



# Q1 | 2016

**OSAVUOSIKATSAUS**  
TAMMIKUU-MAALISKUU

 CITYCON

# Citycon Q1: Vakaa kvartaalitulo Norjan hyvän tuloksen tukemana

## TAMMIKUU-MAALISKUU 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 63,3 miljoonaan euroon (Q1/2015: 46,1) johtuen lähinnä norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinnasta heinäkuussa 2015. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 20,7 miljoonaa euroa. Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 18,3 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 8,7 miljoonaa euroa eli 32,1 % 36,0 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,040 euroon (0,043) johtuen merkittävästi suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (0,04). Tulos/osake nousu johtui lähinnä suuremmista käyvän arvon nettovoitoista.
- Tulevaisuuden näkymät pysyivät muuttumattomina.

## AVAINLUVUT

		Q1/2016	Q1/2015	% <sup>2)</sup>	2015
Nettovuokratuotto	Me	55,2	39,8	38,9	199,6
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	47,9	34,9	37,3	175,4
Tulos/osake, euroa <sup>1)</sup>	EUR	0,06	0,04	52,1	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 079,1	2 801,7	45,6	4 091,6
Luototusaste (LTV)	%	45,0	40,8	10,3	45,7
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut</b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,0	27,2	32,1	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,040	0,043	-5,4	0,173
Nettoarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,78	2,92	-4,7	2,74

1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

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

## TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Vuoden 2016 ensimmäinen neljännes aloitti vuoden hyvin, sillä hajautettu pohjoismainen portfoliostrategiamme tuotti tulosta: Norjan ja Ruotsin liiketoimintojen tulos oli vahva ja tasapainotti Suomen heikompaa liiketoimintaympäristöä. Norjan kiinteistökannan laadun osoitti hyvä nettovuokratuottojen kasvu sekä vahva käypien arvojen nousu. Kaiken kaikkiaan Cityconin vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu oli 0,6 %, mukaan lukien Norjan kohteet ja Kista Galleria. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli lähellä viimevuotista tasoa, vaikka osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli 40 % korkeampi kuin Q1/2015.

Vuonna 2016 keskityimme edelleen toimintamme tehostamiseen ja kasvaneen Cityconin synergioiden saavuttamiseen. Lisäksi parannamme kiinteistökantamme laatua kierrättämällä varoja ja kehittämällä kiinteistöjä edelleen. Ison Omenan kehityshankkeen ensimmäisen vaiheen esivuokrausaste on noussut yli 90 %:n, ja odotammekin hankkeen ensimmäisen vaiheen avausta elokuussa, jolloin 28 000 neliömetrin laajennus aukeaa yleisölle. Kauppakeskuksen varsinaiset avajaiset pidetään vuoden 2017 toukokuussa, jolloin kauppakeskuksen koko 100 000 neliometriä tulee käyttöön. Valmistuvat kehityshankkeet ja sovitut kiinteistöhankeinnat, yhteisarvoltaan 450 miljoonaa euroa, alkavat tuottaa tulosta vuoden 2016 kolmannesta neljänneksestä lähtien. Tämän johdosta odotamme vuokratuottojen ja tuloksen nousevan vuonna 2017.

## 1. NORJAN LIKETOIMINTOJEN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 38,9 % ja olivat 55,2 miljoonaa euroa (39,8). Tämä johtui pääasiassa Norjan liiketoimintojen hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 18,3 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoitti divestointien vaikutusta, sillä divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,9 miljoonaa euroa. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot laskivat -0,6 miljoonaa euroa eli -2,0 % ja nettovuokratuotot laskivat vastaavasti -0,7 miljoonaa euroa eli -2,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 2,0 % viime vuotta alhaisemmat, mitä selittää tiukka kustannusten hallinta. Vertailukelpoinen nettovuokratuoton kasvu -2,4 % ei kuitenkaan kuvaa täysimittaisesti Cityconin liiketoimintaa, sillä vertailukelpoiset kiinteistöt kattoivat ainoastaan 49 %:ia portfoliosta kauden lopussa. Vertailukelpoiset kohteet eivät sisällä Norjan liiketoimintoja, Kista Galleriaa eikä kehityskohteina olevia kauppakeskuksia (mukaan lukien muun muassa Cityconin kaksi suurinta kauppakeskusta Suomessa). Tästä johtuen Norjan vertailukelpoisen liiketoiminnan ja Kista Gallerian sisältävä nettovuokratuoton kasvu oli 0,6 %.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 7,4 % ollen 21,7 miljoonaa euroa (23,5). Tämä oli seurausta lähinnä vuonna 2015 toteutetuista kiinteistöjen myynneistä, mikä laski nettovuokratuottoja yhteensä 2,0 miljoonaa euroa. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat -0,4 miljoonaa euroa eli -2,6 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan haasteista Suomessa. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet (mm. IsoKristiina) kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,5 miljoonaa euroa.

Norjan liiketoiminnot vahvistivat Cityconin tulosta vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä odotusten mukaisesti 20,7 miljoonan euron bruttovuokratuotoilla ja 18,3 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Kaikki Norjan kohteet kuuluvat kiinteistökannan Hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 8,7 miljoonaa euroon (9,6), eli 8,9 % johtuen pääasiassa vuonna 2015 toteutuneista divestoinneista. Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 0,2 miljoonaa euroa eli 2,3 % johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa.

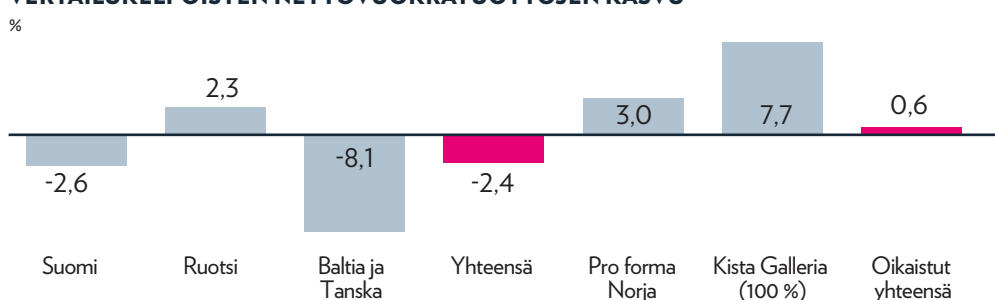
Baltia ja Tanska -liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 6,4 miljoonaa euroa (6,7). Tämä johtui pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen laskusta -0,5 miljoonalla eurolla eli -8,1 %, mikä oli suurimmaksi osaksi seurausta kiristyneestä kilpailutilanteesta. Lisäksi ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin divestointi vuoden 2016 alussa laski nettovuokratuottoja 0,1 miljoonaa euroa.

### NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Brutto- vuokratuotto, yhteensä
	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Muut	Yhteensä	
Q1/2015	23,5	-	9,6	6,7	-	39,8	46,1
Hankinnat	0,2	18,3	-	0,2	-	18,7	21,0
Kehityshankkeet	0,5	-	-0,1	-	-	0,4	0,4
Divestoinnit	-2,0	-	-0,8	-0,1	-	-2,9	-3,6
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-0,4	-	0,2	-0,5	-	-0,7	-0,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-	-0,1	-	0,1	-0,1	0,1
Q1/2016	21,7	18,3	8,7	6,4	0,1	55,2	63,3

1) Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Tämän vuoksi myöskään Norjan kohteet eivät sisälly vertailukelpoisiin kohteisiin.

### VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU

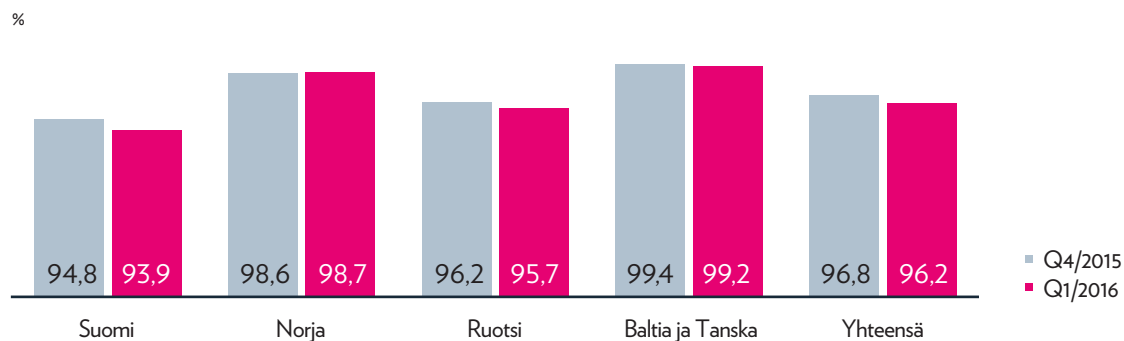


## 2. VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA SUOMEN VUOKRAMARKKINOIDEN HAASTEISTA HUOLIMATTA

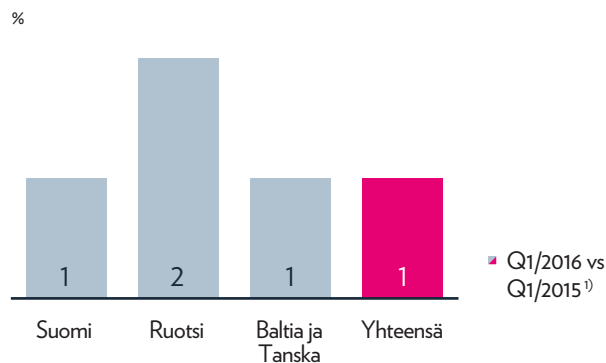
Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste laski 0,6 prosenttiyksiköllä vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Lasku johtui pääasiassa kvartaalittaisesta vaihtelusta, vähittäiskaupan haasteista Suomessa sekä kilpailun kiristymisestä tietyissä pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kohteissa.

Vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2 % ja kävijämäärä oli vertailukauden tasolla. Myyntien kasvu oli seurausta kehityshankkeiden valmistumisesta sekä positiivisesta myyntien kehityksestä vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa. Kokonaisymyynnit Norjassa pysyivät vertailukauden tasolla ja kävijämäärä laski 5 % johtuen pääasiaisen ajoittumisesta.

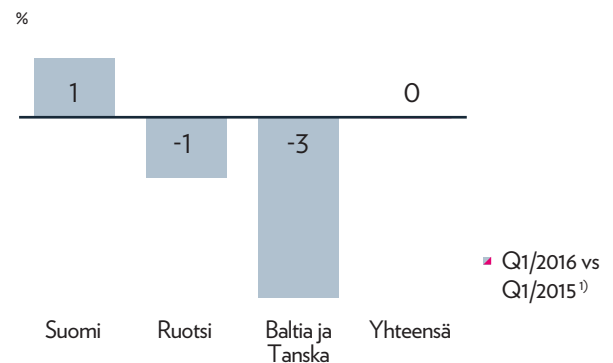
### TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE MAITAIN



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KÄVIJÄMÄÄRÄT



1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 121 (4 214) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,2 vuotta (3,3).

Keskimääräinen neliövuokra laski vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 21,1 euroon (22,3) pääasiassa heikommasta Norjan kruunusta johtuen. Kvartaalittainen vaihtelu, vähittäiskaupan haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat kiinteistökannan 11,6 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleen-vuokrattuissa tiloissa katsauskauden aikana. Negatiivinen vuokranmuutos ensimmäisen vuosineljänneksen aikana johtui pääasiassa yhden suuren vuokrasopimuksen uusimisesta yhdessä ydinliiketoimintaan kuulumattomassa Suomessa sijaitsevassa kohteessa pääkaupunkiseudun ulkopuolella, eikä täysin vastaa yleistä vuokramarkkinatilannetta.

**VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO**

		Q1/2016	Q1/2015	2015
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 121	3 013	4 214
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,1	21,8	22,3
Suomi	EUR/m <sup>2</sup>	24,0	22,8	24,1
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	20,7	-	21,5
Ruotsi	EUR/m <sup>2</sup>	21,6	19,9	21,5
Baltia ja Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	20,3	21,5	20,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,2	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>1)</sup>	%	8,9	9,2	9,1

1) Edellisen kahdenkymmenen kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

**VUOKRAUSTOIMINTA**

		Q1/2016	Q1/2015	2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	294	185	895
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	68 168	44 674	173 301
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	19,6	20,6	23,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	371	330	1 114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	81 263	64 044	278 984
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	21,6	20,1	20,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-11,6	-	-

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

**ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO <sup>1)</sup>**

Me	Q1/2016	Q1/2015	2015
Suomi	136,7	149,7	136,3
Norja	105,0	-	109,3
Ruotsi	60,2	60,6	57,7
Baltia ja Tanska	28,9	32,8	31,9
Yhteensä	330,8	243,1	335,2

1) Sisältää annualisoidun pääomavuokran ja ylläpitokorvauksen, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

**NETTOTUOTTO <sup>1)</sup>**

%	Q1/2016	Q1/2015	2015
Suomi	5,8	6,2	5,8
Norja <sup>2)</sup>	4,1	-	2,7
Ruotsi	5,4	5,7	5,6
Baltia ja Tanska	7,5	8,0	7,6
Keskimäärin	5,8	6,3	5,9

1) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

2) Nettotuotto 4,1% perustuu 9 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

### 3. NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINTA TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

**Hallinnon kulut** olivat 7,5 miljoonaa euroa (5,5). Kulujen nousu 2,0 miljoonalla eurolla johtui lähinnä Norjan liiketoimintojen hankinnasta. Muutoin hallinnon kulujen nousu oli pääasiassa seurausta korkeammista poistoista, jotka liittyvät viimeaikaisiin IT-investointeihin mukaan lukien vuokrauksen hallintajärjestelmän päivitys. Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa yhteensä 318 (156) henkilöä, joista 85 oli Suomessa, 163 Norjassa, 57 Ruotsissa, 9 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

**Liikevoitto** oli 74,3 miljoonaa euroa (35,7). Liikevoiton kasvu edellisvuoteen verrattuna johtui suuremmista käyvän arvon voitoista sekä Norjan liiketoimintojen hankinnasta.

**Rahoituskulut (netto)** kasvoivat 4,3 miljoonalla eurolla 13,5 miljoonaan euroon (9,2), vaikka velan keskikorko oli alhaisempi, johtuen selvästi korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli 4,0 miljoonaa euroa (3,5). Kasvu johtui pääasiassa käyvän arvon voitosta Ison Omenan laajennushankkeessa, joka toteutetaan osittain yhteisyrityksenä.

**Katsauskauden voitto** oli 57,8 miljoonaa euroa (26,7). Voitto kasvoi pääasiassa suuremmista käyvän arvon voitoista.

### 4. POSITIIVINEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS NORJAN VAUHDITTAMANA

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 12,5 miljoonalla eurolla 4 079,1 miljoonaan euroon (31.12.2015: 4 091,6), sillä kiinteistöportfolio Suomessa, yhteisarvoltaan 70,0 miljoonaa euroa, siirrettiin myytävissä oleviin kiinteistöihin. Investoinnit lisäsivät kiinteistöjen arvoa 31,5 miljoonalla eurolla, kun taas kauppakeskus Magistralin myynti laski käypää arvoa 24,0 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutosten johdosta käypä arvo kasvoi 23,8 miljoonalla eurolla.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.3.2016	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vookrien painotettu keskiarvo
Kauppakeskukset, Suomi	20	391 540	1 541,4	38	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	9	74 250	58,7	1	-	-
Suomi, yhteensä	29	465 790	1 600,1	39	5,9	28,8
Kauppakeskukset, Norja	20	403 500	1 389,0	34	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	2	18 200	-	-	-	-
Norja, yhteensä	22	421 700	1 389,0	34	5,2	22,0
Kauppakeskukset, Ruotsi <sup>2)</sup>	8	217 100	730,4	18	-	-
Muut kauppapaikat, Ruotsi	1	7 300	19,7	0	-	-
Ruotsi, yhteensä	9	224 400	750,0	18	5,4	26,0
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska	3	119 900	340,0	8	-	-
Baltia ja Tanska	3	119 900	340,0	8	6,8	20,5
Kauppakeskukset, yhteensä	53	1 150 240	4 000,7	98	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	10	81 550	78,4	2	-	-
Yhteensä	63	1 231 790	4 079,1	100	5,7	25,3

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

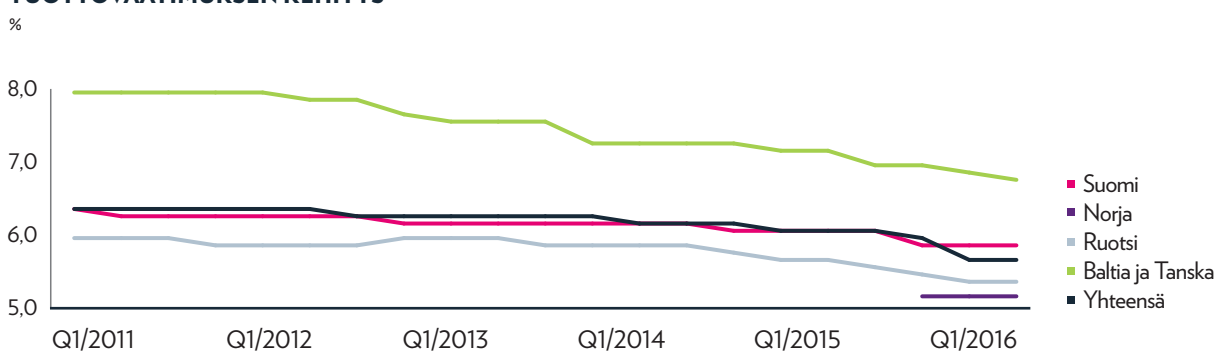
2) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 26,3 miljoonaa euroa (1,2). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 46,2 miljoonaa euroa (15,9) ja arvonalennusta yhteensä 19,9 miljoonaa euroa (14,7).

