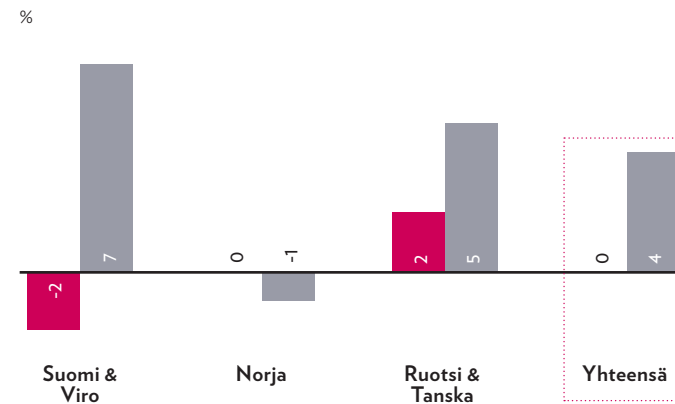
Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 454 (4 581) vuokrasopimusta, joiden keski- määräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,4 vuotta (3,5).

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

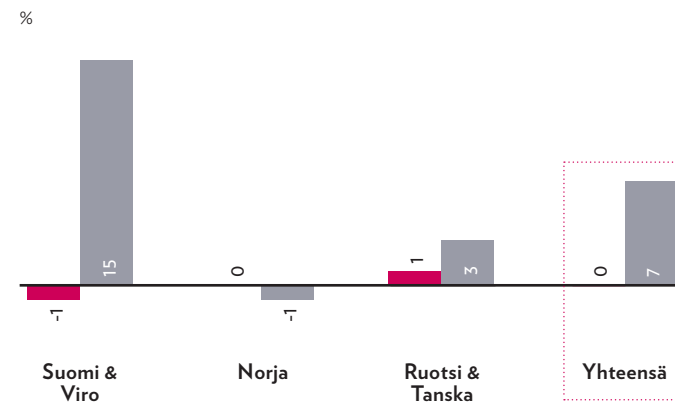
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2018 VS. 2017 ¹⁾



- Vertailukelpoiset myynnit
- Myyntit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, 2018 VS. 2017 ¹⁾



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		31.12.2018	31.12.2017
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 454	4 581
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,2	23,2
Suomi & Viro	EUR/m ²	25,6	25,0
Norja	EUR/m ²	21,8	21,8
Ruotsi & Tanska	EUR/m ²	21,8	22,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,5
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,1	9,0
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-0,3	-4,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		2018	2017
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	186 576	259 053
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,5	22,9
Päättynneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	220 202	347 330
Päättynneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,1	23,1

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Alkaneet ja päättynneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut laskivat 28,0 miljoonaan euroon (29,1) mukaan lukien kertaluonteiset johdon vaihdoksesta aiheutuneet kulut (2,4 milj. euroa). Ilman kyseisiä kuluja, hallinnon kulut laskivat 11,8 % pääasiassa johtuen

alhaisemmista henkilöstö-, toimisto-, IT- ja markkinointikuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteenä kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 254 (247), joista 45 oli Suomessa & Virossa, 111 Norjassa, 55 Ruotsissa & Tanskassa ja 43 konsernitoiminnoissa.

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

	2018	2017	2016
Kokoaikaiset työntekijät keskimäärin tilikaudella	254	251	288
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	19,4	21,6	23,2

Liikevoitto laski 104,7 miljoonaan euroon (150,9) johtuen kiinteistöjen myynneistä ja käyvän arvon tappioista, jotka olivat 72,5 miljoonaa euroa (-42,9).

Rahoituskulut nousivat 14,1 miljoonalla eurolla 70,5 miljoonaan euroon (56,4) huolimatta alhaisemmasta keskikorosta, alhaisemmasta keskimääräisestä velasta ja heikommista valuutoista. Nousu johtui selvästi korkeammista epäsuorista muista rahoituskuluista, jotka liittyivät joukkovelkakirjalainan takaisinostoon.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -12,5 miljoonaa euroa (-0,7). Lasku johtui pääasiassa käyvän arvon tappioista kauppakeskus Kista Galleriassa ja Norjan osakkuusyhtiöissä.

Tilikauden voitto oli 16,6 miljoonaa euroa (87,9). Voitto laski pääasiassa alhaisempien nettovuokratuottojen, käyvän arvon tappioiden ja korkeampien nettorahoituskulujen seurauksena.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 52,1 miljoonalla eurolla 4 131,3 miljoonaan euroon (31.12.2017: 4 183,4). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa

144,4 miljoonalla eurolla kun taas hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 210,6 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 45,9 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 72,5 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 72,5 miljoonaa euroa (-42,9). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 39,2 miljoonaa euroa (113,0) ja arvonalennusta yhteensä 111,7 miljoonaa euroa (155,9).

YHTENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.12.2018	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoitus- kiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	14	429 450	1 835,4	78,1	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	2,3	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	15	431 690	1 837,7	78,1	46 %
Kauppakeskukset, Norja	15	387 000	1 328,6	-	32 %
Vuokratut kauppa- keskukset, Norja ¹⁾	2	18 200	-	-	-
Norja, yhteensä	17	405 200	1 328,6	-	32 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	269 600	964,9	-	23 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	269 600	964,9	-	23 %
Kauppakeskukset, yhteensä	41	1 104 250	4 129,0	78,1	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	2,3	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	42	1 106 490	4 131,3	78,1	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	291,1	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	43	1 152 790	4 422,4	78,1	-

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	2018	2017
Suomi & Viro	-58,8	-51,3
Norja	-22,2	-22,2
Ruotsi & Tanska	8,5	30,6
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-72,5	-42,9
Kista Galleria (50 %)	-8,6	-0,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-81,1	-43,5

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

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

PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi yhden kauppakeskuksen noin 16 miljoonalla eurolla Q4/2018 aikana. Vuoden 2018 aikana Citycon myi 5 toissijaista kohdetta Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa. Myytyjen kohteiden yhteisarvo oli noin 96 miljoonaa euroa.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 67 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 776 miljoonalla eurolla. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNIT 2018

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Straedet, Osa 3	Kauppakeskus	Køge, Tanska	3.7.	3 600	9,0
Mölnal Galleria 50 % ¹⁾	Kauppakeskus	Mölnal, Ruotsi	27.9.	13 000	58,0
Hankinnat, yhteensä				16 600	67,0
Myynit					
		Tukholma, Ruotsi			
Åkermyntan Centrum	Kauppakeskus	Ruotsi	31.3.	10 300	30,0
Kuopion Kauppatu 41	Liikekiinteistö	Kuopio, Suomi	30.4.	10 300	22,0
Heiane Storsenter	Kauppakeskus	Stord, Norja	30.5.	23 900	24,0
Glasshuspassasjen	Kauppakeskus	Bodø, Norja	5.7.	2 300	4,0
		Rovaniemi, Suomi			
Sampokeskus	Kauppakeskus	Suomi	30.11.	14 500	16,0
Myynit, yhteensä				61 300	96,0

¹⁾ Citycon osti NCC:n 50 % osuuden hankkeen valmistuttua

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT JA MÖLNAL GALLERIA AVAUTUI VUODEN 2018 AIKANA

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

Täysin uusi kauppakeskus Mölnal Galleria avattiin menestyksekkäästi 27.9.2018. Kauppakeskuksessa on noin 26 000

neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja yli 65 erilaista liiketilaa, kahvilaa ja ravintolaa sekä palveluita. Taloudellinen vuokrausaste oli noin 93 % vuoden 2018 lopussa ja Mölnal Galleria on sertifioitu kansainvälisellä BREEAM Very Good -standardilla.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivuilta 35–36.

VUONNA 2018 VALMISTUNEET JA 31.12.2018 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2018 mennessä, Me	Valmistumistavoite
Mölnal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/26 000	114,6 ¹⁾	114,6	Valmistunut 9/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ²⁾	81,2	2021

¹⁾ Alkuperäinen arvioitu bruttoinvestointi oli 120 miljoonaa euroa.

²⁾ Neuvottelut kauppakeskuksen pääosan rakentamisesta käynnissä useiden rakennusliikkeiden kanssa tällä hetkellä. Neuvottelut aiemman rakennusliikkeen kanssa päättyivät tuloksettomina. Vaikutus arvioituun bruttoinvestointiin vahvistuu neuvottelujen päättyttyä.

BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (mukaan lukien hankinnat) olivat yhteensä 168,8 miljoonaa euroa (298,7).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2018	2017
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	68,4	142,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	14,4	18,0
Kiinteistökehitys	83,7	137,0
Liikearvo ja muut investoinnit	2,4	1,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	168,8	298,7
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi & Viro	54,9	104,0
Norja	21,1	84,9
Ruotsi & Tanska	91,7	109,0
Konsernihallinto	1,2	0,8
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	168,8	298,7
Divestoinnit ²⁾	93,1	319,6

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,35 euroon (31.12.2017: 2,48) lähinnä 115,7 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 22,7 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena.

Toisaalta katsauskauden voitto 16,6 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 2 088,9 miljoonaa euroa (2 208,1). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 119,2 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopusta johtuen edellä esitetystä syistä.

RAHOITUS**RAHOITUKSEN AVAINLUVUT**

		31.12.2018	31.12.2017
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 154,6	2 097,2
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	556,4	559,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,0	5,1
Luototusaste (LTV)	%	48,7	46,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	45,4	47,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,48	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,02
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,0	5,1
Korkosuojausaste	%	91,7	94,1

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

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

Elokuussa 2018 Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 300 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Euromääräisen lainan maturiteetti on noin 8,4 vuotta. Lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa ja lainan luottoluokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saadut tuotot käytettiin pääasiassa Citycon-konsernin olemassa olevan velan osittaiseen takaisinmaksuun Cityconin

ostaessa takaisin 281 miljoonan euron edestä 500 miljoonan euron euromääräistä joukkovelkakirjalainaa, jonka kiinteä korko on 3,75 % ja joka erääntyy 2020. Lisäksi Citycon uudelleenneuvoittelei koron- ja valuutanvaihtosopimuksia saavuttaakseen pitempiä maturiteetteja ja alhaisempia korkoja. Näillä rahoitusjärjestelyillä Citycon vahvisti luototusasmaansa pidentämällä velan keskimääräistä maturiteettia, alentamalla velan keskikorkoa ja alentamalla vuoden 2020 jälleenuuhoitusriskiä.

Vuoden aikana ydinliiketoimintaan kuuluttomien kiinteistöjen myynneistä saatuja tuottoja käytettiin yritystodistusten takaisinmaksuun, ja syyskuussa Mölndal Gallerian osto rahoitettiin laskemalla liikkeelle uusia yritystodistuksia.

KOROLLISET VELAT

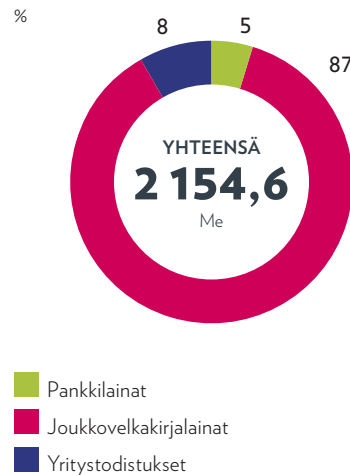
Korollisten velkojen käypä arvo nousi vuoden aikana 57,4 miljoonaa euroa 2 154,6 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa jäljellä olevan 50 % osuuden hankinnasta Mölndal Gallerian kauppakeskuksesta. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika oli 5,0 vuotta, ja piteni kun 281 miljoonaa euroa vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta jälleenrahoitettiin uudella 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalla, joka erääntyy vuonna 2027.

Luotustusaste (LTV) nousi 48,7 %:iin (46,7%), koska nettovelka kasvoi ja kiinteistöjen käyvät arvot laski.

RAHOITUSKULUT

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) olivat alhaisemmat vuonna 2018 johtuen alhaisemmasta keskikorosta, alhaisemmasta keskimääräisestä velasta ja heikommista valuutoista. Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 14,1 miljoonalla eurolla 70,5 miljoonaan euroon (56,4) johtuen selvästi korkeammista epäsuorista muista rahoituskuluista. Muut epäsuorat nettorahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 20,3 miljoonaa euroa. Näistä, 20,8 miljoonaa euroa aiheutui 500 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan 281 miljoonan euron suuruudesta takaisinostosta, ja 0,6 miljoonaa euroa aiheutui 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisen joukkovelkakirjalainan 100 miljoonan Norjan kruunun suuruudesta takaisinostosta. Loput liittyivät epäsuoriin tuottoihin ja kuluihin, jotka toteutuivat kun koron- ja valuutanvaihtosopimuksia uudelleen neuvoteltiin ja purettiin ja niiden käyvän arvon muutoksiin,

LAINAJAKAUMA

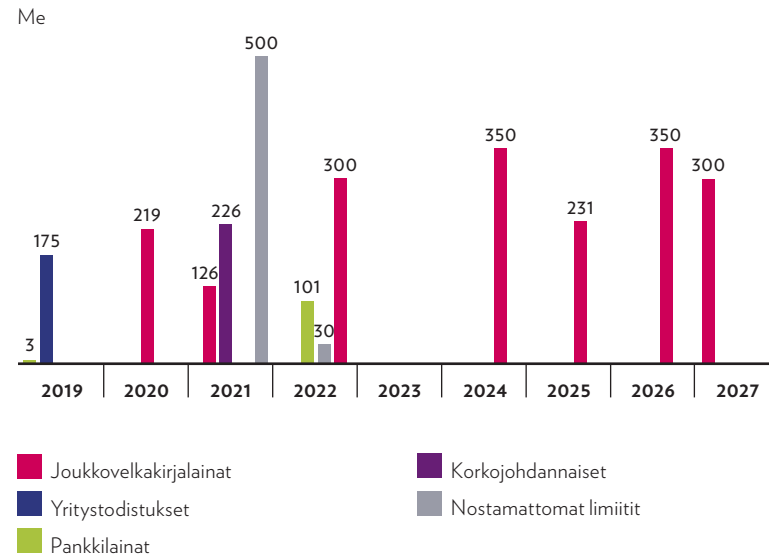


- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Yhteensä näiden vaikutus on 1,1 miljoonan euron nettotuotto. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian ja Mölndal Gallerian osakkuusyrityksille myönnettyjen lainojen korkotuotoista, sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskikorko laski selvästi vuoden aikana 2,35 %:iin (2,78 %), kun 281 miljoonaa euroa 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta, jonka kuponki on 3,75 %, jälleenrahoitettiin uudella 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalla, jonka kuponki on 2,375 %. Myös yritystodistusten suurempi määrä ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten uudelleen neuvottelemisen ja purku vaikuttivat alhaisempaan keskikorkoon.

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		2018	2017
Rahoituskulut	Me	-79,1	-63,2
Rahoitustuotot	Me	8,7	6,9
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-70,5	-56,4
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-50,1	-54,4
Keskikorko kauden lopussa ¹⁾	%	2,35	2,78
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,36	2,57
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ¹⁾	%	2,69	2,70

¹⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautukseen 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.

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Citycon tiedotti 2.11.2018, että hallitus on nimittänyt F. Scott Ballin Cityconin uudeksi toimitusjohtajaksi. Hän aloitti työt Cityconissa 15.11., ja otti vastuun toimitusjohtajan tehtävistä 1.1.2019 alkaen. Ball korvasi Cityconin Marcel Kokkeelin, joka toimi tehtävässään vuodesta 2011. Kokkeel väistyi tehtävästään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien ja toimii yhtiön neuvonantajana 1.5.2019 asti.

Samanaikaisesti Henrica Ginström nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi 1.1.2019 alkaen. Cityconin entinen operatiivinen johtaja Jurn Hoeksema luopui tehtävistään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien.

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 83 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Initiativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakoh- taista (CRESS) ohjeistusta sekä European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä 2017 julkaisemaa ohjeistusta. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2018 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2017 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasar- jassa nyt seitsemännen kerran peräkkäin. Vuonna 2018 ISS-Oekom myönsi Cityconille ”Prime” arvion. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2018:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähditys) oli 230 gigawattituntia (236 GWh). Kauppakes- kusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa nousi 5,8 % verrat- tuna viime vuoteen, suurelta osin johtuen kylmästä talvesta ja poikkeuksellisen lämpimästä kesästä.
- Hiilijalanjälki oli 40 000 hiilidioksidiekviva- lenttitonnia (46 000 tCO₂e). Kauppakeskus- ten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO₂e/m²) pienenevät 6,6 % verrattuna

viime vuoteen. Tähän vaikutti muun muassa 100 %:iin kasvanut vihreän sähkön hankinta omaan kulutukseen.

– Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste nousi 4 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 98 %

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olen- naista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laa- jemmin vuoden 2018 Tilinpäätöksen sivuilla 37–38, (liitetiedossa 3,5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

OIKEUDENKÄYNNIT JA VÄLIMIESMENETTELYT

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perus- teisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeu-

denkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2018

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2018 pidettiin 20.3.2018 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 400 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edusta- mana ja kokouksessa oli edustettuna 83,3 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2017. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättä- mään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimas- sa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2018, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

HALLITUS

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallituk- seen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1)

vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Cityconin vuoden 2018 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Yhtiökokous valitsi Cityconin hallitukseen seuraavat jäsenet: Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky. Kirsi Komi erosi hallituksesta 27.10.2018.