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2016	Q1/2015	2015
Suomi	-8,3	-2,7	-37,1
Norja	24,1	-	0,2
Ruotsi	8,8	3,5	39,6
Baltia ja Tanska	1,7	0,4	4,7
Yhteensä	26,3	1,2	7,3

### TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS



JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

## 5. YDINLIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMIEN KOHTEIDEN MYYNTEJÄ JATKETTIIN

Alkuvuoden aikana Citycon jatkoi divestointistrategiaansa myymällä ydinliiketoimintaansa kuulumattoman kauppakeskus Magistralin Tallinnassa 24 miljoonalla eurolla.

Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 44 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan yli 275 miljoonaa euroa. Cityconin aikomus on jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä noin 250–300 miljoonalla eurolla, lähinnä Suomessa ja Norjassa, seuraavan 1–2 vuoden aikana.

Yhtiö on määritellyt muut kauppapaikat (market- ja myymäläkiinteistöt) ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kohteiksi ja aikoo myydä ne seuraavien vuosien aikana.

### HANKINNAT JA MYYNNIT Q1/2016

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
Myyntit				
Magistral	Kauppakeskus	Tallinna, Viro	292.	11 800
				24,0

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN ESIVUOKRAUS KEHITTYI POSITIIVISESTI

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: laajennus- ja uudistushanke Espoon Isossa Omenassa sekä Mölndal Galleria -hanke Göteborgissa.

Ison Omenan laajennushankkeen kustannusarvio, sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen, on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe (osa A), käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa. Citycon ostaa NCC:n osuuden projektin valmistuttua. Elokuussa 2016 avattavan ensimmäisen vaiheen vuokrausaste nousi kauden aikana 92 %:iin.

Mölndal Galleria -kauppakeskuksen kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste on tällä hetkellä 50 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä useita uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Myyrmanni, Stovner Senter, Kilden Senter ja Kongssenteret.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön vuosikertomus- ja vastuullisuusraportista 2015.

### VUONNA 2016 VALMISTUNEET JA 31.3.2016 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me <sup>1)</sup>	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2016 mennessä, Me	Valmistuminen	
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0 (250,0)	99,2	Q3/2016 ja Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	18,1	Q2/2018
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	19,8	Q2/2017
Stenungstorg Centrum	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	16,7	Q2/2016

1) Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennalta sovittu hankinnan.

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 47,8 miljoonaa euroa (35,4).

### BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2016	Q1/2015
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	15,9	11,1
Kiinteistökehitys	31,5	23,7
Liiketoiminta ja muut investoinnit	0,4	0,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	47,8	35,4
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	25,9	22,8
Norja	7,5	-
Ruotsi	14,3	11,3
Baltia ja Tanska	-0,2	0,7
Konsernihallinto	0,4	0,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	47,8	35,4
Divestoinnit <sup>1)</sup>	24,4	5,5

1) Ei sisällä myyntejä, jotka on siirretty "Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.



## 8. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** kasvoi 2,56 euroon (31.12.2015: 2,52) lähinnä katsauskauden voiton ja 13,9 miljoonan euron muuntoerovoiton seurauksena. Toisaalta 33,4 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus laskivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa yhtiön **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 280,4 miljoonaa euroa (1 591,3). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 34,9 miljoonaa euroa vuoden 2015 lopusta (2 245,5).

## 9. RAHOITUS

Vahvistaakseen rahoitusasemaansa, alentaakseen rahoituskustannuksiaan sekä pidentääkseen lainamaturiteettejaan Citycon toteutti useita rahoitustransaktioita viime vuonna. Suurin osa niistä liittyi Norjan liiketoimintojen hankintaan ja Sektorin velan jälleenrahoittamiseen. Vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiö ei toteuttanut merkittäviä rahoitustransaktioita.

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

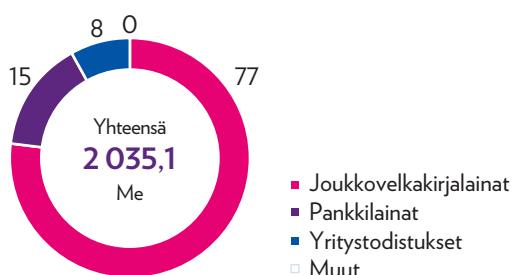
		31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 035,1	1 252,5	2 037,1
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	381,2	388,8	377,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,3	5,6	5,5
Luototusaste (LTV)	%	45,0	40,8	45,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	48,5	52,3	48,3
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,7	3,4	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,44	0,40	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,03	0,00	0,03

### KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 782,6 miljoonaa euroa 2 035,1 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika, joka oli 5,3 vuotta, laski vähän, koska uusia lainatransaktioita ei tehty.

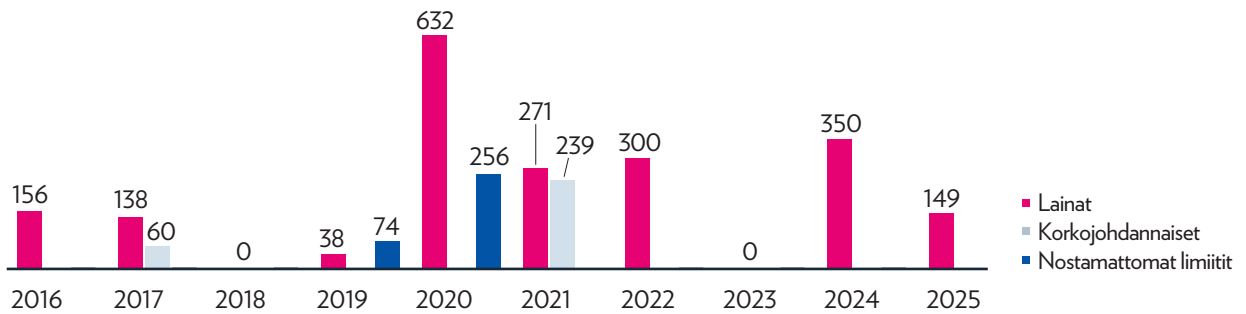
### LAINAJAKAUMA

%



**LAINOJEN ERÄÄNTYMISET**

Me

**RAHOITUSKULUT**

Rahoituskulut nousivat 4,3 miljoonalla eurolla 13,5 miljoonaan euroon (9,2), vaikka velan keskiporkko oli alhaisempi, johtuen selvästi korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen. Rahoituskulut sisältävät 0,6 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja, jotka liittyvät niihin koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko laski verrattuna viime vuoteen useiden alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleenerahoitustransaktioiden seurauksena ja toisaalta yhä alempien markkinakorkojen johdosta.