Vuonna 2018 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Bernd Knobloch.

Rachel Lavine and Claes Ottosson toimivat hallituksen jäseninä vuoden 2018 yhtiökokoukseen (20.3.2018) asti.

TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2018 KHT Mikko Rytilahti.

TOIMITUSJOHTAJA

Hollantilainen Marcel Kokkeel (LL.M., s. 1958) on toimi yhtiön toimitusjohtajana 24.3.2011-31.12.2018. F. Scott Ball on toiminut yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. 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 60.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisenä selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2018. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2015) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinointi.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

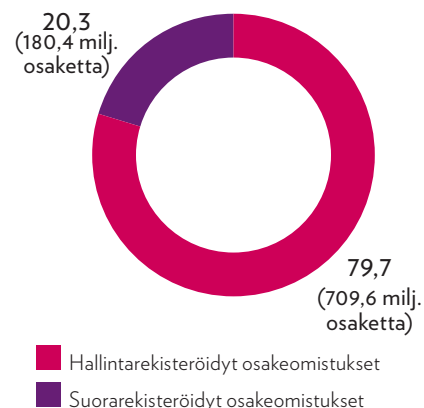
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2018 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2018 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2018 lopussa 17 269 (15 368) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 709,9 miljoonaa (727,9) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,7 % (81,8) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimäärästä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 39–40 sekä 27.

OSAKKEENOMISTAJAT

% osake- ja äänimäärästä



OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		2018	2017
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2018 maksamat osingot tilikaudelta 2017 sekä pääoman palautukset vuonna 2018 on esitetty alla olevassa taulukossa.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 20.3.2018 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 85 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta

yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 50 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,61 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.

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

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.3.2018 yhteensä 7 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.3.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

- Yhtiö hankki 7.5.2018 yhteensä 10 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.5.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 13.7.2018 yhteensä 77 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 31.7.2018 seitsemälle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 149 767 yhtiön omaa osaketta (0,017 % yhtiön koko osakemäärästä), jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut vuoden 2018 aikana arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisia liputusilmoituksia.

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 Cityconin 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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2018 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2017	22.03.2018	29.03.2018	0,0100
Pääoman palautus Q1	22.03.2018	29.03.2018	0,0225
Pääoman palautus Q2	21.06.2018	29.06.2018	0,0325
Pääoman palautus Q3	20.09.2018	28.09.2018	0,0325
Pääoman palautus Q4	14.12.2018	28.12.2018	0,0325

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2018 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

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, tietyn 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 päättyi 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/osakas-sopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020,
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 59–61.

Helmikuussa 2018 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020 ja

sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020. Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille konsernin johtoryhmän jäsenille. Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu valikoiduille yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

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

Cityconin hallitus päätti joulukuussa 2018 uudesta sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2021 Cityconin uudelle toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2018 yhteensä 1 935 430 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,22 %.

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

– F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen.

– 7.1.2019 ilmoitettiin, että lakiasiajohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jättää tehtävänsä yhtiössä yhteisestä sopimuksesta maaliskuussa 2019.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 188–206 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 138–156 miljoonaa euroa.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistö-kantaan 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.

Helsinki, 6. helmikuuta 2019

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.

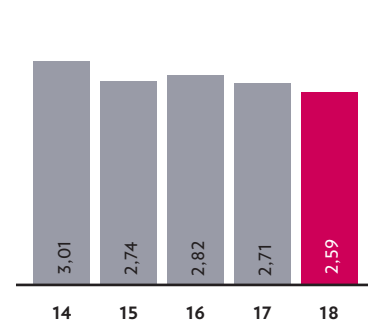
Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Liite	2018	2017	2016	2015	2014
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	143,5	152,3	151,1	130,8	99,7
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,161	0,171	0,170	0,173	0,178
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	2,59	2,71	2,82	2,74	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR	2	2,38	2,37	2,47	2,46	2,63
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	17,1	18,7	17,6	20,3	19,4
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	15,1	16,5	15,5	18,5	17,7
EPRA:n alku nettotuotto, %	4	5,2	5,2	5,5	5,4	6,1
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto, %	4	5,2	5,3	5,6	5,5	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	3,6	4,0	3,7	3,1	3,5

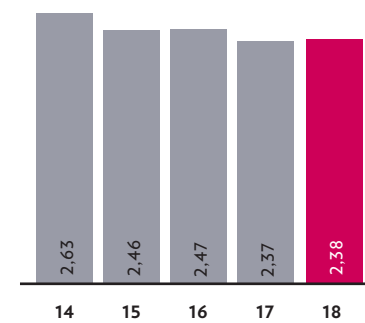
NETTOVARALLISUUS

EUR



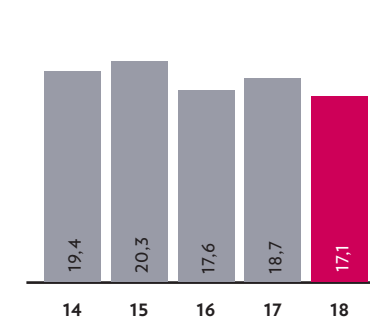
OIKAISTUN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS

EUR



EPRA COST RATIO:N KEHITYS

%



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

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

	2018			2017		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konserni- tuloslaskelman mukaan	16,6	889 987	0,019	87,4	889 992	0,098
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	72,5	889 987	0,081	42,9	889 992	0,048
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	0,2	889 987	0,000	-6,0	889 992	-0,007
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	10,3	889 987	0,012	12,8	889 992	0,014
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	21,4	889 987	0,024	-	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-1,1	889 987	-0,001	2,0	889 992	0,002
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	17,9	889 987	0,020	6,9	889 992	0,008
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,7	889 987	0,006	5,8	889 992	0,007
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	-	0,5	889 992	0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	143,5	889 987	0,161	152,3	889 992	0,171

Operatiivinen tulos laski 8,8 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,161 euroa. Operatiivista tulosta laskivat toissijaisten kiinteistöjen myynnit ja heikentyneet NOK- ja SEK-valuuttakurssit.

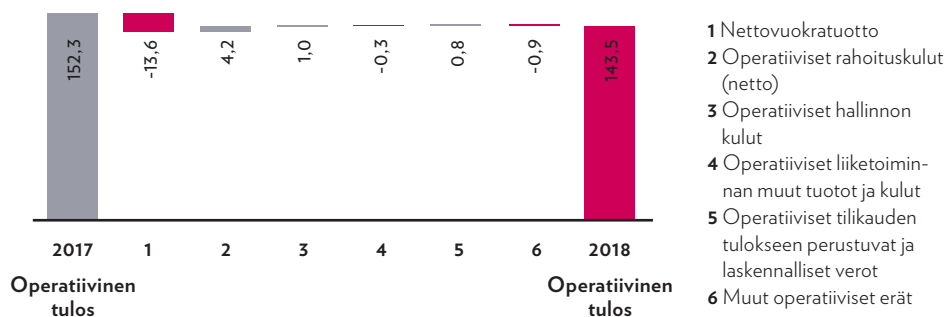
-tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

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).

	2018			2017		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	214,9	889 987	0,241	228,5	889 992	0,257
Operatiiviset hallinnon kulut	-28,0	889 987	-0,032	-29,1	889 992	-0,033
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,8	889 987	0,001	1,1	889 992	0,001
Operatiivinen liikevoitto	187,6	889 987	0,211	200,5	889 992	0,225
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-50,1	889 987	-0,056	-54,4	889 992	-0,061
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	5,3	889 987	0,006	6,2	889 992	0,007
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	889 987	0,000	-0,8	889 992	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	889 987	0,001	0,7	889 992	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	889 987	0,000	0,0	889 992	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	143,5	889 987	0,161	152,3	889 992	0,171

OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS

Me



- 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

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

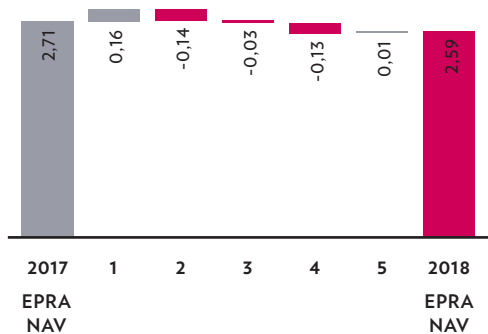
Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2018 oli 1,615 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 käypiä 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 NNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNAV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNAV 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 0,12 euroa 2,59 euroon johtuen käyvän arvon tappioista, valuuttakurssien muutoksista ja pääoman palautuksesta.
Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus nousi 0,01 euroa 2,38 euroon johtuen liikkeelle-laskettujen joukkolainojen matalemmasta markkinahinnasta.

	2018			2017		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 088,9	889 993	2,35	2 208,1	889 993	2,48
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	302,6	889 993	0,34	297,6	889 993	0,33
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	-85,1	889 993	-0,10	-91,8	889 993	-0,10
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,1	889 993	0,00	0,8	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 305,3	889 993	2,59	2 414,7	889 993	2,71
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-302,6	889 993	-0,34	-297,6	889 993	-0,33
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	85,1	889 993	0,10	91,8	889 993	0,10
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	29,3	889 993	0,03	-100,2	889 993	-0,11
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,1	889 993	0,00	-0,8	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 118,2	889 993	2,38	2 107,9	889 993	2,37

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 31.12.2018 oli 29,3 miljoonaa euroa (-100,2).

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 (sisältäen vajaakäytön kustannukset)) 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 (pois lukien vajaakäytön kustannukset)) 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	2018	2017
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ^{1) 2)}	25,6	29,1
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	79,1	85,5
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	14,6	13,5
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-2,0	-1,9
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-10,7	-12,0
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	4,5	4,9
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,0	-6,0
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-60,9	-60,4
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-1,9	-2,1
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	42,4	50,5
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,1	-5,7
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	37,4	44,8
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	231,0	251,4
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	16,7	19,3
Bruttovuokratuotto (C)	247,7	270,7
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	17,1	18,7
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	15,1	16,5

¹⁾ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoidut kulut, suuruudeltaan 5,0 milj. euroa vuonna 2018 ja 3,6 milj. euroa vuonna 2017. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

²⁾ Johdon muutoksista aiheutuneet kulut 2,4M€ vuonna 2018 eivät sisälly hallinnon kuluihin.

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	31.12.2018	31.12.2017
Ulkoapuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 192,6	4 134,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-170,4	-146,3
Valmis kiinteistökanta	4 022,2	3 987,8
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	70,6	72,2
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	4 092,8	4 060,0
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	283,2	285,3
Kiinteistökannan hoitokulut	-72,3	-72,5
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	211,0	212,9
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,9	2,7
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	213,9	215,6
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,2	5,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,2	5,3

EPRA Cost Ratio parani 17,1 prosenttiin tiukan kustannusten hallinnan ansiosta.

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) laski 17,1:iin ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) laski 15,1:iin vuonna 2018. Laskut EPRA Cost Ratio -tunnusluvuissa johtuivat lähinnä laskevista kiinteistöjen hoitokuluista ja hallinnon kuluista.

EPRA:n alkunettotuotot laskivat

EPRA:n alkunettotuotot pysyivät samalla tasolla vuoden aikana. Vertailukelpoisten kohteiden alkunettotuotot pysyivät myös samalla tasolla.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

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

Me	31.12.2018	31.12.2017
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	11,0	12,4
÷ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	303,2	307,2
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,6	4,0

EPRA:n vajaakäyttöaste pysyi lähellä edellisen vuoden tasoa

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2018 päätteeksi oli 3,6 prosenttia.

Vajaakäyttö parani erityisesti Suomessa & Virossa johtuen vapaiden tilojen vuokrauksesta ja kiinteistöjen myynneistä.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

Me	2018	2017
Hankinnat	69,6	142,9
Kehityshankkeet	51,1	100,1
Vertailukelpoiset kohteet	28,0	26,3
Investoinnit myytyihin kohteisiin	0,4	7,0
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	3,0	3,2
Investoinnit yhteensä	152,0	279,5

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 68,4 miljoonaa euroa hankintamenoa ja 1,2 miljoonaa euroa investointeja hankinnat-portfolion kiinteistöihin. Vuonna 2017 hankinnat-portfolion kiinteistöihin kohdistui 0,4 miljoonaa euroa investointeja, ja lisäksi 142,5 milj. euroa hankintamenoa.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2018	2017	2016	2015	2014
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	16,6	87,4	160,4	108,8	84,5
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	72,5	42,9	-25,9	-7,3	-15,7
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	-6,0	-4,3	17,1	0,3
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-	-	-	7,5	0,1
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	10,3	12,8	4,4	9,2	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	20,3	2,0	5,9	6,1	26,5
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	17,9	6,9	-10,4	-16,9	-12,8
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,7	5,8	20,2	5,8	13,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	0,5	0,7	0,5	3,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	143,5	152,3	151,1	130,8	99,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 987	889 992	889 993	755 496	559 863
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,161	0,171	0,170	0,173	0,178

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettovuokratuotto	214,9	228,5	224,9	199,6	169,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-28,0	-29,1	-28,2	-27,0	-20,6
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,8	1,1	1,8	2,7	1,0
Operatiivinen liikevoitto	187,6	200,5	198,5	175,4	149,8
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-50,1	-54,4	-51,7	-46,2	-51,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuus-yritysten voitoista/tappioista	5,3	6,2	4,4	2,6	2,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,8	-0,7	-0,4	-0,3
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	0,7	0,7	0,6	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-0,1	-1,1	-1,6
Operatiivinen tulos	143,5	152,3	151,1	130,8	99,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	889 987	889 992	889 993	755 496	559 863
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,161	0,171	0,170	0,173	0,178

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me ¹⁾		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2018	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	14	1 835,4	1 934,7	-58,7	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	2,3	23,9	-0,1	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	15	1 837,7	1 958,6	-58,8	5,5	5,5	29,9
Kauppakeskukset, Norja	15	1 328,6	1 346,9	-22,2	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	17	1 328,6	1 346,9	-22,2	5,4	5,4	22,3
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	964,9	877,9	8,5	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	964,9	877,9	8,5	5,2	5,2	25,7
Kauppakeskukset, yhteensä	41	4 129,0	4 159,6	-72,4	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	1	2,3	23,9	-0,1	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	42	4 131,3	4 183,4	-72,5	5,4	5,4	26,4
Kista Galleria, 50 %	1	291,1	305,3	-8,6	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	43	4 422,4	4 488,7	-81,1	5,3	5,3	26,9

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävänä olevia kiinteistöjä.

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

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me ¹⁾		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2018	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	7	694,5	771,4	-44,1	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	2,3	2,1	0,2	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	8	696,8	773,5	-43,9	6,3	6,1	25,4
Kauppakeskukset, Norja	13	1 124,2	1 126,4	-2,7	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	15	1 124,2	1 126,4	-2,7	5,3	5,3	22,9
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	766,8	778,8	10,9	5,1	5,1	25,7
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	31	2 587,8	2 678,6	-35,6	5,5	5,5	24,4

¹⁾ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävänä olevia kiinteistöjä.

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

KESKIVUOKRA ¹⁾

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2018	31.12.2018
Suomi & Viro	3,5	25,6
Norja	3,5	21,8
Ruotsi & Tanska	3,1	21,8
Yhteensä	3,4	23,2

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2018	2017	2018	2017
Suomi & Viro	102,8	116,9	96,9	106,9
Norja	84,7	91,5	74,3	79,6
Ruotsi & Tanska	49,5	49,0	43,5	41,3
Muut	-	-	0,2	0,7
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	237,0	257,4	214,9	228,5
Kista Galleria, 50 %	13,6	16,5	11,7	14,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	250,6	273,9	226,5	242,8

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, % ¹⁾

	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	9,5	6,5	12,5	9,3
Kosmetiikka ja apteekit	5,9	8,0	7,7	7,1
Tavaratalot	2,2	-	-	0,9
Muoti ja asusteet	23,9	28,9	21,8	25,0
Päivittäistavarat	23,3	9,7	17,4	17,2
Koti ja urheiluvälineet	15,9	30,1	11,1	19,4
Vapaa-aika	1,8	0,4	1,0	1,1
Asunnot ja hotellit	1,1	0,0	3,8	1,4
Palvelut ja toimistot	11,7	11,8	17,2	13,2
Erikoisliikkeet	2,1	0,7	1,3	1,4
Hyvinvointi	2,5	3,9	6,1	3,9
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2018.

KAUPPAKESKUKSET ¹⁾

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liike-tilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumis- vuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi & Viro								
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi								
Arabia	Helsinki	15 800	13 300	99,4	45	340	2012	1960/2013
Columbus	Helsinki	20 800	19 000	96,0	73	900	2006	1997/2007
Heikintori	Espoo	6 200	4 500	55,5	30	260	1998	1968
Isomyyri	Vantaa	11 700	8 300	81,9	25	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	100 900	84 400	97,4	407	2 600	2007	2001/2016,2017
Pikkulaiva	Espoo	8 300	8 100	99,9	32	400	2017	2017
Myyrmanni	Vantaa	40 400	31 100	96,6	129	1 100	1999	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi								
Duo	Tampere	13 100	11 700	97,1	44	440	1998	1979, 2007
IsoKarhu	Pori	14 700	12 700	78,1	38	220	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	17 050	12 800	91,2	96	550	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	33 100	28 600	96,0	162	430	1999, 2003	1988/2012
Trio	Lahti	45 800	26 900	82,2	150	330	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, Viro								
Kristiine Keskus	Tallinna	44 000	43 500	99,5	113	968	2011	1999/2013
Rocca al Mare	Tallinna	57 600	56 600	99,0	148	1 254	2005	1998/2009
Kauppakeskukset, yhteensä		429 450	361 500	95,3	1 492	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä		2 240	700	89,3	18	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä		431 690	362 200	95,3	1 510	-	-	-
Norja								
Kauppakeskukset, Oslon alue								
Buskerud Storsenter	Krokstadelva	30 900	27 900	100,0	82	770	2015	1984/2017
Kolbotn Torg	Kolbotn	17 800	16 200	95,0	65	700	2015	2008
Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	25 700	23 600	99,8	83	1 200	2015	1987/1990
Linderud Senter	Oslo	20 900	16 000	99,9	90	370	2015	1967/2009
Magasinet Drammen	Drammen	15 100	9 400	95,1	46	190	2015	1992/2008
NAF-Huset ²⁾	Oslo	4 200	3 800	100,0	6	-	2015	1973
Trekanten	Asker	23 700	16 800	97,8	105	800	2015	1997/2008

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liike-tilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Kauppakeskukset, muu Norja									
	Down Town	Porsgrunn	37 000	31 500	100,0	76	800	2015	1988/2016
	Herkules	Skien	49 300	42 600	98,9	135	1 550	2015	1969/2013
	Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 100	18 200	94,5	72	300	2015	1989/2015
	Kongssenteret	Kongsvinger	18 300	16 200	96,8	53	350	2015	2001/2016
	Kremmertorget	Elverum	19 400	16 500	90,4	52	430	2015	1979/2012
	Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	57 000	23 500	99,0	89	850	2015	1971/2014
	Sjøsiden	Horten	11 200	10 200	98,5	45	170	2015	2001
	Solsiden ²⁾	Trondheim	14 000	13 100	100,0	75	450	2015	2000
	Stopp Tune	Sarpsborg	12 100	11 100	97,6	32	650	2015	1993
	Storbyen	Sarpsborg	25 500	22 600	97,3	78	550	2015	1999/2015
Norja, yhteensä			405 200	319 200	98,0	1 184			
Ruotsi & Tanska									
Kauppakeskukset, Tukholman alue									
	Fruängen Centrum	Hägerstern	14 700	7 400	95,8	82	150	2005	1965/2013
	Högdalen Centrum	Bandhagen	19 900	14 400	99,4	85	-	2011	1959/2015
	Jakobsbergs Centrum	Järfalla	42 800	25 900	93,0	159	1 300	2006	1959/1993
	Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 300	28 200	96,9	610	2 500	2013	1977,2002/ 2014
	Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 100	27 200	99,9	184	900	2006	1973/2009
	Tumba Centrum	Botkyrka	23 200	13 000	98,7	174	600	2007	1954/2016
	Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 300	22 900	92,6	94	900	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue									
	Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 500	22 000	95,5	189	1 030	2006	1967/2016
	Mölnåls Galleria	Mölnådal	26 400	24 200	92,9	77	950	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, Tanska									
	Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 800	14 200	92,2	66	750	2012	1965/2015
	Strædet	Køge	18 900	18 000	92,1	40	450	2017, 2018	2017, 2018
Ruotsi & Tanska, yhteensä			315 900	217 400	96,0	1 760			
Yhteensä			1 152 790	898 800	96,4	4 454	-	-	-

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Vuokrattu kohde

KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT ¹⁾

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2018	2017	Muutos, %	2018	2017	Muutos, %
Suomi & Viro						
Pääkaupunkiseutu, Suomi						
Arabia	52,4	44,2	19 %	3,1	2,7	13 %
Columbus	76,4	76,4	0 %	6,6	6,4	4 %
Heikintori	-	-	-	-	-	-
Isomyyri	15,2	9,4	61 %	-	-	-
Iso Omena	314,4	268,6	17 %	20,0	11,5	74 %
Pikkulaiva	60,0	26,0	-	2,4	1,2	92 %
Myyrmanni	130,4	129,7	1 %	8,2	8,0	3 %
Muu Suomi						
Duo	57,4	54,6	5 %	4,4	4,5	-2 %
IsoKarhu	15,2	18,2	-16 %	2,1	2,2	-5 %
IsoKristiina	37,3	36,5	2 %	2,1	2,1	2 %
Koskikeskus	105,4	112,7	-7 %	5,7	5,5	2 %
Trio	41,3	43,6	-5 %	5,1	5,3	-3 %
Viro						
Kristiine Keskus	94,2	104,5	-10 %	6,5	7,1	-8 %
Rocca al Mare	111,8	113,7	-2 %	5,2	5,5	-4 %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro, yhteensä	1 111,4	1 038,0	7 %	71,4	62,0	15 %
Norja						
Oslo alue						
Buskerud Storsenter	96,9	93,8	3 %	2,7	2,6	2 %
Kolbotn Torg	59,7	59,7	0 %	2,0	1,9	4 %
Liertoppen Kjøpesenter	83,8	82,5	2 %	2,0	2,0	-1 %
Linderud Senter	59,3	60,1	-1 %	2,2	2,1	6 %
Magasinet Drammen	24,8	25,4	-2 %	2,6	2,6	-2 %
NAF-Huset ³⁾	24,8	24,6	1 %	-	-	-
Trekanten	69,6	68,2	2 %	3,2	3,2	1 %

	Myynti, Me ²⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2018	2017	Muutos, %	2018	2017	Muutos, %
Muu Norja						
Down Town	60,3	67,0	-10 %	1,9	2,2	-14 %
Herkules	118,1	120,4	-2 %	3,3	3,4	-5 %
Kilden Kjøpesenter	64,8	64,0	1 %	1,5	1,5	1 %
Kongssenteret	37,5	38,4	-2 %	1,2	1,2	-2 %
Kremmertorget	36,3	37,1	-2 %	1,1	1,1	-3 %
Oasen Kjøpesenter	96,3	95,9	0 %	4,3	4,4	-2 %
Sjøsidan	27,9	29,5	-6 %	1,0	1,1	-6 %
Solsiden ³⁾	53,0	52,1	2 %	2,3	2,3	0 %
Stopp Tune	27,5	27,6	0 %	0,9	0,9	0 %
Storbyen	57,9	57,7	0 %	2,7	2,5	7 %
Kauppakeskukset, Norja, yhteensä	998,5	1 004,1	-1 %	34,7	35,0	-1 %
Ruotsi & Tanska						
Tukholman alue						
Fruängen Centrum	30,1	30,0	0 %	-	-	-
Högdalen Centrum	57,7	55,5	4 %	-	-	-
Jakobsbergs Centrum	60,7	59,8	2 %	6,0	5,8	3 %
Kista Galleria, 50 %	163,0	175,9	-7 %	9,0	9,2	-1 %
Liljeholmstorget Galleria	155,8	148,6	5 %	9,8	9,8	0 %
Tumba Centrum	46,4	45,6	2 %	3,9	3,9	1 %
Åkersberga Centrum	73,4	74,7	-2 %	6,1	6,0	1 %
Göteborgin alue						
Mölndals Galleria	19,4	-	-	1,1	-	-
Stenungstorg Centrum	60,8	59,1	3 %	3,3	3,3	1 %
Tanska						
Albertslund Centrum	36,7	36,1	2 %	5,0	5,1	-2 %
Straedet	21,2	3,5	-	-	-	-
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska, yhteensä	725,2	688,7	5 %	44,2	43,0	3 %
Yhteensä	2 835,1	2 730,8	4 %	150,3	140,0	7 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Myynnit sisältävät arvioita. Myynti ei sisällä arvonlisäveroa.

³⁾ Vuokrattu kohde.

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

	Paikkakunta	Omistusosuus %	Vuokrattava	Kävijämäärä, milj.
			pinta-ala, m ² 31.12.2018	2018
CC Drammen	Drammen	-	17 300	1,1
City Syd	Trondheim	-	15 600	3,6
Holmen Senter	Asker	-	24 200	1,4
Markedet	Haugesund	20 %	10 600	0,9
Stadionparken	Stavanger	-	11 000	0,9
Stovner Senter	Oslo	20 %	43 000	5,0
Strandtorget	Lillehammer	-	33 000	2,1
Tiller Torget	Trondheim	-	36 700	1,2
Torget Vest	Drammen	-	8 000	1,1
Torvbyen	Fredrikstad	20 %	13 300	3,8
Hallinnoitettujen kauppakeskusten yhteensä			212 700	21,2

VUOKRAUSTOIMINTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA (50 %) YHTEENSÄ

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2017	4 581	1 097 289	23,2
Alkaneet vuokrasopimukset	1 183	186 576	22,5
Päättyneet vuokrasopimukset	1 318	220 202	22,1
Ostot	6	2 540	21,0
Muut muutokset	2	-244	-
31.12.2018	4 454	1 065 960	23,2

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk		Nettovuokratuotot, Me		Käypä arvo, Me	
	31.12.2018	2018	2018	2018	31.12.2018	2018
Iso Omena	35,2	33,9	32,2	758,0	3,2	
Liljeholmstorget Galleria	32,2	14,5	13,4	311,2	10,8	
Kista Galleria, 50 %	29,8	13,6	11,7	291,1	-8,6	
Oasen	21,7	12,4	11,7	209,0	2,1	
Rocca al Mare	22,8	13,6	13,6	183,1	3,0	
Viisi suurinta kohdetta yhteensä	29,2	88,1	82,6	1 752,4	10,5	

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA ¹⁾

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2018 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %
Kesko	12,6 %
S-ryhmä	10,4 %
Varner Gruppen	2,9 %
Nordea	2,2 %
Lidl	1,8 %
Suomi & Viro, yhteensä	29,9 %
Varner Gruppen	7,7 %
Gresvig	6,0 %
NorgesGruppen	5,5 %
Tryg Forsikring	4,5 %
Clas Ohlson	3,0 %
Norja, yhteensä	26,8 %
ICA Gruppen	7,8 %
Coop	4,4 %
H&M	3,1 %
Stockholms Läns Landsting	2,5 %
KappAhl	2,3 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	20,1 %
Kesko	5,2 %
S-ryhmä	4,3 %
Varner Gruppen	4,1 %
H&M	2,2 %
ICA Gruppen	2,1 %
Yhteensä	17,9 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KEHITYSHANKKEET

31.12.2018

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2018, Me	Valmistumistavoite	
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ¹⁾	81,2	2021	Vanhan Lippulaivan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, moderni kauppakeskus, joka on kaksi kertaa vanhan kauppakeskuksen kokoinen. Saman katon alta tulee löytymään myös uusi metroasema ja bussiterminaali. Uudessa Lippulaivassa on noin 80 erilaista myymälää, kahvilaa, ravintolaa ja muuta liikettä sekä kunnallisia ja terveyspalveluita.

¹⁾ Neuvottelut kauppakeskuksen pääosan rakentamisesta käynnissä useiden rakennusliikkeiden kanssa tällä hetkellä. Neuvottelut aiemman rakennusliikkeen kanssa päättyivät tuloksettomina. Vaikutus arvioituun bruttoinvestointiin vahvistuu neuvottelujen päättyttyä.

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

		Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me	Valmistumistavoite	
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	92 500/105 000	80 ¹⁾	2023	Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin keskukselle saataisiin entistä sujuvamat joukkoliikennedytydet ja lisätalaa uusille myymälöille, päivittäistavara-kaupoille ja palveluille.
Oasen Kjøpesenter	Bergen, Norja	56 800/68 800	100	2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus, jossa suurin osa viereisen toimistorakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta muutettaisiin 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 lisätalaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan.
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/64 500	100	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 rakennus- ja vuokra-tiloja.
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	135	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.

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

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2018

		Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2018 mennessä, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ²⁾	Valmistuminen
Mölnal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/26 000	114,6 ¹⁾	114,6 ¹⁾	6,0–6,5	Valmistunut: Q3/2018

¹⁾ Alkuperäinen arvioitu bruttoinvestointi oli 120 miljoonaa euroa.

²⁾ 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.

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 tehokkaisiin 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 raportoimisesta, 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 hallintatointien arvioinnin ja uusien riskien vähentämistoimien suunnitte-

lun. 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 tappioiden toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiseksi. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen

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

VAKUUTUKSET

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkorisien 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
<p>Vuokraus</p> <ul style="list-style-type: none"> Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilöiden kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöä. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilöiden 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 taantumisessa. 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 vuokra vakuudet. Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla.
<p>Kiinteistökehitys ja Kiinteistökaupat</p> <ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. Uusien liiketilöiden kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. 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 ankurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
<p>Operatiivinen toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin 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 hoito kulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusosuja 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 keskitetyt, 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.
<p>Kiinteistöjen arvo</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. 	<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 päivittäistavara- ja palveluvetoisiin 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.
<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. 	<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.
<p>Ihmiset</p> <ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista.
<p>Rahoitus</p> <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, pitkäaikaisen rahoituksen keskittynyt rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnoosuun liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB, negatiivinen näkymä) ja Moody'sin (Baa2, negatiivinen näkymä) investointitason luottoluokitukset tukevat rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Listing

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt
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 2018 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2018 lopussa oli 1,4 miljardia euroa.

Vuoden 2018 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 246,3 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 985 053 osaketta eli keskimäärin noin 1,8 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 2018 lopussa 17 269 (15 368). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2018 lopussa 79,7 % osakkeista (81,8 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

		2018	2017	2016	2015	2014
Vaihdettuja osakkeita	*1 000	246 263	177 286	147 684	158 343	88 784
Vaihtuvuus	%	27,7	19,9	16,6	17,8	15,0
Ylin kurssi	EUR	2,25	2,50	2,39	3,24	2,92
Alin kurssi	EUR	1,60	2,08	1,98	2,13	2,29
Keskikurssi	EUR	1,86	2,23	2,18	2,53	2,65
Päätöskurssi	EUR	1,62	2,16	2,34	2,40	2,58
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	MEUR	1 437,34	1 920,60	2 080,80	2 136,00	1 530,80
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1 000	889 993	889 993	889 993	889 993	593 328

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2018

Gazit-Globe Ltd., 431 645 874 osaketta eli 48,50 % 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.

	Shares	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	63 470 695	7,13
Valtion eläkerahasto	6 000 000	0,67
Gazit-Globe Ltd. ¹⁾	5 808 400	0,65
OP-Henkivakuutus Oy	2 574 360	0,29
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	2 000 000	0,22
Pakarinen Janne Heikki Petteri	1 700 000	0,19
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry	1 394 000	0,16
Esr Danske Invest Suomen Parhaat	1 279 691	0,14
Sr Taaleritehdas Arvo Markka Osake	1 200 000	0,13
UB Global REIT Sr	1 120 000	0,13
10 suurinta yhteensä	86 547 146	9,72
Hallintarekisteröidyt osakkeet	709 599 616	79,73
Muut	93 845 866	10,54
Yhteensä	889 992 628	100,00

¹⁾ Gazit-Globe Ltd.:n kokonaisomistus 431 645 874 osaketta eli 48,50 %.

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2018	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	46	0,27	713 065 908	80,12
Yritykset	813	4,71	19 744 558	2,22
Kotitaloudet	16 166	93,61	62 338 003	7,00
Julkisyhteisöt	11	0,06	71 067 380	7,99
Ulkomaat	61	0,35	14 658 576	1,65
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	172	1,00	9 118 203	1,02
Yhteensä	17 269	100,00	889 992 628	100,00

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

31.12.2018 Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1 - 100	1 836	10,63	93 488	0,01
101 - 500	3 789	21,94	1 191 501	0,13
501 - 1 000	2 920	16,91	2 361 763	0,27
1 001 - 5 000	5 832	33,77	14 853 293	1,67
5 001 - 10 000	1 481	8,58	11 047 095	1,24
10 001 - 50 000	1 155	6,69	23 839 459	2,68
50 001 - 100 000	131	0,76	9 485 489	1,07
100 001 - 500 000	90	0,52	19 213 740	2,16
500 001 - 1 000 000	18	0,10	12 602 126	1,42
1 000 001 -	17	0,10	795 304 674	89,36
Total	17 269	100,00	889 992 628	100,00

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

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

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

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 431 645 874 osaketta eli 48,50 % 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 2018 lopussa.

OSINKOJEN JAKAMINEN

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2018 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. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,28 euroa osinkoa ja noin 106 799

115,36 euroa pääomanpalautusta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
29.3.2019	15.3.2019
28.6.2019	21.6.2019
30.9.2019	23.9.2019
30.12.2019	19.12.2019

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.