**RAHOITUSKULUT**

		Q1/2016	Q1/2015	2015
Rahoituskulut	Me	-16,2	-11,0	-60,6
Rahoitustuotot	Me	2,7	1,8	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-13,5	-9,2	-52,3
Keskiporkko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,05	3,15	3,04
Keskiporkko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,06	3,45	3,37

**RAHOITUSRISKIEN HALLINTA**

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

**RAHOITUSRISKIEN HALLINTA**

		Q1/2016	Q1/2015	Q4/2015
Keskimääräinen korkosidonaisuusaika	vuotta	4,9	5,0	5,0
Korkosuojausaste	%	85,3	83,7	84,8

## 10. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Makrotaloudellinen ympäristö Cityconin toimintamaissa pysytteli vakaana vuoden 2016 ensimmäisen kvartaalin aikana. Cityconin toimintamaissa on kuitenkin tällä hetkellä hyvin eriyvät makrotaloudelliset olosuhteet: liiketoimintaympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomen talouden kehitys laahaa edelleen muiden maiden perässä.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,7 %. Kasvu yltää Ruotsissa ja Virossa alueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle, kun taas Suomessa BKT:n kasvu on lähes pysähtynyt ja sen ennustetaan pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla kuudetta vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu kotimaisen kysynnän kasvusta, rakenneuudistuksista sekä maan seisahtuneiden vientimarkkinoiden elpymisestä. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan hieman alle euroalueen keskiarvon johtuen viimeaikaisesta öljyn hinnanlaskusta, mutta vakaa kasvu viennissä ja julkisessa kulutuksessa tukee maan taloudellista kasvua.

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste 2016	0,5	1,5	3,2	2,1	1,7	1,7
Työttömyys, helmikuu 2016	9,3	4,8	7,1	6,4	5,8	10,3
Vähittäismyynnin kasvu, tammi-helmikuu 2016	-0,2	3,1	3,0	5,0	0,9	2,4

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

Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,3 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2016 alussa pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa, jossa hinnat ovat nousseet. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-helmikuun aikana vahvaa Virossa, Norjassa ja Ruotsissa, positiivista Tanskassa, mutta niukasti negatiivista Suomessa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2016. Myös Norjassa vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomina. Ruotsissa prime-kohteiden vuoden 2016 vuokrien kasvun ennustetaan olevan 2–3 %. Virossa kiristynyt kilpailu ja markkinoille tulleet uudet kohteet ovat asettaneet vuokrille laskupaineita. (Lähde: JLL)

Suomessa investointimarkkinoiden aktiivisuus on jatkunut korkeana ja transaktiovolyymi kaksinkertaistui vuoden 2016 ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoitus-kysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa vuoden 2016 transaktiovolyymissä saatetaan nähdä pienoista laskua johtuen norjalaisten pankkien tiukemmista pääomavaatimuksista. Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä oli melko vaatimaton. Markkina on kuitenkin yhä houkutteleva, ja tarjonnan pysyessä rajallisena sijoittajien riskinottohalukkuus on siirtynyt opportunistisempaan suuntaan. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut viimeisen vuoden aikana ja myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet rahoituksen saannin helpottumisen, sijoittajien kasvaneen riskinottohalun ja prime-kohteiden tarjonnan vähäisyyden myötä. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia, mutta laskun odotetaan kuitenkin jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä. (Lähde: JLL)

## 11. VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin ja yhtiö on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen jälleen vuonna 2015.

Citycon on käynnistänyt kauppakeskustensa laajamittaisen BREEAM In-Use -sertifioinnin. Arvolla laskettuna 66 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu maaliskuun loppuun mennessä.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

## 12. RISKIT

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja -periaatteet käsitellään laajemmin tilinpäätöksessä 2015 ja vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa 2015.

Cityconin hallitus arvioi, että tärkeimmät riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina. Keskeiset riskit liittyvät sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun, vuokraustoimintaan, kiinteistökehitysprojekteihin, operatiiviseen toimintaan, ympäristöön ja ihmisiin, sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

## HALLINNOINTI

### 13. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2016 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 450 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 83,5 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2015. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Osingon ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 18.3.2016 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 29.3.2016. Hallitus valtuutettiin myös päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Rachel Lavine, Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Dor J. (Dori) Segal.

Yhtiön tilintarkastajaksi vuodelle 2016 valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Kaikki yhtiökokouspäätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2016](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2016), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

## 14. OSINKO JA MUU VAROJEN JAKAMINEN

Varsinainen yhtiökokous 2016 päätti varojen jakamisesta tilikaudelta 2015 seuraavasti:

Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päätös		
Osinko	EUR/osake	0,01
Pääoman palautus	EUR/osake	0,0275
- täsmäytyspäivä		18.3.2016
- maksupäivä		29.3.2016
Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antama valtuutus hallitukselle <sup>1)</sup>		
Pääoman palautus	EUR/osake	enintään 0,1125
- täsmäytyspäivät päätetään erikseen		
- maksupäivät		30.6.2016
		30.9.2016
		31.12.2016

1) Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta kolme kertaa ja pääoman palautusten maksupäivät ovat 30.6.2016, 30.9.2016 ja 31.12.2016. Hallituksen päätöksen perusteella jaettava pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää täsmäytyspäivästä jokaisen pääoman palautusta koskevan päätöksen yhteydessä. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

### OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1/2016	Q1/2015	%	2015
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa	kpl	889 992 628	593 328 419	50,0	593 328 419
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	kpl	889 992 628	593 328 419	50,0	889 992 628

### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

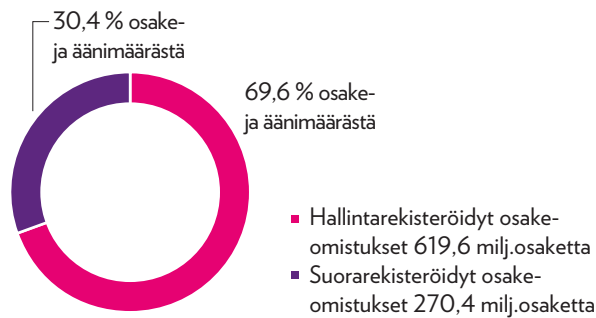
		Q1/2016	Q1/2015	%	2015
Alin kurssi	EUR	2,03	2,56	-20,7	2,13
Ylin kurssi	EUR	2,39	3,24	-26,2	3,24
Keskikurssi	EUR	2,19	2,97	-26,3	2,53
Päätöskurssi	EUR	2,22	3,02	-26,5	2,40
Osakemannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 975,8	1 794,2	10,1	2 136,0
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	41,7	35,6	17,1	158,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	91,1	105,7	-13,8	400,2

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia tammi-maaliskuun 2016 aikana.