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2018	2017	2016	2015	2014
Tuloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	237,0	257,4	251,4	223,9	189,4
Nettovuokratuotto					
Suomi & Viro	96,9	106,9	110,4	121,7	129,4
Norja	74,3	79,6	74,0	36,8	-
Ruotsi ja Tanska	43,5	41,3	40,1	41,2	40,0
Muut	0,2	0,7	0,5	-	-
Nettovuokratuotto yhteensä	214,9	228,5	224,9	199,6	169,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-9,5	-11,6	-2,6	-6,4	1,0
Liikevoitto/-tappio	104,7	150,9	224,4	148,9	165,0
Voitto/tappio ennen veroja	21,7	93,8	181,5	116,0	102,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	16,6	87,4	160,4	108,8	84,5
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 131,3	4 183,4	4 337,6	4 091,6	2 769,1
Lyhytaikaiset varat	56,2	43,7	56,2	89,1	64,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 088,9	2 208,1	2 311,4	2 245,5	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	1,2	0,8	0,0	1,8
Korolliset velat	2 140,0	2 083,9	2 176,8	2 023,2	1 177,7
Velat yhteensä	2 533,7	2 468,6	2 588,7	2 418,8	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 622,7	4 678,0	4 900,9	4 664,4	3 037,2

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	Laskentakaava	2018	2017	2016	2015	2014
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omaraisuusaste, %	1	45,4	47,4	47,3	48,3	54,6
Omaraisuusaste pankille, %		45,4	47,4	47,3	48,3	54,8
Luototusaste, % (LTV)	2	48,7	46,7	46,6	45,7	38,6
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	0,8	3,8	7,0	5,9	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	4,1	5,8	6,1	8,2	8,4
Quick ratio	5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		168,8	298,7	314,5	1 718,6	125,5
%-osuus bruttovuokratuotosta		71,2	116,0	125,1	767,7	66,3
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa ¹⁾	6	0,02	0,10	0,18	0,14	0,15
Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾	7	0,02	0,10	0,18	0,14	0,15
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ¹⁾	8	0,11	0,17	0,15	0,15	0,12
Oma pääoma/osake, euroa	9	2,35	2,48	2,60	2,52	2,78
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	87	22	13	17	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,12	0,12	0,12	0,14	0,15
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,01	0,01	0,01	0,01	-
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä / osake, euroa ²⁾		0,13	0,13	0,13	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	696,2	132,4	72,1	104,2	99,3
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	8,0	6,0	5,6	6,3	5,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ¹⁾		889 987	889 992	889 993	755 496	559 863
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ¹⁾		889 993	889 993	889 993	889 993	593 328
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	13	96,4	96,0	96,3	96,9	96,5
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾		1 152 790	1 184 140	1 271 940	1 288 090	980 640
Henkilöstö tilikauden lopussa		264	265	287	310	151

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

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2018 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 %.

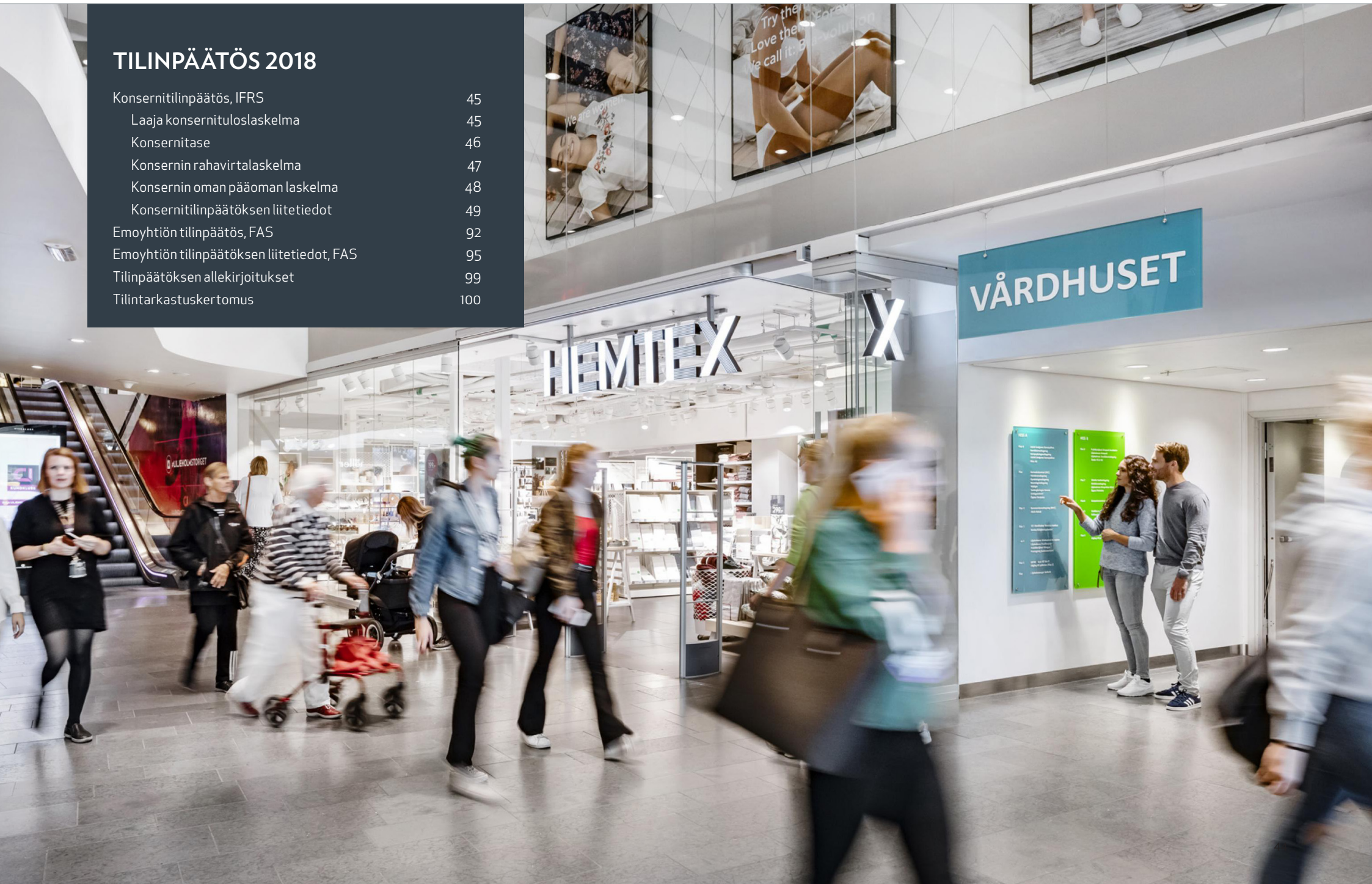
Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

TILINPÄÄTÖS 2018

Konsernitilinpäätös, IFRS	45
Laaja konsernituloslaskelma	45
Konsernitase	46
Konsernin rahavirtalaskelma	47
Konsernin oman pääoman laskelma	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	49
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	92
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	95
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	99
Tilintarkastuskertomus	100



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

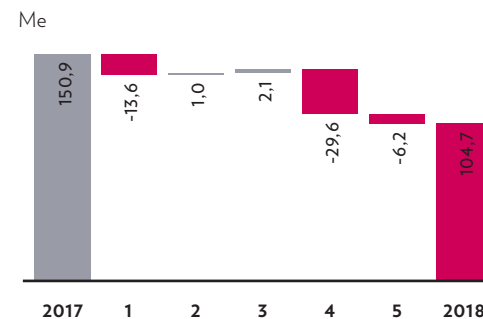
KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2018	2017
Bruttovuokratuotto	1.2.	237,0	257,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	79,2	80,8
Hoitokulut	1.4.	-98,9	-107,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-2,4	-1,9
Nettovuokratuotto	1.1.	214,9	228,5
Hallinnon kulut	1.5.	-28,0	-29,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3., 1.7.	-9,5	-11,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-72,5	-42,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	-0,2	6,0
Liikevoitto		104,7	150,9
Rahoitustuotot		83,3	107,8
Rahoituskulut		-153,8	-164,1
Rahoituskulut (netto)	3.2.	-70,5	-56,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten ja voitoista	2.3.	-12,5	-0,7
Voitto ennen veroja		21,7	93,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-0,2	-0,8
Laskennalliset verot	4.2.	-4,8	-5,1
Tuloverot		-5,0	-5,9
Tilikauden voitto		16,6	87,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		16,6	87,4
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,02	0,10
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,02	0,10

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2018	2017
Tilikauden voitto		16,6	87,9
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettotappiot/ -voitot rahavirran suojauksista	3.2.	2,0	-3,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	4.1., 4.2.	-0,4	0,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		0,3	1,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-22,7	-76,3
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-20,9	-76,8
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-20,9	-76,8
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-4,2	11,1
Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-4,2	10,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,5

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

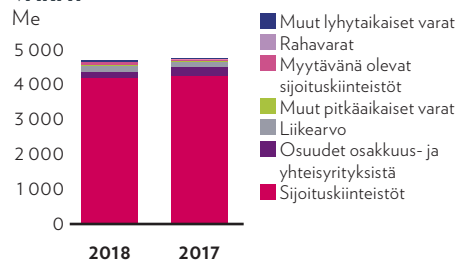
Liikevoitto laski käyvän arvon tappioiden ja ei-ydinliiketoimintaan kuuluvien kiinteistöjen myynnin seurauksena

Liikevoiton ja tilikauden voiton lasku johtui kiinteistöjen myynneistä, tilikauden käyvän arvon tappioista Suomessa & Virossa ja Norjassa sekä korkeammista muista rahoituskuluista, jotka liittyivät joukkovelkakirjalainan takaisinostoon syyskuussa 2018.

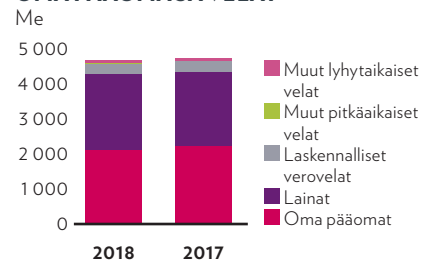
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 131,3	4 183,4
Liikearvo	5.1.	145,7	153,3
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.3.	164,8	228,0
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	18,1	18,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,7	1,1
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	9,0	4,3
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	18,8	19,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 488,4	4 608,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	78,1	25,4
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,5	1,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,1	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	43,2	31,5
Rahavarat	3.8.	11,4	10,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,2	43,7
Varat yhteensä		4 622,7	4 678,0

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2018	31.12.2017
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,1	-0,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 016,7	1 123,5
Muuntoerot		-115,9	-93,2
Kertyneet voittovarot		796,3	787,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 088,9	2 208,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,2
Oma pääoma yhteensä		2 089,0	2 209,4
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 961,4	1 959,2
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	8,9	4,3
Laskennalliset verovelat	4.2.	304,4	301,1
Muut velat	3.3.	0,3	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 275,1	2 265,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	178,6	124,7
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	0,9	0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	1,6	1,9
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	77,5	76,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		258,6	203,6
Velat yhteensä		2 533,7	2 468,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 622,7	4 678,0

Sijoituskiinteistöjen arvo laski 52,1 miljoonaa euroa kun taas korolliset velat kasvoivat 56,1 miljoonaa euroa

Sijoituskiinteistöjen arvoa laskivat myynnit ja siirrot myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin 144,4 miljoonalla eurolla. Lisäksi arvoa laskivat 72,5 miljoonan euron käyvän arvon tappiot ja 47,5 milj. euron valuuttakurssitappiot heikompien NOK ja SEK -valuuttojen seurauksena. Toisaalta, kiinteistöjen arvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 210,6 milj. euroa. Korolliset velat nousivat investointien rahoittamisen seurauksena.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		21,7	93,8
Oikaisut		169,9	110,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		191,6	204,3
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	-7,5	8,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	9,0	-1,0
Käyttö pääoman muutos		1,5	7,6
Liiketoiminnan rahavirta		193,1	212,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-101,5	-66,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		4,1	3,8
Maksetut välittömät verot		-0,2	-0,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		95,5	148,9
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-68,4	-144,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-88,0	-143,0
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.3., 4.3.	-10,4	-11,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	87,7	315,9
Investointien nettorahavirta		-79,0	17,5
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	1 131,8	2 078,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-1 029,9	-2 099,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	297,3	107,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-292,4	-139,3
Määräysvallattomien omistajien osuuskien hankinnat	5.2.	-1,4	0,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-115,7	-116,2
Toteutuneet kurssitappiot		-4,0	-2,7
Rahoituksen nettorahavirta		-14,3	-171,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	10,1	15,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,9	-1,1
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	11,4	10,1

Me	Liite	2018	2017
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	3,1	3,7
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	72,5	42,9
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynteistä	2.2.	0,2	-6,0
Rahoitustuotot	3.2.	-83,3	-107,8
Rahoituskulut	3.2.	153,8	164,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.3.	12,5	0,7
Osakeperusteiset maksut	1.6.	1,1	1,5
Liikearvon alennus, johon ei liity maksua ja myytiin kiinteistöihin liittyvän kertyneen muuntoeron alaskirjaus	1.7.	10,0	11,4
Yhteensä		169,9	110,5

Me	Liite	2018	2017
Liiketoiminnan nettorahavirta		95,5	148,9
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		889 987	889 992
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,11	0,17

Osakekohtainen nettorahavirta heikkeni 0,11 euroon johtuen pääasiassa kertaluonteisista maksetuista rahoituskuluista liittyen uudelleen rahoitukseen.

Kertaluonteiset rahoituskulut olivat seurausta joukkovelkakirjalainan takaisinostosta Syyskuussa 2018. Lisäksi kiinteistöjen myynnit laskivat liiketoiminnan nettorahavirtaa. Vuonna 2018 Citycon investoi 166,8 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit myymällä sijoituskiinteistöjä Suomessa, Norjassa ja Ruotsissa 87,7 miljoonalla eurolla. Citycon osti vuonna 2018 Ruotsista Mölndalen kauppakeskuksesta jäljellä olevan 50% osuuden ja Tanskassa kauppakeskus Straedetin viimeisen osan 67,0 milj. eurolla. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2018 olivat Lippulaivan (22,7 milj. euroa) ja Kristiinen (10,6 milj. euroa) kehityshankeet.

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRRAT

Me



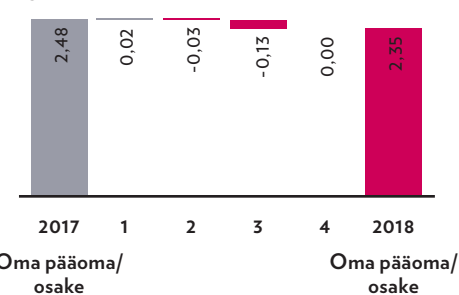
- Hankinnat ja investoinnit
- Maksetut osingot ja pääoman palautukset
- Operatiivinen kassavirta
- Kiinteistöjen myynnit
- Rahoituksen rahavirta
- Muut

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
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 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 tappio/voitto			-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 (liite 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
Muutokset laadintaperiaatteissa (IFRS 2 & IFRS 9)						0,8	0,8		0,8
Oma pääoma 1.1.2018	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,9	2 208,1	1,2	2 209,4
Tilikauden voitto 2018						16,6	16,6	0,0	16,6
Nettovoitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			1,6				1,6		1,6
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			0,3				0,3		0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,0		-22,7		-22,7	0,0	-22,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			1,9		-22,7		-20,8	0,0	-20,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio			1,9		-22,7	16,6	-4,2	0,0	-4,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						1,0	1,0		1,0
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-0,3	-0,3	-1,1	-1,4
Oma pääoma 31.12.2018	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9	0,1	2 089,0

OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN KEHITTYMINEN

EUR



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

Norjan ja Ruotsin kruunujen heikentyminen aiheutti yhteensä 22,7 miljoonan euron muuntoerotappion omaan pääomaan.

Vuonna 2018 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 ja muut saamiset	Bruttovuokratuotto, Myyntituotot asiakassopimuksista, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IFRS 15, IFRS 9
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
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS 40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.3.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, esittämistapa, kirjaaminen ja arvostaminen	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, IFRS 9
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuusitoumukset	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
Omaisuuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36, IFRS 9
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
Vastuusitoumukset	Maanvuokrasopimukset, Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	1.4., 2.1., 3.7.	-

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösihtousyhtiö, 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 6.2.2019. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta www.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 31.12.2018 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardia 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 yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Myytävänä 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 oletuksia, jotka vaikuttavat laatisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

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

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

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

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

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatioissa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus seuraa Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti.