Cityconilla oli maaliskuun 2016 lopussa 10 211 (7 260) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia.

## OSAKKEENOMISTAJAT

31.3.2016



Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät vuoden 2015 tilinpäätöksen sivulta TP71.

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä kohdassa 14 sekä liitetiedossa 11 selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 16.3.2016 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 30.6.2017 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 30.6.2017 asti.

Tammi–maaliskuun 2016 aikana Citycon ei käyttänyt valtuutuksiaan antaa osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia eikä hankkia omia osakkeita.

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei katsauskauden aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Osakassopimukset

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

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015.

Yhtiön hallitus tarkisti osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta sekä helmikuussa 2016 mahdollistaakseen uusien avainhenkilöiden mukaan ottamisen järjestelmään. Tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä kauden lopussa on 4 300 000 osaketta.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa.

Lisätietoa ja molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) palkitseminen.

### Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

Optio-oikeuksia voitiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti jakaa vuosina 2011-2015 enintään 7 250 000 kappaletta.

### OPTIO-OIKEUKSIEN 2011 MERKINTÄHINNAT, -SUHTEET JA JAETUT OPTIOT 31.3.2016

Optiolaji	Merkintähinta <sup>1)</sup>	Merkintäsuhte	Jaetut optiot	Osakkeiden määrä, joka voidaan merkitä jaetuilla optioilla
2011A-D(I)	2,5380 (2,7820)	2,0169 (1,3446)	2 250 000	4 538 025
2011A-D(II)	2,6075 (2,8862)	2,0169 (1,3446)	1 910 000	3 852 279
2011A-D(III)	2,2703 (2,3804)	2,0169 (1,3446)	2 025 000	4 084 222
Yhteensä			6 185 000	12 474 526

1) Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

### OPTIO-OIKEUKSILLA 2011 MERKITTÄVIEN OSAKKEIDEN MERKINTÄAJAT

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

Optio-ohjelmaa 2011 ja optio-oikeuksien ehtoja on käsitelty tarkemmin yhtiön tilinpäätöksen liitetiedossa 31.A. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 17. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön näkymät ovat pysyneet muuttumattomina. Citycon odottaa vuoden 2016 operatiivisen liikevoiton (Direct Operating profit) muuttuvan 20–34 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 9–23 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa.

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

## 18. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI

Osavuositarkastus tammi–kesäkuu 2016	14. heinäkuuta noin klo 9
Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2016	20. lokakuuta noin klo 9

Helsinki, 27. huhtikuuta 2016  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen, Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137  
eero.sihvonen@citycon.com

Henrica Ginstrom, Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Puhelin 050 554 4296  
henrica.ginstrom@citycon.com

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä 4,7 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa ja Ruotsissa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa1) ja Standard & Poor's:lta (BBB). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

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



## EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2015 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

### EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2016	Q1/2015	%	2015
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,0	27,2	32,1	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,040	0,043	-5,4	0,173
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,78	2,92	-4,7	2,74
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,45	2,50	-2,2	2,46

1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me		Q1/2016	Q1/2015	%	2015
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan		57,3	27,0	112,6	108,8
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-26,3	-1,2	-	-7,3
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	0,4	-	17,1
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut		-	0,0	-	7,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut		-	-	-	9,2
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot		0,6	1,2	-55,6	1,7
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut		-	-	-	4,4
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista		-3,1	-3,0	1,4	-16,9
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot		7,0	3,3	113,9	5,8
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä		0,5	-0,4	225,3	0,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)		36,0	27,2	32,1	130,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	636,9	39,7	755,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,040	0,043	-5,4	0,173

1) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

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

Me	Q1/2016	Q1/2015	%	2015	
Nettovuokratuotto	55,2	39,8	38,9	199,6	
Operatiiviset hallinnon kulut <sup>2)</sup>	-7,5	-5,5	35,6	-27,0	
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>2)</sup>	0,2	0,7	-71,0	2,7	
Operatiivinen liikevoitto	47,9	34,9	37,3	175,4	
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,0	-7,9	63,5	-46,2	
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,9	0,5	101,0	2,6	
Operatiiviset välittömät verot	-0,2	0,0	-	-0,4	
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	-0,1	-	0,6	
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	-	-1,1	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	36,0	27,2	32,1	130,8	
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,040	0,043	-5,4	0,173

1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetu oikeusannin seurauksena.

2) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallintoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,1 milj. euroa ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016 ja 2,3 milj. euroa vuonna 2015).

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

	31.3.2016			31.3.2015			31.12.2015		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 280,4	889 993	2,56	1 591,3	593 328	2,68	2 245,5	889 993	2,52
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	292,0	889 993	0,33	132,5	593 328	0,22	288,3	889 993	0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista <sup>1)</sup>	-109,3	889 993	-0,12	-	593 328	-	-106,6	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	10,8	889 993	0,01	7,6	593 328	0,01	7,9	889 993	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 474,0	889 993	2,78	1 731,5	593 328	2,92	2 435,1	889 993	2,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-292,0	889 993	-0,33	-132,5	593 328	-0,22	-288,3	889 993	-0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	109,3	889 993	0,12	-	593 328	-	106,6	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-103,2	889 993	-0,12	-106,4	593 328	-0,18	-59,8	889 993	-0,07
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-10,8	889 993	-0,01	-7,6	593 328	-0,01	-7,9	889 993	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 177,3	889 993	2,45	1 484,9	593 328	2,50	2 185,8	889 993	2,46

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 31.3.2016 oli 103,2 miljoonaa euroa (106,4).

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

## 1.1.–31.3.2016

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2016	Q1/2015	%	2015	
Bruttovuokratuotto <sup>1)</sup>	4	63,3	46,1	37,4	223,9	
Ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>		20,1	14,0	43,0	71,7	
Hoitokulut		-27,7	-20,1	37,7	-94,6	
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,4	-0,2	83,8	-1,4	
Nettovuokratuotto	4	55,2	39,8	38,9	199,6	
Hallinnon kulut <sup>2)</sup>		-7,5	-5,5	35,4	-34,5	
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>2)</sup>		0,2	0,7	-	-6,4	
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	4	26,3	1,2	-	7,3	
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	-0,4	-	-17,1	
<b>Liikevoitto</b>	4	<b>74,3</b>	<b>35,7</b>	<b>107,8</b>	<b>148,9</b>	
Rahoituskulut (netto)		-13,5	-9,2	47,3	-52,3	
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista		4,0	3,5	14,7	19,4	
Voitto/tappio ennen veroja		64,8	30,1	115,4	116,0	
Välittömät verot		-0,2	0,0	-	-0,4	
Laskennalliset verot		-6,7	-3,3	101,9	-5,1	
Katsauskauden voitto		57,8	26,7	116,5	110,4	
Katsauskauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		57,3	27,0	112,6	108,8	
Määräysvallattomille omistajille		0,5	-0,3	-	1,6	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Tulos/osake <sup>3)</sup>	EUR	5	0,06	0,04	52,1	0,14
Tulos/osake, laimennettu <sup>3)</sup>	EUR	5	0,06	0,04	51,6	0,14
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi						
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-3,7	-0,2	-	-0,3	
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,7	0,0	-	0,1	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	-0,3	-84,6	-0,5	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/voitot		13,9	3,0	-	-28,1	
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		10,9	2,5	-	-28,9	
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		10,9	2,5	-	-28,9	
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>68,7</b>	<b>29,2</b>	<b>135,2</b>	<b>81,5</b>	
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		68,2	29,5	131,4	79,9	
Määräysvallattomille omistajille		0,5	-0,3	-	1,6	

1) Citycon muutti tuloslaskelmamuotoa tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (10,9 miljoonaa euroa 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ja 53,4 miljoonaa euroa vuonna 2015) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

2) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kaupakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,1 milj. euroa ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016 ja 2,3 milj. euroa vuonna 2015).

3) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 079,1	2 801,7	4 091,6
Liikearvo		173,5	-	171,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		289,7	199,0	269,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		28,0	6,5	31,3
Laskennalliset verosaamiset		5,1	6,0	10,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 575,4	3 013,3	4 573,6
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	71,7	1,8	1,7
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	2,1	1,6	7,7
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		40,5	29,4	53,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	24,3	17,3	27,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		66,8	48,2	89,1
Varat yhteensä	4	4 714,0	3 063,3	4 664,4
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-10,8	-7,6	-7,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 330,5	752,2	1 354,9
Kertyneet voittovarot	11	570,1	456,1	507,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 280,4	1 591,3	2 245,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,5	1,2	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 281,0	1 592,6	2 245,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 865,1	1 140,0	1 855,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	12,5	8,6	8,6
Laskennalliset verovelat		295,6	133,5	292,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 173,2	1 282,1	2 155,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		156,4	102,1	167,9
Johdannaissopimukset	9,10	4,3	4,6	5,4
Ostovelat ja muut velat		99,1	81,9	89,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		259,8	188,6	262,9
Velat yhteensä	4	2 433,0	1 470,8	2 418,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 714,0	3 063,3	4 664,4

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2016	Q1/2015	2015
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		64,8	30,1	116,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		-15,7	5,6	54,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		49,0	35,7	170,7
Käyttöpääoman muutos		3,1	-6,7	-10,4
Liiketoiminnan rahavirta		52,2	28,9	160,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut <sup>1)</sup>		-3,7	-1,3	-49,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,6	0,6	1,1
Maksetut välittömät verot		-0,4	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		48,7	28,1	111,8
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7	0,0	-	-526,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin <sup>1)</sup>	6, 7	-51,2	-29,0	-196,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7	34,3	5,1	126,8
Investointien nettorahavirta		-16,8	-23,9	-595,4
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		-	-	602,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot		427,0	71,8	1 156,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-438,7	-48,9	-1 000,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot		0,0	43,6	508,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-0,1	-2,4	-660,2
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		0,0	0,2	-34,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-30,4	-82,9	-89,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		6,5	-2,8	-9,7
Rahoituksen nettorahavirta		-35,6	-21,4	472,8
Rahavarojen muutos		-3,7	-17,3	-10,9
Rahavarat katsauskauden alussa	8	27,9	34,4	34,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,0	0,2	4,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	24,3	17,3	27,9

1) Citycon muutti aktivoitujen maksettujen korkojen käsittelyä viimeisellä neljänneksellä 2015 ja siirsi ne liiketoiminnan rahavirrasta investointien rahavirtaan (0,8 miljoonaa euroa ensimmäisellä neljänneksellä 2015 ja 3,4 miljoonaa euroa vuonna 2015).

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto-erot	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2015	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		3,0	27,0	29,5	-0,2	29,3
Pääomanpalautus (Liite 11)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat							-	-0,3	-0,3
Oma pääoma 31.3.2015	259,6	131,1	-7,6	752,2	-16,8	472,9	1 591,3	1,2	1 592,6
Oma pääoma 1.1.2016	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-3,0		13,9	57,3	68,2	0,5	68,7
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 11)				-24,5		-8,9	-33,4		-33,4
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.3.2016	259,6	131,1	-10,8	1 330,5	-34,0	604,2	2 280,4	0,5	2 281,0

# Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi-, sekä Baltia ja Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 27.4.2016.

## 2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 31.3.2016 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin edellisen vuositilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

## 3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Tilikauden 2016 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon ei tehnyt liiketoimintahankintoja.