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 2018 tai 2017, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2018

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	102,8	84,7	49,5	-	237,0	13,6
Ylläpito- ja palvelutuotot	35,2	29,4	14,5	-	79,2	3,8
Hoitokulut	-40,3	-39,2	-19,6	0,2	-98,9	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,9	-0,6	-0,9	-	-2,4	-0,4
Nettovuokratuotto	96,9	74,3	43,5	0,2	214,9	11,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-4,3	-4,6	-16,0	-28,0	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	-0,1	0,8	-	0,8	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	93,9	69,8	39,7	-15,8	187,6	11,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-6,9	-3,5	-	-10,3	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-58,8	-22,2	8,5	-	-72,5	-8,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-3,7	-1,0	4,5	-	-0,2	-
Liikevoitto/-tappio	31,4	39,8	49,3	-15,8	104,7	2,4
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 837,7	1 328,6	964,9	-	4 131,3	291,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	78,1	-	-	-	78,1	-
Muut kohdistetut varat	8,4	193,6	163,7	18,9	384,6	9,6
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				9,0	9,0	
Johdannaissopimukset				19,8	19,8	
Varat yhteensä	1 924,2	1 522,2	1 128,6	47,7	4 622,7	300,7
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	13,3	20,7	22,2	21,3	77,5	7,7
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				2 140,0	2 140,0	221,8
Laskennalliset verovelat				304,4	304,4	-
Johdannaissopimukset				9,8	9,8	-
Muut kohdistamattomat velat				2,0	2,0	16,7
Velat yhteensä	13,3	20,7	22,2	2 477,5	2 533,7	246,2
Bruttoinvestoinnit	54,9	21,1	91,7	1,2	168,8	6,7
Kauppakeskusten lukumäärä	14	17	10	-	41	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	1	-

1.1.-31.12.2017

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	116,9	91,5	49,0	-	257,4	16,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	38,0	30,0	12,7	-	80,8	3,4
Hoitokulut	-47,2	-41,5	-19,8	0,7	-107,8	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,8	-0,5	-0,6	-	-1,9	-0,1
Nettovuokratuotto	106,9	79,6	41,3	0,7	228,5	14,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,0	-4,5	-4,4	-16,1	-29,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,2	1,0	-	1,1	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	103,2	74,8	37,9	-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	-51,3	-22,2	30,6	-	-42,9	-0,6
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,0	-0,5	10,5	-	6,0	-
Liikevoitto/-tappio	48,0	40,8	77,6	-15,4	150,9	13,2
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 958,6	1 346,9	877,9	-	4 183,4	305,3
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	25,4	-	-	25,4	-
Muut kohdistetut varat	7,4	206,4	210,6	19,3	443,7	9,5
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				4,3	4,3	
Johdannaissopimukset				21,2	21,2	
Varat yhteensä	1 966,0	1 578,7	1 088,5	44,9	4 678,0	314,8
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	9,4	17,5	20,9	29,2	76,9	6,9
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat				301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset				4,4	4,4	-
Muut kohdistamattomat velat				2,3	2,3	14,9
Velat yhteensä	9,4	17,5	20,9	2 420,9	2 468,6	249,7
Bruttoinvestoinnit	104,0	84,9	109,0	0,8	298,7	2,3
Kauppakeskusten lukumäärä	15	19	10	-	44	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	-	-	-	2	-

1.1.-31.12.2018 ¹⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi & Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	80,8	84,7	49,5	22,0	-	237,0	13,6
Ylläpito- ja palvelutuotot	29,3	29,4	14,5	6,0	-	79,2	3,8
Hoitokulut	-34,1	-39,2	-19,6	-6,2	0,2	-98,9	-5,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,9	-0,6	-0,9	0,1	-	-2,4	-0,4
Nettovuokratuotto	75,0	74,3	43,5	21,8	0,2	214,9	11,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,7	-4,3	-4,6	-0,5	-16,0	-28,0	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	-0,1	0,8	-	-	0,8	-0,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	72,5	69,8	39,7	21,4	-15,8	187,6	11,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-6,9	-3,5	-	-	-10,3	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-51,1	-22,2	8,5	-7,7	-	-72,5	-8,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-3,7	-1,0	4,5	-	-	-0,2	0,0
Liikevoitto/-tappio	17,7	39,8	49,3	13,7	-15,8	104,7	2,4
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 527,6	1 328,6	964,9	310,1	-	4 131,3	291,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	78,1	-	-	-	-	78,1	-
Muut kohdistetut varat	9,3	193,6	163,7	-0,9	18,9	384,6	9,6
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					9,0	9,0	0,0
Johdannaissopimukset					19,8	19,8	0,0
Varat yhteensä	1 615,0	1 522,2	1 128,6	309,2	47,7	4 622,7	300,7
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	10,7	20,7	22,2	2,6	21,3	77,5	7,7
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 140,0	2 140,0	221,8
Laskennalliset verovelat					304,4	304,4	-
Johdannaissopimukset					9,8	9,8	-
Muut kohdistamattomat velat					2,0	2,0	16,7
Velat yhteensä	10,7	20,7	22,2	2,6	2 477,5	2 533,7	246,2
Bruttoinvestoinnit	43,1	21,1	91,7	11,8	1,2	168,8	6,7
Kauppakeskusten lukumäärä	12	17	10	2	-	41	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	-	1	-

¹⁾ Taulukossa on esitetty tilikautta 2018 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2017 käytetyn segmenttijao mukaisesti.

1.1.-31.12.2017¹⁾

Me	Suomi	Norja	Ruotsi & Tanska	Viro	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
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
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	29,2	76,9	6,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 083,9	2 083,9	228,0
Laskennalliset verovelat					301,1	301,1	-
Johdannaissopimukset					4,4	4,4	-
Muut kohdistamattomat velat					2,3	2,3	14,9
Velat yhteensä	8,2	17,5	20,9	1,3	2 420,9	2 468,6	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	-	-	-	-	2	-

¹⁾ Taulukossa on esitetty tilikautta 2017 koskeva segmentti-informaatio vanhan, vuonna 2017 käytetyn segmenttijaon mukaisesti.

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2018	2017
Jaksotetut vuokratuotot	2,1	1,0
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-3,8	-4,2
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	238,7	260,6
Yhteensä	237,0	257,4

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokratarkistukseen 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 2018 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 64% (65) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokratuottoon ja/ tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IAS 17.4 mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia.

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2018 4 454 (4 581) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuuluvien kohteiden myynnistä Norjassa ja Suomessa.

Vuokrasopimusten lukumäärä ¹⁾

	31.12.2018	31.12.2017
Suomi & Viro	1 510	1 615
Norja	1 184	1 262
Ruotsi & Tanska	1 760	1 704
Yhteensä	4 454	4 581

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100%.

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2018 oli 3,4 (3,5) vuotta. Solmittavan 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⁾

	31.12.2018	31.12.2017
Suomi & Viro	3,5	3,8
Norja	3,5	3,6
Ruotsi & Tanska	3,1	2,9
Keskimäärin	3,4	3,5

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Cityconin solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2018 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 92 % (93), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 5 % (4), ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia noin 3 % (3) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2018 ja 2017 päätteeksi voimassa olevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾

Me	31.12.2018	31.12.2017
Yhden vuoden kuluessa	57,6	59,6
1-5 vuoden kuluessa	173,1	177,3
Yli viiden vuoden kuluttua	50,5	51,0
Yhteensä	281,3	287,9

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 irtisanomisaajan 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 - tulkinnan mukaan jaksottaen tasaisesti koko vuokratuotolle. Vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistöissä olevasta kehityshankkeesta johtuen kirjataan konsernituloslaskelmaan bruttovuokratuottoihin sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

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

1.3. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Asiakassopimukset

Citycon konsernin liiketoiminnassa IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin ohjeistus soveltuu seuraaviin tuottoihin: Ylläpitovuokrat ja -veloitukset, käyttökorvaukset, muut ylläpito- ja palvelutuotot sekä palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta.

Tuottojen jakautuminen 1.1.-31.12.2018

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	28,1	20,8	12,0	-	60,9
Käyttökorvaukset ¹⁾	4,5	2,0	0,8	-	7,3
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,6	6,5	1,8	-	10,9
Yhteensä	35,2	29,4	14,5	-	79,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,2	3,6	1,6	-	5,4
Yhteensä	0,2	3,6	1,6	-	5,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	35,4	33,0	16,1	-	84,6

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

YLLÄPITO- JA -VELOITUKSET

Ylläpito- ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskusiinteistöjen liike- ja yleistilojen huoltoon, ylläpitoon ja hallintoihin liittyvistä palveluista, joita Citycon tarjoaa asiakkailleen perustuen asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin (vuokrasopimus).

KÄYTTÖKORVAUKSET

Käyttökorvauksiin liittyvät tuotot koostuvat vuokrasopimusten mukaisesti veloituksista, joilla katetaan muun muassa kauppakeskusiinteistöjen liiketilöiden energian kulutuksesta, lämmityksestä ja jätahuollosta muodostuvia kustannuksia.

MUUT YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Muihin ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyvät tuotot koostuvat pääosin veloituksista, joilla katetaan Cityconin kauppakeskusten markkinoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta syntyviä kuluja.

PALVELUTUOTOT KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA

Kauppakeskusten johtamiseen liittyvät tuotot muodostuvat hallinnointipalveluista, joita Citycon konserni tarjoaa yhteisyritysten sekä kolmansien osapuolien omistamille kauppakeskuksille.

Citycon konsernin vuokra- ja hallinnointi-sopimukset sisältävät tyypillisesti tarkat kuvaukset sekä palvelun myyjän että palvelua ostavan asiakkaan velvoitteista sekä tarjotun palvelun hinnan muodostumisesta. Tämän vuoksi Citycon konsernin asiakassopimuksiin liittyvät, IFRS 15 standardin mukaiset Cityconille kuuluvat suoritevelvoitteet ja kullekin suoritevelvoitteelle kohdistettavien transaktiohintojen perusteet on määritelty selkeästi.

Transaktiohinnat muodostuvat kaikkien tuottoryhmien osalta valtaosin muuttuvista vastikkeista esimerkiksi asiakkaan käyttämien palveluiden määrän tai hyödykehintojen muutoksen perusteella, joten Citycon arvioi sopimuksista kirjattavan myyntituoton määrän perustuen odotusarvoon raportointikauden myyntituotosta. Kaikkien asiakassopimuksien osalta myyntituotot kirjataan ajan kuluessa, sillä sekä Citycon konsernin omistamiin liiketiloihin liittyvän ylläpito- ja palvelutoiminnan että yhteisyrityksille ja kolmansille osapuolille kauppakeskusten hallinnointipalvelun osalta asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelusta koituvan taloudellisen hyödyn, kun Citycon palvelua asiakkaalle toimittaa.

Ylläpito- ja palvelutuotot esitetään Cityconin raportoinnissa bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa palveluiden tuottamisessa IFRS 15 standardin määritelmän mukaisena päämiehenä. Citycon valitsee esimerkiksi kiinteistöjensä ylläpidon ja huollon palveluntarjoajat, tekee sopimukset toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin palvelun tuottamisesta. Näin ollen asiakas ei voi valita palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa

palveluntarjoajan hinnoitteluun.

Citycon konsernin tuottamiin palveluihin ei liity merkittävää rahoituskomponenttia, sillä asiakassopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät tyypillisesti ennen vuokratuoden alkua tai välittömästi sen alkaessa. Citycon konsernille ei synny IFRS 15 standardin mukaisesti käsiteltäviä asiakassopimuksen saamisesta aiheutuvia menoja. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien liiketilavuokrasopimusten osalta sopimuksen saamisesta aiheutuvien ja IAS 40 standardin ohjeituksen mukaan käsiteltävien menojen, kuten vuokratilan muutostöiden ja välityspalkkioiden, kirjanpito-käsittelyä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2018	2017
Sopimukseen perustuvat saamiset	5,0	2,3
Sopimukseen perustuvat velat	4,5	1,2

SOPIMUKSIIN LIITTYVÄT TASE-ERÄT

Asiakassopimuksiin perustuvat saamiset ovat ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyviä avoimia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvat velat ylläpito- ja palvelutuotoista saatuja ennakkomaksuja. Asiakassopimuksiin perustuvien saamisten odotetaan tuloutuvan kolmen kuukauden kuluessa, sopimukseen perustuvien velkojen seuraavan kahdentoista kuukauden aikana.

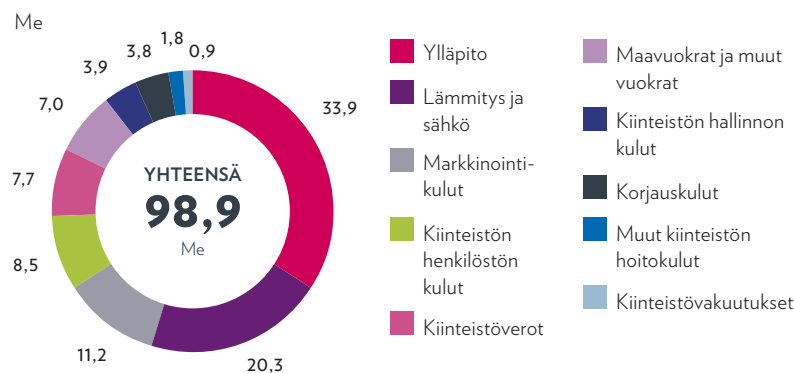
1.4. HOITOKULUT

Me	2018	2017
Lämmitys ja sähkö	-20,3	-22,2
Ylläpito	-33,9	-36,0
Maavuokrat ja muut vuokrat	-7,0	-7,0
Kiinteistön henkilöstön kulut	-8,5	-9,4
Kiinteistön hallinnon kulut	-3,9	-4,3
Markkinointikulut	-11,2	-12,2
Kiinteistövakuutukset	-0,9	-0,9
Kiinteistöverot	-7,7	-9,3
Korjauskulut	-3,8	-5,0
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,8	-1,5
Yhteensä	-98,9	-107,8

HOITOKULUT

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

LIIKETOIMINNAN KUSTANNUKSET 2018



Maavuokrat ja muut vuokrat

Cityconilla on maavuokria ja muita vuokrasopimuksia. Muut vuokrasopimukset sisältävät lähinnä jättepuristimia, toimitiloja ja autoja. Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 8,0 miljoonaa euroa (8,5) 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	2018	2017
Yhden vuoden kuluessa	7,2	8,3
1–5 vuoden kuluessa	24,7	15,0
Yli viiden vuoden kuluttua	26,9	5,2
Yhteensä	58,8	28,5

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	2018	2017
Henkilöstökulut	-13,3	-15,1
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,3	-0,9
Johdon muutoksesta aiheutuneet kulut	-2,4	-
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-3,8	-3,7
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-6,6	-7,6
Poistot	-1,7	-1,8
Yhteensä	-28,0	-29,1

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 12 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista sisältyy 0,3 miljoonaa euroa (0,9) hallinnon kuluihin ja 0,3 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin. Johdon muutoksista aiheutuneet kulut 2,4 miljoonaa euroa vuonna 2018 sisältävät edeltävän toimitusjohtajan ja operatiivisen johtajan työsuhteen päättämiseen liittyviä kuluja sekä uuden toimitusjohtajan palkkaamisen liittyviä kuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon kulujen konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokuluihin kuuluviin kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:lta.

Me	2018 Konserni	2018 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,8	-0,3
Ernst & Young Oy	-0,4	-0,3
Muut EY-toimistot	-0,4	-

Me	2017 Konserni	2017 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,7	-0,2
Ernst & Young Oy	-0,3	-0,2
Muut EY-toimistot	-0,4	0,0

Me	2018 Konserni	2018 Emoyhtiö
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	0,0	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	-

Me	2017 Konserni	2017 Emoyhtiö
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	0,0	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	0,0

Me	2018 Konserni	2018 Emoyhtiö
Yhteensä	-0,8	-0,4

Me	2017 Konserni	2017 Emoyhtiö
Yhteensä	-0,7	-0,2

1.6. TYÖSUHDE-ETUUDET JA HENKILÖSTÖKULUT

Me	Liite	2018	2017
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-0,9	-0,9
Johtoryhmä	B	-1,7	-1,9
Hallitus	C	-0,6	-0,7
Muut palkat ja palkkiot		-16,2	-18,2
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt			
		-2,5	-2,5
Sosiaalikulut			
		-3,3	-3,3
Kulut osakeperusteisista maksuista			
	D, E	-1,1	-1,5
Yhteensä		-26,2	-28,9

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 13,3 miljoonaa euroa (15,1), hoitokuluihin 8,5 miljoonaa euroa (9,4) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 3,4 miljoonaa euroa (3,1). Lisäksi 1,0 miljoonaa euroa (1,3) veloitettiin kolmansien osapuolten omistamilta ja Cityconin johtamilta kauppakeskuksilta.

ELÄKE-ETUUDET

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuus pohjaisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernituloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.

	2018	2017
Suomi ja Viro	45	46
Norja	111	106
Ruotsi ja Tanska	55	53
Konsernitoiminnot	43	42
Yhteensä	254	247

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

	2018	2017
Rahana, EUR	860 544	869 723
Citycon Oyj:n osakkeina, kpl	120 148	102 396

Toimitusjohtajan toimisopimuksen mukainen peruspalkka vuonna 2018 oli 627 377 euroa. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Marcel Kokkeel on vapautettu toimitusjohtajan tehtävästään yhteissopimuksen perusteella, joka on allekirjoitettu 2.11.2018. Ajanjaksolla 1.1-1.5.2019 Kokkeel toimii neuvonantajana yhtiön hallitukselle ja muulle yhtiön ylimmälle johdolle.

Toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomispalkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusjohtajan päättämishetken mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena.

Lisäksi hän on oikeutettu saamaan 100 000 yhtiön osakkeita, jotka luovutetaan 1.5.2019 tai välittömästi tämän jälkeen.

Lisäksi Kokkeelille tullaan maksamaan tulospalkkio vuodelta 2018, joka on suuruudeltaan 435 000 euroa. Lisäksi hän on oikeutettu pitämään pitkäaikavälin pal-

kitsemisjärjestelmän perusteella saamansa osakkeet ja palkkiot.

Johdon muutoksista aiheutuneet kulut olivat yhteensä 2,4 miljoonaa euroa vuonna 2018 sisältäen Kokkeelin, operatiivisen johtajan sekä uuden toimitusjohtajan palkkaamisen liittyviä kuluja. Vuonna 2017 Citycon kirjasi 0,3 milj. euroa johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja), Me

Me	2018	2017
Palkat ja palkkiot	-1,7	-1,9
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,3	-0,2
Yhteensä	-2,1	-2,2

C) Hallituksen jäsenten palkkiot, EUR

EUR	2018	2017
Chaim Katzman	165 000	165 000
Bernd Knobloch	83 200	84 000
Arnold de Haan	64 400	61 400
David Lukes	64 800	62 800
Andrea Orlandi ¹⁾	-	-
Per-Anders Ovin	61 400	62 600
Ofer Stark (20.3.2018 alkaen)	59 000	-
Ariella Zochovitzky	68 200	68 800
Kirsi Komi (27.10.2018 asti)	43 008	62 000
Rachel Lavine (20.3.2018 asti)	2 400	62 600
Claes Ottosson (20.3.2018 asti)	3 000	61 400
Segal Dori (22.3.2017 asti)	-	2 000
Yhteensä	614 408	692 600

¹⁾ *Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.*

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2018 (0,1).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille: 10.2.2015 päätetyt osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015, 23.2.2018 päätetyt sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020 ja ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020 sekä 12.12.2018 päätetty toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2021. Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien 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 2018 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 1,6 miljoonaa euroa (1,5).

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015
Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015—2017, 2016—2018 ja 2017—2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajakson alussa. Kriteeristö kaikilta kolmelta ansaintajaksolta perustuu Cityconin osakkeen

kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %). Kunkin ansaintajaksen jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän. Kaikki maksettavat palkkiot maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 4 300 000 osaketta. Maaliskuussa 2018 osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaisia palkkioita maksettiin ansaintajaksolta 2015–2017 yhteensä 49 539 osakkeen arvoa vastaava määrä. Maksut kahdelta muulta ansaintajaksolta maksetaan vastaavasti maaliskuun 2019 ja maaliskuun 2020 loppuun mennessä. Ansaintajaksolta 2016–2018 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 1 521 280 osaketta ja ansaintajaksolta 2017–2019 yhteensä enintään 1 374 385 osaketta.

SITOUTTAVA

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

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot allokoitiin vuosina 2015–2018. 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 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 700 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Vuonna 2018 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaisia palkkioita allokoitiin yhteensä 134 295 osakkeen arvoa vastaava määrä (350 000).

EHDOLLINEN OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018–2020

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 sisältää kolme sitouttamisjaksoa, kalenterivuodet 2018–2019, 2019–2020 ja 2020–2021. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määrätyn prosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksoilta 2018–2019 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 200 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla katetaan

palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkiot sitouttamisjaksoilta 2018–2019 maksetaan 2020.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018–2020

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018–2020 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2018–2020. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 12–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Tämän järjestelmän perusteella vuosina 2018–2020 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 200 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös veroihin ja veronluonteisiin maksuihin käytettävän rahaosuuden).

Vuonna 2018 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018–2020 mukaisia palkkioita allokoitiin yhteensä 56 705 osakkeen arvoa vastaava määrä (0).

TOIMITUSJOHTAJAN SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018–2021

Osakepalkkiojärjestelmä on osoitettu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille.

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021 sisältää kolme sitouttamisjaksoa päättyen 15.11.2019, 2020 ja 2021. Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksoilta maksettavat palkkiot

vastaavat yhteensä enintään noin 600 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa osassa, osittain yhtiön osakkeina osin rahana jokaisen sitouttamisjakson lopussa, paitsi jos toimitusjohtaja on irtisanoutunut.

LISÄTIETOJA

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien tarkemmat ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

E) Optiojärjestelyt

OPTIO-OHJELMA 2011

Cityconin optio-ohjelma 2011 päättyi 31.3.2018. Optio-ohjelmassa annetuilla optio-oikeuksilla ei merkitty osakkeita.

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2018	2017
Palvelutuotot kauppa- keskusten johtamisesta	5,4	5,8
Palvelukulut kauppa- keskusten johtamisesta	-3,0	-3,1
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoi- tujen kauppakeskusten sopimusten arvoista	-1,4	-1,9
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,3	-
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,3
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutok- sesta Norjassa	-3,7	-3,6
Liikearvon alennus joh- tuen myydyistä kohteista Norjassa	-3,1	-7,8
Ulkomaisten yksiköiden myyntiin liittyvät muunto- erot	-3,6	-1,4
Yhteensä	-9,5	-11,6

Vuonna 2018, työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 12 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,3 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2018 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 3,7 miljoonaa euroa, jotka olivat syntyneet Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti. Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2017 alensi laskennallisten verovelkojen

arvoa 3,6 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 KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA
Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteisyritysten 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	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/ tappio (Me)	16,6	87,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	889 987	889 992
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,02	0,10

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/ tappio (Me)	16,6	87,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	889 987	889 992
Optioiden ja osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	4 679	9 004
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	894 665	898 996
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,02	0,10

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osake- määrä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	889 986 542

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 31.12.2018 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (1).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävänä oleviin kiinteistöihin ja lisätynä 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 2018 ja 2017 tilinpäätöstä varten arvioinut CBRE. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2018 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2018	31.12.2017
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 192,6	4 134,1
Kehitysprojekti-investoinnit	12,4	13,3
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-78,1	-25,4
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	4,3	61,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 131,3	4 183,4

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

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 arvonmäärityksen kannalta.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN, KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIA, ME

Me	31.12.2018	31.12.2017
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 192,6	4 134,1
Yhteensä	4 192,6	4 134,1

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. Arviointiajankohtana 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 31.12.2018 ja 31.12.2017 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa.

Painotettu keskimääräinen tuottovaade pysyi vertailukauden tasolla kaikissa maissa.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,4 euroa/m² (26,2). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 3,4 % (3,4).

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2018 eli 4 192,6 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2018

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

31.12.2017

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

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. Herkkyystarkastelussa 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	4 658,4	4 413,3	4 192,6	3 993,0	3 811,5
Markkinavuokrat	3 640,2	3 916,4	4 192,6	4 468,8	4 745,0
Hoitokulut	4 336,3	4 264,5	4 192,6	4 120,7	4 048,9
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaikäyttö	4 314,2	4 253,4	4 192,6	4 131,8	4 071,0

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

31.12.2018	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	121,0	4 062,4	4 183,4
Hankinnat	4,3	64,0	68,4
Investoinnit	22,7	58,0	80,7
Myynnit	-	-24,5	-24,5
Aktivoidut korot	1,8	1,2	3,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,2	39,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-111,5	-111,7
Valuuttakurssierot	-	-45,9	-45,9
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin		-61,3	-61,3
Tilikauden lopussa	149,6	3 981,6	4 131,3

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

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2018

Me



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2017

Me



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointi päivänä sekä vertailukautena 31.12.2017 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva 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	31.12.2018	31.12.2017
Ostositoumukset	23,7	337,9
Alv-palautusvastuut	98,0	106,9

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktiivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

2.2. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

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

Me	2018	2017
Hankintameno 1.1.	25,4	81,9
Myyntit	-65,4	-251,9
Käyvän arvon muutos	-2,6	-
Valuuttakurssierot	-0,3	-5,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	121,0	200,4
Hankintameno 31.12.	78,1	25,4

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2018 kahdesta kiinteistöstä Suomessa. Kiinteistöjen kaupan arvioidaan toteutuvan vuoden 2019 ensimmäisen kolmen kuukauden aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2017 yhdestä kiinteistöstä Norjassa, jonka kauppa toteutui kesäkuussa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2018 eikä 31.12.2017.

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 myytävinä 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 "Myytävänä 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.

Myytävänä 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	2018				2017			
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Me								
Sijoituskiinteistöt	582,2	3,1	-	585,2	610,5	4,5	90,3	705,3
Muut pitkäaikaiset varat	0,1	0,0	-	0,1	0,6	0,4	0,3	1,2
Rahavarat	10,9	2,9	-	13,7	15,1	5,4	0,8	21,3
Muut lyhytaikaiset varat	8,3	2,1	-	10,3	3,3	3,8	2,0	9,1
Pitkäaikaiset lainat	443,5	-	-	443,5	456,0	-	87,2	543,1
Laskennalliset verovelat	33,5	-	-	33,5	29,8	-	0,8	30,5
Lyhytaikaiset velat	15,4	1,5	-	16,9	13,8	3,4	-0,1	17,1
Oma pääoma	111,1	6,6	-	117,6	132,1	10,8	5,7	148,6
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %	-		50 %	50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	55,5	3,3	-	58,8	66,1	5,4	2,8	74,3
Osuus yhteisyritysten lainoista	83,7	-	-	83,7	84,6	-	43,6	128,2
Osuudet yhteisyrityksissä	139,3	3,3	-	142,5	150,6	5,4	46,4	202,5
Bruttovuokratuotto	27,2	-	0,6	27,8	33,0	-	-	33,0
Nettovuokratuotto	23,3	-	0,6	23,9	28,7	-	0,0	28,7
Hallinnon kulut	-0,2	-3,1	0,0	-3,3	-0,2	-2,2	0,0	-2,4
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-1,0	4,0	-	3,0	-1,0	2,5	-	1,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-17,3	-1,4	-1,1	-19,8	-1,2	-	-1,1	-2,2
Liikevoitto	4,9	-0,5	-0,5	3,9	26,4	0,3	-1,1	25,6
Rahoitustuotot	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,1	-	0,1
Rahoituskulut	-15,9	-0,1	0,0	-16,0	-21,2	-0,1	-	-21,3
Verot	-4,9	1,0	-	-3,9	-5,6	0,0	0,1	-5,4
Tilikauden tappio / voitto	-15,9	0,5	-0,5	-16,0	-0,4	0,2	-0,9	-1,1
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-8,0	0,2	-0,3	-8,0	-0,2	0,1	-0,5	-0,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,2	-	-	0,2	3,6	-	-	3,6
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	-5,2	-0,1	0,0	-5,4	-5,2	-1,2	-0,1	-6,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-2,5	-0,1	0,0	-2,6	-0,8	-0,6	0,0	-1,4
Katsauskauden laaja tappio / voitto	-21,0	0,4	-0,6	-21,2	-2,0	-1,0	-1,0	-4,0

SIIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa 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 äänivaltaista tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

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

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

MÖLNDAL GALLERIA - KAUPPAKESKUS
Citycon osti 27.9.2018 NCC:n 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Mölndal Galleriasta. NCC:n osuuden hankinnan jälkeen, Citycon omistaa Mölndal Gallerian kauppakeskuksen 100 %:sti.

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, Centerteam AS ja Magasinet Drammen AS, joiden kaikkien osalta Citycon omistaa 50 % osakkeista. Yhtiöistä kolme ensinmainittua ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä, muut toimivat kiinteistöliiketoiminnan ulkopuolella.

Citycon on tarkentanut tilikauden 2018 aikana tilinpäätöseräkohtaista esittämistapa koskien yhteisyrityksiä Norjassa. Esittämistavan muutoksella ei ollut vaikutusta vertailutiedoissa esitettävään konsernin omistusosuuteen yhteisyrityksissä.

B) Osuudet osakkuusyrittäksissä

Me	2018	2017
Sijoituskiinteistöt	258,2	291,1
Lyhytaikaiset varat	4,5	8,2
Lyhytaikaiset velat	2,0	2,4
Pitkäaikaiset velat	152,9	172,0
Oma pääoma yhteensä	107,9	124,9
Konsernin omistusosuus, %	20 %	20 %
Osuus osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta	21,6	25,0
Osuus osakkuusyhtiöiden lainoista	0,6	0,6
Osuudet osakkuusyrittäksissä	22,2	25,6
Bruttovuokratuotto	14,3	18,3
Nettovuokratuotto	12,6	11,7
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-30,8	-1,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-	-4,2
Rahoituskulut (netto)	-2,7	-6,5
Verot	2,8	0,0
Tilikauden voitto	-18,1	-0,9
Osuus osakkuusyrittästen tuloksesta	-3,6	-0,2
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot	-2,0	-10,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-0,4	-2,2
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-20,1	-11,7

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA
Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään tilikauden 2018 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 osakkuusyrittäksissä. Citycon on tarkentanut tilikauden 2018 aikana tilinpäätöseräkohtaista esittämistapa koskien osakkuusyrittäksiä Norjassa. Esittämistavan muutoksella ei ollut vaikutusta vertailutiedoissa esitettävään konsernin omistusosuuteen osakkuusyrittäksissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

OSAKEPÄÄOMA

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

YLIKURSSIRAHASTO

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

SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

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

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käyppien 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 31.12.2018 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. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,28 euroa osinkoa ja noin 106 799 115,36 euroa pääomanpalautusta.

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

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
- 29.3.2019	- 15.3.2019
- 28.6.2019	- 21.6.2019
- 30.9.2019	- 23.9.2019
- 30.12.2019	- 19.12.2019

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	2018	2017
Korkotuotot lainoista	5,9	6,2
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	0,8	0,7
Valuuttakurssivoitot	74,6	100,9
Käyvän arvon voitto johdannaisista	1,9	-
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	83,3	107,8
Korkokulut lainoista	-52,9	-54,9
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	-3,3	-6,1
Valuuttakurssitappiot	-75,1	-101,2
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-0,8	-2,0
Kehityshankkeiden aktivoituidut korkokulut ¹⁾	4,1	4,4
Muut rahoituskulut	-25,9	-4,3
Rahoituskulut yhteensä	-153,8	-164,1

¹⁾ Sisältää myös yhteisyritysten aktivoituidut korot.

Rahoituskulut (netto)	-70,5	-56,4
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-62,6	-70,9
Johdannaissopimukset	-7,0	14,9
Muut saamiset ja velat	-0,8	-0,4
Rahoituskulut (netto)	-70,5	-56,4

Vuonna 2018 velkainstrumenteista on kirjattu 60,7 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (56,8) ja -55,2 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-74,9) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskikorko kauden loppuussa 31.12.2018 oli 2,35 % (2,78 %) ja keskikorko johdannaisia pois lukien oli 2,36 % (2,57 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2018 oli 2,95 % (2,85 %).

Cityconin 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.

Käyvän arvon voitot ja tappiot johdannaisista liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin jotka eivät ole suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut koostuvat lähinnä epäsuorista kuluista liittyen velkakirjojen ennakaiseen takaisinmaksuun 21,4 miljoonaa ja loput ovat jaksotettuja järjestelypalkkoita, maksettuja luottositoumuskuluja, luottoluokituspalkkioita ja muita pankkikulua.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2018	2017
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3,3	-5,2
Vähennettynä: konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkokuluilla	-1,3	2,1
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	2,0	-3,1

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. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluerktoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskuluerkroin 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 rahoituskulukuksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IFRS 9 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin

1. jaksotettu hankintameno tai
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu perustuu yrityksen määrittelemiin liiketoimintamalleihin ja että rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteiset rahavirrat ovat yksinomaan pääoman maksua ja koron maksua jäljellä olevalle pääomamäärälle.

Jaksotettuun hankintameno luokitelluihin rahavaroihin 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 31.12.2018 ja 31.12.2017 jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien taseessa seuraavien erien alla, "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Kaikki rahoitusvarat jotka ennen 1.1.2018 IAS 39 mukaan luokiteltiin "lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitaroituksessa", luokitellaan 1.1.2018 alkaen IFRS 9 mukaan "jaksotettuun hankintameno" kirjattaviin varoihin.

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 lainat, ostovelat ja korkovelat jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla "Lainat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2018 valuuttajohdannaissopimuksia sekä valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, 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	
		2018	2018	2017	2017
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat					
	4.4.	13,2	13,2	11,3	11,3
Rahavarat	3.8.	11,4	11,4	10,1	10,1
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat					
Johdannaissopimukset	3.6.	16,7	16,7	14,2	14,2
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,4	1,4	7,0	7,0
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	278,7	279,1	225,9	226,3
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 861,3	1 875,5	1 858,0	1 870,9
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat					
	4.5.	25,8	25,8	34,1	34,1
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	8,2	8,2	3,7	3,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	0,7	0,7

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

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

Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaa, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

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

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

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama

kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka 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, 1/2017 sekä 1/2018 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2018 oli 29,3 miljoonaa euroa (-100,2).

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2018 ja 31.12.2017. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiiivinen korko %	Tasearvot 2018	Tasearvot 2017
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2013	3,82	218,1	497,9
Joukkolaina 1/2014	2,62	346,1	345,5
Joukkolaina 1/2015	3M Nibor +1,55	125,3	126,5
Joukkolaina 2/2015	3,90	130,0	141,4
Joukkolaina 3/2015	2,40	298,7	298,4
Joukkolaina 1/2016	1,26	347,9	347,6
Joukkolaina 1/2017	2,77	99,7	100,6
Joukkolaina 1/2018	2,50	295,6	-
Syndikoidut lainat			
1 000 MNOK pankkilaina	3M Nibor + 1,30	100,2	101,2
Syndikoidut luottolimiitit			
500 MEUR luottolimiitti	Viitekorko + 0,9	0,0	0,0
300 MNOK luottolimiitti	Viitekorko + 1,30	0,0	0,0
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 961,4	1 959,2
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	0,0	0,0
Yritystodistukset	-	175,5	124,1
Konsernitililimiitit	-	3,1	0,6
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		178,6	124,7

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

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2018	2017
1-2 vuotta	218,1	-
2-3 vuotta	125,3	497,9
3-4 vuotta	398,9	126,5
4-5 vuotta	-	399,5
yli 5 vuotta	1 219,2	935,3
Yhteensä	1 961,4	1 959,2

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2018	2017
EUR	1 182,3	1 050,2
NOK	455,1	571,4
SEK	324,0	337,6
Yhteensä	1 961,4	1 959,2

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2018	2017
EUR	80,1	53,2
NOK	1,0	36,0
SEK	97,5	35,6
Yhteensä	178,6	124,7

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 käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiasa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaispimuksia, 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, 91,7%.

Cityconin vuoden 2018 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,8 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,2 miljoonaa euroa.

KORKOHERKKYYS

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2018	2017
Euro	0,8	0,5
Norjan kruunu	0,0	0,4
Ruotsin kruunu	1,0	0,4
Yhteensä	1,8	1,2

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2018	2017
Euro	-	-
Norjan kruunu	0,4	0,5
Ruotsin kruunu	0,0	0,1
Yhteensä	0,4	0,6

VARAINHANKINTARISKI

Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja tarvitsee siksi sekä omaa pääomaa että velkaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämättä suurilla keskittymisillä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä

sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2018 oli 530,2 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 22,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavarvoja 4,2 miljoonaa euroa.

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

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2018					
Lainat rahoituslaitoksilta	144,5	36,7	107,0	-	288,2
Joukkovelkakirjalainat	2,6	39,8	790,7	1 297,3	2 130,4
Johdannaissopimukset	-	-0,1	-0,4	8,5	8,0
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	11,1	14,6	0,0	-	25,8
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
Johdannaissopimukset	0,0	4,4	14,3	-	18,7
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	15,9	18,2	0,1	-	34,1

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 erääntyminen.

Nostamattomat sitovat lainalimiitit

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2018					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	530,2	-	530,2
31.12.2017					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	530,5	-	530,5

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2018	Rahavirta	Valuuttakurssi muutos	Käyvänarvon muutos	Jaksotetut palkkiot	31.12.2018
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 959,2	4,9	-4,6	-	2,0	1 961,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	124,7	53,7	0,2	-	-	178,6
Johdannaiset	4,4	0,7	8,2	-5,1	-	8,2
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä.	2 088,3	59,3	3,7	-5,1	2,0	2 148,2
Me	1.1.2017	Rahavirta	Valuuttakurssi muutos	Käyvänarvon muutos	Jaksotetut palkkiot	31.12.2017
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 887,1	106,7	-35,1	-	0,5	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	-45,4	2,7	0,5	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. Myyntisaamisiin 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 likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltä hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

VALUUTTAKURSSIRISKI

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

VALUUTTAKURSSIHERKKYYYS

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 valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2018	2017
Ruotsin kruunu	0,1	-0,0
Norjan kruunu	-0,6	-0,8
Yhteensä	-0,5	-0,9

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 43.

Omavaraisuusaste:

Me	2018	2017
Oma pääoma yhteensä (A)	2 089,0	2 208,5
Taseen loppusumma	4 622,7	4 678,0
Vähennetään saadut ennakot	19,1	15,8
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 603,7	4 662,2
Omavaraisuusaste, % (A/B)	45,4 %	47,4 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2018	2017
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 140,0	2 083,9
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	11,4	10,1
Korolliset nettovelat (A)	2 128,6	2 073,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävänä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1, 2.2 ja 2.3.) (B)	4 374,1	4 436,9
LTV, % (A/B)	48,7 %	46,7 %

Omavaraisuusaste laski vuonna 2018 johtuen alhaisemmasta omasta pääomasta ja huolimatta siitä että taseen loppusumma laski. LTV (luototusaste) nousi vuoden 2018 aikana johtuen korkeammasta korollisesta nettovelasta ja alhaisemmista sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista.

RAHOITUSKOVENANTTISITOUKSET

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

Näin laskien 31.12.2018 konsernin omavaraisuusaste oli 45,4 % (47,4%) ja korkokate oli 3,8 (3,8).

Cityconin vuosina 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 ja 2018 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 31.12.2018 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,48 (0,46) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,02 (0,02).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia 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 IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan 1.1.2018 alkaen. Ennen 1.1.2018 Citycon sovelsi koronvaihtosopimuksissaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimuksiin sovellettuun suojauslaskentaan ei tullut muutoksia IFRS 9 käyttöönotossa, vaikka IFRS 9 standardin vaatimukset suojauslaskennan käyttämiseen eriyvät IAS 39 vaatimuksista. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanselkeästi 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 kokonaisuuudessaan tulosvaikutteisesti.

Tällä hetkellä Cityconilla on kolme koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa joiden pääomat ovat 625, 625 ja 1 000 miljoonaa Norjan kruunua, yhteensä 226,2 miljoonaa euroa.

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 31.12.2018.

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

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 käyvän arvon muutos kirjataan taseen joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saamiin tai lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin. Vuoden vaihteessa 31.12.2018 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille, mutta periodin aikana Cityconilla on yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus johon sovellettiin suojauslaskentaa jonka pääoma oli 1 000 miljoonaa Norjan kruunua. Sopimus suljettiin heinäkuussa 2018.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2018	Käypä arvo 2018	Nimellisarvo 2017	Käypä arvo 2017
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	226,2	1,4	228,7	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	226,2	1,4	228,7	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	457,9	15,0
yli 5 vuotta	316,8	8,0	-	-
Yhteensä	316,8	8,0	457,9	15,0
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	269,6	0,5	84,6	1,6
Kaikki yhteensä	812,6	9,9	771,2	16,8

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssitappio -6,7 miljoonaa euroa (20,9) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,19% (1,97%).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2018	Velat 2018	Varat 2017	Velat 2017
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	1,4	-	0,2	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	-	6,2	-

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2018 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 Ruotsin kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2018.

Korkojohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 226,2 miljoonaa euroa (336,6). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 1,1-1,2 %.

Vuoden 2018 alusta tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisi olla jos korot (NIBOR) olisivat negatiivisia, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattia ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0%.

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 31.12.2018 sekä 31.12.2017. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli 1,4 miljoonaa euroa (6,3) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos 1,6 miljoonaa euroa (-2,5) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin verovaikutus huomioituna.

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

C) Suojainstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojainstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella Erä tehottomuutta mitataan
31.12.2018				
Koronvaihtosopimukset	226,2	1,4	Pitkäaikaiset varat, Johdannaissopimukset	1,2

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehtottomuus	Erä konsernituloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmasta kirjattu summa	Erä konsernituloslaskelmassa
31.12.2018 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,1	-	-	-	-

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2018	2017
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	100,5	101,6
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	130,7	132,1
Pankkitakaukset ja emon takaukset	33,2	40,9

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset ja emon takaukset

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

3.8. RAHAVARAT

Me	2018	2017
Käteinen raha ja pankkitilit	4,2	3,7
Rajoitetut rahavarat	7,2	6,4
Yhteensä	11,4	10,1

Rahavir talaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

RAHAVARAT

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

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2018	2017
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,8
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut	-4,8	-5,1
Tuloverokulut	-5,0	-5,9

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2018 ja 2017.

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

Me	2018	2017
Voitto ennen veroja	21,7	93,8
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	4,3	18,8
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	-8,3	-6,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot	11,3	-17,2
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-2,6	-2,0
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	1,5	1,2
Verotuksellisten tappioiden käyttö	-4,9	1,2
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	1,8	6,5
Muut	1,9	3,8
Tuloverot	5,0	5,9

Efekttiivinen verokanta, % **23,2 %** **6,3 %**

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 vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

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

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2018 aikana:

Me	1.1.2018	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto laskennallisista verosaamisista verovelkoihin	Erät, joita ei merkitä taseelle	Valuutta- kurssierot	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	4,8	3,5	-	-	-	-	8,4
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	-0,6	1,2	-0,4	-	-	-	0,3
Muut erät	-	0,4	-	-	-	-	0,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	4,3	5,1	-0,4	-	-	-	9,0
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	299,0	7,9	-	-	-	-4,2	302,2
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,9	-0,4	-	-	-	-	1,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,4	0,0	-	-	-	-	0,4
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	-	2,5	-	-	-2,5	-	0,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	301,1	9,9	-	-	-2,5	-4,2	304,4

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 9,7 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2017 aikana:

Me	1.1.2017	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto laskennallisista 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.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon eroista. 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 31.12.2018 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 8,6 miljoonaa euroa (7,0) 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	2018	2017
Hankintameno 1.1.	31,4	32,3
Lisäykset	2,3	0,7
Vähennykset	-0,2	0,0
Valuuttakurssierot	-0,3	-1,6
Hankintameno 31.12.	33,2	31,4

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-12,6	-9,8
Poistot	-2,5	-3,1
Valuuttakurssierot	0,1	0,2

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-15,1	-12,6
---	--------------	--------------

Kirjanpitoarvo 1.1.	18,8	22,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	18,1	18,8

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 14,3 miljoonaa euroa 31.12.2018 (14,8).

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 poistoajat ovat seuraavat:

Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3-7 vuodessa.

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	2018	2017
Vuokra- ja myyntisaamiset	14,5	11,8
Odotettavissa olevat luottotappiot	-3,6	-2,9
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	10,8	8,9
Korkosaamiset	2,4	2,4
Rahoitusvarat yhteensä	13,2	11,3
Siirtosaamiset	12,5	8,9
ALV-saamiset	1,7	2,7
Muut saamiset	15,8	8,5
Yhteensä	43,2	31,5

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2018	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	4,1	1,4 %	0,1
alle kuukausi	2,5	8,1 %	0,2
1-3 kuukautta	1,0	24,2 %	0,2
3-6 kuukautta	2,5	28,1 %	0,7
6-12 kuukautta	2,9	45,4 %	1,3
1-5 vuotta	1,5	74,0 %	1,1
Yhteensä	14,5		3,6

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2018	2017
Alkusaldo	-2,9	-2,8
Lisäys	-1,4	-1,1
Käytetty	0,2	0,0
Peruttu tarpeettomana	0,5	1,0
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-3,6	-2,9

Vuokra- ja myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2–20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2–6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

RAHOITUSVARAT

Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, 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 odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Rahoitusvarojen osalta tappiota koskeva vähennyserä arvostetaan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Odotettavissa oleva luottotappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT

Vuodesta 2018 lähtien voimaan astunut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi sisältää uutta ohjeistusta koskien rahoitusvaroihin kirjattavia arvonalentumisia. Citycon konsernin kannalta standardin keskeisin muutos on se, että vuokra- ja myyntisaamisiin kohdistuva luottoriski on huomioitava saamisten arvostuksessa raportointiajankohtana saamisten koko elinkaaren ajalta.

Citycon katsoo konsernin saamisiin kohdistuvan luottoriskin sisältyvän konsernin vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvoon olennaisilta osin jo konsernissa suoritettavan saamiskohtaisen vuokra- ja myyntisaamisten tarkastelun johdosta. IFRS 9 standardin käyttöönoton myötä, Citycon konserni kuitenkin huomioi raportoinnissaan odotettavissa olevat luottotappiot saamiskannassaan myös

koko elinkaaren ajalta, jolla on vaikutusta erityisesti vielä erääntymättömien saamisten arvostukseen.

Citycon arvioi odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamiskannassaan perustuen saatavilla olevaan historialliseen tietoon konsernille kertyneistä luottotappioista ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä perustuvat ensisijaisesti tunnuslukuihin, jotka antavat viitteitä Citycon konsernin operatiivisen toiminnan ja asiakaskunnan taloudellisesta kehityksestä.

Citycon soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden arvioinnin osalta standardin sallimaa yksinker taistettua menettelyä. Citycon konsernin vuokra- ja myyntisaamiset eivät konsernin liiketoiminnan luonteesta johtuen pidä sisällään IFRS 15 standardin tarkoittamaa merkittävää rahoituskomponenttia.

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2018	2017
Ostovelat	10,7	14,7
Korkovelat	15,1	19,5
Rahoitusvelat yhteensä	25,8	34,1
Lyhytaikaiset saadut ennakot	18,9	15,7
Siirtovelat	28,1	23,6
ALV-velat	3,9	3,5
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,8	0,0
Yhteensä	77,5	76,9

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2018	2017
alle 1 kuukausi	60,5	57,2
1-3 kuukautta	6,8	7,5
3-6 kuukautta	4,0	9,5
6-12 kuukautta	5,5	1,6
1-2 vuotta	0,8	0,2
2-5 vuotta	-	-
yli 5 vuotta	-	0,8
Yhteensä	88,3	76,9

RAHOITUSVELAT

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

5. KONSOLIDOINTI

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

TYTÄRYHTIÖT

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

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

on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

YHTEISET TOIMINNOT

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa 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 hankintamenon 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 hankintamenuun vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Li-

ketoiminnan 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.

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

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- vai 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.

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2018	2017
Hankintameno 1.1.	153,3	173,4
Muutos valuuttakurssista	-1,1	-9,3
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-3,5	-3,4
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-3,0	-7,4
Hankintameno 31.12.	145,7	153,3

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2018 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2018 aikana 2 (3) kohdetta.

Norjan yhteisöverokanta alenee tilikaudella 2019 alkaessa 23%:sta yhdellä prosentilla 22%:iin. Johtuen tulevasta verokannan muutoksesta, kirjattiin tilikauden 2018 viimeisellä vuosineljänneksillä liikearvoa alas 3,5 miljoonaa euroa. Aleneva verokanta vastaavasti vaikutti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2018 tai 2017 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 diskonttorosta ja nettovuokratuotoista.

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

LIIKEARVO ARVONALENTUMISTESTAUSTA VARTEN

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

Testattavan omaisuuserän määrä oli noin 1 378,4 miljoonaa euroa (1 431,0) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 4,27 % (3,91 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 533,9 miljoonaa euroa (1 605,2) ylittäen noin 155,5 miljoonaa euroa (174,1) 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 päämitetään ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,36 % (5,40), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

HERKKYYS OLETTAMUKSISSA TAPAHTUVILLE MUUTOKSILLE
Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 8,79 %:ia (9,50) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen 4,27 % (3,91) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,36 % (5,40) molempien kasvaessa yli 0,58 %-yksikköä (0,63) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon hankki tilikauden 2018 aikana 25,0 prosentin vähemmistöosuuden Red City Ab -nimisestä yhtiöstä. Aiemmin Citycon omisti yhtiöstä 75,0 prosentin enemmistöosuuden. Citycon ei tehnyt vähemmistöosuuden hankintoja tilikaudella 2017.

Cityconilla ei ollut merkittäviä määräysvallattomien omistajien osuuksia tytäryhtiöissään 31.12.2018 tai 31.12.2017.

Me	2018	2017
Liikearvo yhteensä	145,7	153,3
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-85,1	-91,8
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	60,6	61,5

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2018	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukari ¹⁾	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla ¹⁾	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	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 Herkules Drift AS	Norja	100	
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Drift AS	Norja	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Drift AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, Osakkuusyri-tykset ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2018 oli 48,5 prosenttia (31.12.2017: 44,6 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2018	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon 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	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	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	

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2018

Konserniyhtiöt 31.12.2018	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Drift AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Cinema ApS	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	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	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	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Myyrmanni Koy	Suomi	100	
Mölnåls Galleria AB	Ruotsi	100	
Mölnåls Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
RED City AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse 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	
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2	

Konserniyhtiöt 31.12.2018	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
Heikintori Oy	Suomi	68,7	
Myyrmäen Autopaikoitus 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	
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 Storgata 53 Eiendom AS fuusioitui Citycon DownTown Eiendom AS -yhtiöön.

Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy fuusioitui Citycon Finland Oy -yhtiöön

Myydyt yhtiöt**(konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)**

Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB (100 %)	Ruotsi
Citycon Shopping Centers Shelf 7 AB (100 %)	Ruotsi
Kuopion Kauppakatu 41 Koy (100 %)	Suomi
Lintulankulma Koy (100 %)	Suomi
Citycon Heiane Drift AS (100 %)	Norja
Citycon Heiane Eiendom AS (100 %)	Norja
Citycon Bodø Drift AS (100 %)	Norja
Citycon Bodø Eiendom AS (100 %)	Norja

Hankitut yhtiöt

As Oy Jolla	Suomi
As Oy Huukkari	Suomi
Mölnads Galleria AB (50 %->100 %)	Ruotsi
Mölnads Galleria Fastighets AB (50 %->100 %)	Ruotsi
RED City AB (75 %->100 %)	Ruotsi

Osakkeiden siirto

Montalbas B.V. osakkeet siirrettiin Citycon Oyj:n omistuksesta Citycon Treasury B.V.:n omistukseen

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

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

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 48,5 %, 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

Tilikaudella 2018 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

IFRS 15 MYYNTITUOTOT ASIAKASOPIMUKSISTA (SOVELLETTU 1.1.2018 LÄHTIEN) IAS 11 ja IAS 18 -standardit tilikaudella 2018 korvannut IFRS 15 Myyntituotot asiakasopimuksista -standardi tarjoaa ohjeistusta viisivaiheisen mallin avulla erityisesti koskien myyntituottojen kirjaamisen määrää ja ajoittumista, jonka osalta keskeisin määrittävä tekijä on myyjäyhteisön suoriteveloitteen täyttyminen - hetki, jolloin määräysvalta tavarasta tai palvelusta siirtyy asiakkaalle.

Koska Citycon konsernin liiketoiminnan tuotot koostuvat valtaosin sen omistamien kauppakeskusten liiketilojen vuokratuotoista, joihin sovelletaan tilikauden 2018 osalta IAS 17 Vuokrasopimukset -standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset), rajoittuu standardin vaikutus Citycon konsernin osalta ylläpito- ja palvelutuottoihin sekä kauppakeskusten hallinnoinnista muodostuviin tuottoihin, joiden osalta konsernin kirjanpitokäsittely vastasi IFRS 15 standardin mukaisia vaatimuksia jo tilikaudella 2017. Standardin voimaantulon olennainen vaikutus Citycon konsernin raportointiin tilikaudesta 2018 lähtien muodostui liiketoiminnan tuottojen esitystavan muutoksesta koskien tuottoja vuokrasopimuksista, joiden osalta ylläpito- ja palvelutuotot ovat sopimusten luonteesta johtuen aiempina

tilikausina sisältyneet tuloslaskelman erään Bruttovuokratuotot. Tästä johtuen bruttovuokratuotoista on kohdistettu tilikauden 2018 aikana 5,0 miljoonaa euroa osaksi ylläpito- ja palvelutuottoja. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernin nettovuokratuottoon.

Tarkemmat tiedot standardin piiriin Citycon konsernissa soveltuvista myyntituotoista on esitetty liitetiedossa 1.3.

Me	2018 (IFRS 15)	2017 (IAS 18)
Bruttovuokratuotot	237,0	242,0
Ylläpito- ja palvelutuotot	79,2	74,2
Yhteensä	316,2	316,2

IFRS 9 RAHOITUSINSTRUMENTIT (SOVELLETTU 1.1.2018 LÄHTIEN) IAS 39 standardin korvanneen IFRS 9 Rahoitusinstrumentit standardi soveltaminen tarjoaa muuttuneen rahoitusinstrumenttien arvostus- ja luokitteluoheistuksen myötä Citycon konsernille enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta standardin soveltaminen ei edellyttänyt pakollisia muutoksia konsernin nykyiseen rahoitusinstrumenttien kirjanpitokäsittelyyn tilikaudelle 2018. Standardi toi kuitenkin Cityconille muutoksia rahoitusvaroihin tehtävien arvonalentumisten kirjaamiselle, joka edellyttää odotettavissa olevien luottotappioiden arviointia myös konsernin vuokra- ja myyntisaamisten osalta. Standardin voimaantulon johdosta Citycon oikaisi konsernin luottotappiovarausta per 1.1.2018. Oikaisun vaikutus konsernin omaan pääomaan oli 0,0 miljoonaa euroa.

Tarkemmat tiedot odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamisesta on esitetty liitetiedossa 4.4.

IFRS 2 OSAKEPERUSTEISET MAKSUT - STANDARDIMUUTOS (SOVELLETTU 1.1.2018 LÄHTIEN) Standardimuutos selventää kirjanpitokäsittelyä koskien palkitsemisjärjestelmiä, joissa osakkeina toteutettava palkkio maksetaan nettomääräisenä ja palkkion myöntävällä yhtiöllä on velvollisuus suorittaa palkkiosta ennakonpidätys. Aiemmin standardin tarjoaman ohjeistuksen perusteella maksettavaa osakepalkkiota on käsitelty Citycon konsernin kirjanpidossa erikseen omana pääomana osakkeina maksettavan palkkion osalta ja vieraana pääomana sivukuluja kattavan käteisosuudelta osalta - standardimuutoksen myötä maksettavia palkkiota on käsitelty Cityconin raportoinnissa 1.1.2018 lähtien kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavina palkkioina. Standardimuutoksen johdosta Cityconin kirjaaman, aiemmin vieraana pääomana käsitellyn palkkiojakson oikaisun, vaikutus konsernin omaan pääomaan per 1.1.2018 oli 0,9 miljoonaa euroa.

Muut uudet standardit, tulkinnat ja muutokset (sovellettu 1.1.2018)

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.

IAS 40 Transfers of Investment Property -standardimuutos. Tarkennuksia ohjeistukseen koskien sijoituskiinteistön luokittelumuutoksia, mikäli sijoituskiinteistön käyttötarkoitus muuttuu.

Edellä mainitut muut uudet standardit, tulkinnat ja muutokset eivät vaikuttaneet olennaisesti Citycon konsernin raportointiin.

Standardit, niiden muutokset ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti

Citycon alkaa soveltaa seuraavia standardeja, niiden muutoksia niiden astuessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET (SOVELTAMINEN 1.1.2019 LÄHTIEN) Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi korvaa IAS 17 standardin. Standardin voimaantulon ei aiheuta Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Kuitenkin koskien valtaosaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralle ottajana, tulee Citycon tilikaudella 2019 kirjaamaan taseelle näitä vuokrasopimuksia koskevia omaisuuseriä ja velkoja.

IFRS 16 standardin voimaantulon johdosta poistaa vuokralle ottajan näkökulmasta IAS 17 standardin mukaiset erot esittämistavassa rahoitusleasingsopimusten ja muiden vuokrasopimusten välillä. Standardi ohjeistaa raportoitavia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muuttaa

vuokrauksen määritelmää ja määrittää periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Tästä johtuen Citycon kirjaa käyttöoikeusomaisuuseriksi omaisuuserät, joihin sillä on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta vastaan ja vastaavasti vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuokranmaksuveltoitteiden nykyarvon.

Liki jokainen IFRS-säännöstöä raportoinnissaan soveltava yhteisö kirjaa jatkossa standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan vuokratulujen sijaan vuokrasopimuskaudelle jaksotettuina tasapoistoina ja vuokrasopimusvelan korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Tämän tilinpäätöksen lukijan on kuitenkin hyvä huomioida se, että Citycon on poikkeus verrattuna yleiseen raportointikäytäntöön johtuen siitä syystä, että suurin osa Citycon konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin. Tästä johtuen Citycon kirjaa jatkossa vuokrasopimustensa kulut pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvänarvonmuutosta ja standardin mukaisena rahoituskuluna. Tulosvaikutukset koskien käyttöoikeusomaisuuseriä, jotka eivät ole kiinteästi yhteydessä Citycon konsernin sijoituskiinteistöihin, esitetään tuloslaskelmalla yleisen käytännön mukaan poistoina ja rahoituskuluina.

Vuokrasopimusten kulujen esittämistavan muutoksen vuoksi standardimuutoksen vaikutus näkyy Cityconin tuloslaskelmalla

tilikaudella 2019 kasvuna erityisesti nettovuokratuotoissa ja liiketuloksessa, mutta rahoituskuluista johtuvan etupainotteisen kokonaiskuluvaikutuksen vuoksi hienoisena laskuna tilikauden tuloksessa. Erotus IFRS-perusteisen kuluvaikutuksen ja todellisten vuokramaksujen välillä huomioidaan konsernin laskennallisten verojen muutoksena. Koska vuokramaksut käsitellään rahavirtalaskelmassa vuokrasopimusvelan lyhennyksinä, standardin tuomat vaikutukset vahvistavat Cityconin operatiivista kassavirtaa, mutta heikentävät rahoituksen rahavirtaa.

Citycon soveltaa IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettävän tilikauden tietoja. Citycon tulee lisäksi soveltamaan standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten soveltaa standardia alle vuoden kestoltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita. Citycon konsernin vuokrasopimusvelka arvostetaan diskonttaamalla IFRS 16 standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Citycon konserni kirjaa standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjattavat käyttö-

oikeusomaisuuserät koostuvat Citycon konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppakeskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan kirjataan pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-laitteistosta ja leasingautoista.

Citycon kirjaa tilikauden 2019 avaavaan taseeseen sijoituskiinteistöjen arvon lisäyksen 50–55 miljoonaa euroa, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden lisäyksen 4–5 miljoonaa euroa ja vuokrasopimusvelan lisäyksen 55–60 miljoonaa euroa. Citycon konsernin maavuokrasopimusten ja muiden vuokrasopimusten vuokratulot, joita ei enää IFRS 16 standardin voimaantulon johdosta esitetä osana konsernin tuloslaskelman hoitokuluja, olivat tilikaudella 2018 7,0 miljoonaa euroa ja ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten tulevaisuudessa maksettavat vähimmäisvuokrat 58,8 miljoonaa euroa (liitetieto 1.4).

Muut uudet standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaisestusti

IFRS 9 Prepayment Features with negative compensations -standardimuutos.

Selvennys kirjanpitokäsittelystä koskien velkainstrumenttejä, joiden ehtoihin sisältyy kompensatio ennaikaisesta takaisinmaksusta.

IAS 19 Plan amendment, curtailment or settlement -standardimuutos.

Selvennys eläke-etuusjärjestelyistä kirjattavien kulujen kirjanpitokäsittelyyn, kun järjestelyissä tapahtuu muutoksia.

IAS 28 Long-term interest in associates and joint ventures -standardimuutos.

Selvennys kirjanpitokäsittelyyn koskien lainoja, jotka on annettu yhteis- tai osakkuusyriyksillä ja joita ei käsitellä pääomaosuusmenetelmän mukaisesti.

IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatments -tulkinta.

Tarkennus kirjanpitokäsittelyyn koskien epävarmoja veropositioita ja niistä annettavia liitetietoja.

5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Tilinpäätöspäivän jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,7	2,7
Liikevaihto	2	2,7	2,7
Hoitokulut		0,0	0,0
Nettovuokratuotto		2,7	2,7
Hallinnon kulut	3, 4	-16,7	-14,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	3,6	3,4
Liiketappio		-10,4	-8,2
Rahoitustuotot		119,4	153,9
Rahoituskulut		-149,2	-105,6
Rahoituskulut(netto)	6	-29,9	48,2
Tappiot/voitot ennen siirtyviä eriä ja veroja		-40,3	40,1
Konserniavustukset		13,2	6,2
Tilikauden tappio/voitto		-27,0	46,2

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7	3,7	3,7
Aineelliset hyödykkeet	8	0,8	1,1
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	9	1 300,4	1 425,7
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	10	1 363,0	1 307,0
Sijoitukset yhteensä		2 663,4	2 732,7
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 667,9	2 737,5
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12	556,3	397,0
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		556,3	397,0
Vastaavaa yhteensä		3 224,2	3 134,5

Me	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		1 032,5	1 139,3
Edellisten tilikausien voitto/tappio		47,1	9,8
Tilikauden tappio/voitto		-27,0	46,2
Oma pääoma yhteensä		1 445,2	1 587,9
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2013		218,1	497,9
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		10,3	11,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		228,5	509,2
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		1 550,6	1 037,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 550,6	1 037,3
Vieras pääoma yhteensä		1 779,0	1 546,6
Vastattavaa yhteensä		3 224,2	3 134,5

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-40,3	40,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,3	1,2
Rahoituskulut ja -tuotot	29,9	-48,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-9,1	-7,0
Käyttöpääoman muutos	13,3	16,7
Liiketoiminnan rahavirta	4,2	9,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-67,0	-52,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	47,0	35,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	39,1	0,9
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	23,3	-6,9
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-0,8
Myönnetyt lainat	-928,1	-736,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 040,4	1 038,7
Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset/lisäykset	125,2	-11,3
Investointien nettorahavirta	236,5	290,6
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 014,9	1 908,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-926,4	-1 965,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-281,3	-138,3
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-117,1	-116,2
Rahoituksen nettorahavirta	-309,9	-311,4
Rahavarojen muutos	-50,1	-27,7
Rahavarat tilikauden alussa	-85,1	-57,4
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-135,3	-85,1

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2018 ja 31.12.2017 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -85,2 miljoonaa euroa 31.12.2017 ja -135,3 milj. euroa 31.12.2018 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

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

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina. Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omalla eräänään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon.

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	2018	2017
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,2	0,8
Muut maat	1,6	1,9
Yhteensä	2,7	2,7

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuista hallintopalvelumaksuja:

Me	2018	2017
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,7	2,3

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2018	2017
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	34	34
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,0	-6,7
Eläkekulut	-1,1	-1,0
Muut henkilösivukulut	-0,3	-0,3
Yhteensä	-7,4	-8,0

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2018 (0,1).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

Me	2018	2017
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,6	-0,7
Hallituksen palkkiot	-0,6	-0,7
Yhteensä	-1,3	-1,4

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2018	2017
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,1	-1,0
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,2
Yhteensä	-1,3	-1,2

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2018	2017
Muut tuotot	3,6	3,4
Yhteensä	3,6	3,4

6. RAHOITUSKULUT NETTO

Me	2018	2017
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	-	60,0
Yhteensä	0,0	60,0
Korko- ja muut rahoitus- tuotot		
Konserniyhtiöiltä	49,7	43,0
Valuuttakurssivoitot	65,8	52,9
Muut korko- ja rahoitus- tuotot	3,8	-2,0
Yhteensä	119,4	93,9
Rahoitustuotot yhteensä	119,4	153,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	39,9	19,1
Valuuttakurssitappiot	69,6	55,5
Muut korko- ja rahoitus- kulut	39,8	31,0
Rahoituskulut yhteensä	149,2	105,6
Rahoituskulut (netto)	-29,9	48,2

7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2018	2017
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	7,4	7,2
Lisäykset	1,1	0,3
Hankintameno 31.12.	8,5	7,4
Kertyneet poistot 1.1.	-3,9	-2,8
Tilikauden poisto	-1,1	-1,0
Kertyneet poistot 31.12.	-4,9	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,6	3,6
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,6
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	1,7	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-1,6	-1,6
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,6	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	3,7	3,7

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2018	2017
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,1
Lisäykset	0,2	0,4
Hankintameno 31.12.	1,8	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,0	-0,8
Tilikauden poisto	-0,3	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,2	-1,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,6
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,5	0,5
Vähennykset	-0,3	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,8	1,1
9. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET		
Me	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1 425,7	1 354,3
Lisäykset	0,0	71,3
Vähennykset	-125,3	
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 300,4	1 425,7

10. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET
JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2018	2017
Lainasaamiset konserni- yhtiöiltä	1 344,7	1 286,9
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä	-	0,7
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	18,3	19,5
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1 363,0	1 307,0
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 663,4	2 732,7

11. TYTÄRYHTIÖT JA
OMISTUSYHTEYSRITYKSET

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

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2018	2017
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,2	0,2
Johdannaissopimukset	1,5	1,7
Muut saamiset	0,4	1,1
Siirtosaamiset	0,2	0,4
Yhteensä	2,2	3,4
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	2,3	3,0
Lainasaamiset	530,7	374,2
Muut saamiset	1,3	3,0
Muut saamiset yhteensä	532,0	377,3
Korkosaamiset	6,5	7,1
Konserniavustussaamiset	13,2	6,2
Yhteensä	554,1	393,5
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	556,3	397,0

13. OMA PÄÄOMA

Me	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1 139,3	1 246,1
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-106,8	-106,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 032,5	1 139,3
Kertyneet voittovarat 1.1.	56,0	18,7
Osingonjako	-8,9	-8,9
Tilikauden voitto	-27,0	46,2
Kertyneet voittovarat 31.12.	20,1	56,0
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 445,2	1 587,9

14. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2018	2017
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2013	218,1	497,9
Yhteensä	218,1	497,9
Johdannaissopimukset	8,9	4,3
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä	1,4	7,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	228,5	509,2
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	-

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2018	2017
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	175,5	88,5
Konsernitililimitit	2,1	
Lainat konserniyhtiöiltä	1 348,6	925,0
Yhteensä	1 526,2	1 013,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,0	0,7
Johdannaissopimukset	0,9	0,2
Muut velat	0,0	1,1
Muut velat yhteensä	0,9	1,3
Korkovelka	4,3	10,9
Muut siirtovelat	6,4	3,5
Siirtovelat yhteensä	10,8	14,4
Yhteensä	12,6	16,3
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,1	0,0
Muut velat	1,6	1,3
Siirtovelat	10,1	6,1
Yhteensä	11,7	7,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 550,6	1 037,3
Vieras pääoma yhteensä	1 779,0	1 546,6

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 31.12.2018 konsernin sisäisiä johdannaissopimuksia, joiden käypä arvo oli -1,4 miljoonaa euroa (0,6) ja nimellisarvo 226,2 miljoonaa euroa (336,6).

15. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2018	2017
Leasing sopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,4	0,5
Myöhemmin maksettavat	1,3	2,4
Yhteensä	1,7	3,0

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

B) Annetut takaukset

Me	2018	2017
Takaukset	1 695,8	1 444,4
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 695,8	1 444,4

Takaukset vuosina 2018 ja 2017 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2018 allekirjoitukset

Helsinki, 6. helmikuuta 2019

Chaim Katzman

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

David Lukes

Andrea Orlandi

Ofer Stark

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

F. Scott Ball
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 6. helmikuuta 2019

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. 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 lakisäätteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille 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 harkin-

tamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

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

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty 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 4 131,3 M€ vastaten 89,4 % varoista ja 197,8 % omasta pääomasta (2017: 4 183,4 M€, 89,4 % varoista ja 189,4 % 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 145,7 M€ vastaten 3,2 % varoista ja 7,0 % omasta pääomasta (2017: 153,3 M€, 3,3 % varoista ja 6,9 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on liikearvon vuotuinen arvonalentumistestaus, koska testaus sisältää arvioita ja oletuksia. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttauskorkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

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

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

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

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvon määrittämisessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyshanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttauskorkoon 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 riittävyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja 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. Virheellisyyksiä 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 konsernin 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 soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

määräys 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 14 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakeromuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakeromuksen 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. Toimintakeromuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakeromus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakeromuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakeromus on laadittu toimintakeromuksen 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 6.2.2019

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT



www.citycon.com

Visiting address: Iso Omena, Piispansilta 21, FI-02230 Espoo, Finland
Mailing address: Iso Omena, Suomenlahdentie 1, FI-02230 Espoo, Finland
Tel. +358 207 664 400
info@citycon.com