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppen AS:n koko osakekannan heinäkuussa 2015. Norjan liiketoiminnot yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen 1.7.2015 alkaen. Norjan liiketoimintojen hankinnasta syntyi 192,6 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakursseilla ja kauppahinnan korjausten jälkeen). Liikearvo ei alentunut tilikauden 2015 aikana, mutta liikearvoon vaikutti Norjan tuloverokannan muutos ja valuuttakurssimuutokset. Liikearvo oli 171,5 miljoonaa euroa 31.12.2015. Raportointipäivänä 31.3.2016 liikearvo oli 173,5 miljoonaa euroa ja siihen vaikutti valuuttakurssimuutos. Liikearvossa ei todettu olevan tarvetta liikearvon alaskirjaukselle raportointipäivänä.

Norjan liiketoimintojen kehittymisestä on esitetty tietoja segmentti-informaatioissa.

Yksityiskohtaisempaa lisätietoa liiketoimintahankinnasta esitetään vuositilinpäätöksessä 2015.

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursseilla:	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
Varat yhteensä	1 555,2
Velat yhteensä	-1 143,0
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä	412,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kursseista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
Luovutettu vastike yhteensä	571,5
<b>Hankinnan kassavirrat</b>	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,5
Hankinnan nettokassavirta	-536,3

## 4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Baltia ja Tanska.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin liikevaihtoon, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteisyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteisyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio

kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin 3,4 miljoonaa euroa.

Citycon muutti ensimmäisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa tarkemmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota. Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen. Täten segmentti-informaatioissa esitetään sekä IFRS segmentti tulokset ja Kista Gallerian tulos (100%) erikseen.

MEUR	Q1/2016	Q1/2015	%	2015
<b>Bruttovuokratuotto<sup>1)</sup></b>				
Suomi	24,4	27,0	-9,5	105,3
Norja	20,7	-	-	43,0
Ruotsi	11,3	12,0	-6,1	47,8
Baltia ja Tanska	6,9	7,1	-2,8	27,8
Segmentit yhteensä	63,3	46,1	37,4	223,9
Kista Galleria	8,8	8,3	5,6	34,4
<b>Nettovuokratuotto<sup>1)</sup></b>				
Suomi	21,7	23,5	-7,4	96,9
Norja	18,3	-	-	36,8
Ruotsi	8,7	9,6	-8,9	39,7
Baltia ja Tanska	6,4	6,7	-4,8	26,2
Segmentit yhteensä	55,2	39,8	38,9	199,6
Kista Galleria	7,9	7,3	8,0	30,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>				
Suomi	20,9	22,8	-8,5	95,2
Norja	16,7	-	-	32,4
Ruotsi	7,7	9,1	-14,9	36,7
Baltia ja Tanska	6,1	6,5	-6,0	25,0
Muut	-3,5	-3,5	0,7	-14,0
Segmentit yhteensä	47,9	34,9	37,3	175,4
Kista Galleria	7,5	6,7	10,9	28,4
<b>Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	-8,3	-2,7	206,1	-37,1
Norja	24,1	-	-	0,2
Ruotsi	8,8	3,5	151,5	39,6
Baltia ja Tanska	1,7	0,4	-	4,7
Segmentit yhteensä	26,3	1,2	-	7,3
Kista Galleria	2,4	9,0	-73,1	38,7
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	12,7	20,1	-37,0	48,6
Norja	40,8	-	-	16,6
Ruotsi	16,5	12,1	36,6	68,0
Baltia ja Tanska	7,7	6,9	11,4	29,7
Muut	-3,5	-3,4	2,5	-13,9
Segmentit yhteensä	74,3	35,7	107,8	148,9
Kista Galleria	9,9	15,7	-37,0	67,1

1) Citycon muutti tuloslaskelmamuotoa tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (10,9 miljoonaa euroa 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ja 53,4 miljoonaa euroa vuonna 2015) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.



Me	31.3.2016	31.3.2015	%	31.12.2015
<b>Varat</b>				
Suomi	1 750,5	1 738,4	0,7	1 739,3
Norja	1 614,1	-	-	1 606,8
Ruotsi	956,7	901,7	6,1	939,6
Baltia ja Tanska	340,2	352,9	-3,6	362,3
Muut	52,5	70,3	-25,3	16,4
Segmentit yhteensä	4 714,0	3 063,3	53,9	4 664,4
Kista Galleria	672,1	593,6	13,2	664,4
<b>Velat</b>				
Suomi	17,5	20,0	-12,5	11,9
Norja	21,1	-	-	12,6
Ruotsi	18,2	35,4	-48,7	25,9
Baltia ja Tanska	2,5	21,6	-88,3	11,7
Muut	2 373,7	1 393,8	70,3	2 356,7
Segmentit yhteensä	2 433,0	1 470,8	65,4	2 418,8
Kista Galleria	30,9	13,7	125,7	34,9

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

## 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2016	Q1/2015	%	2015
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	57,3	27,0	112,6	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä <sup>1)</sup>	milj. kpl	890,0	636,9	39,7	755,5
Osakekohtainen tulos <sup>1)</sup>	EUR	0,06	0,04	52,1	0,14
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	57,3	27,0	112,6	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä <sup>1)</sup>	milj. kpl	890,0	636,9	39,7	755,5
Optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	6,4	2,1	206,3	3,3
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	896,4	639,0	40,3	758,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup>	EUR	0,06	0,04	51,6	0,14

1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuoikeusannin seurauksena.

## 6. SIOJITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asemakio Suomessa että Stenungstorg Ruotsissa. 31.3.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

**31.3.2016**

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Investoinnit	5,1	25,8	30,9
Myyntit	-	-24,0	-24,0
Aktivoidut korot	0,2	0,3	0,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	44,1	46,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-19,9	-19,9
Valuuttakurssiero	-0,3	24,1	23,8
Siirrot erien välillä	-	-70,0	-70,0
Katsauskauden lopussa	113,8	3 965,4	4 079,1

**31.3.2015**

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,8	2 769,1
Investoinnit	6,0	17,0	23,0
Aktivoidut korot	0,6	0,2	0,8
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	15,9	15,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,3	-12,3	-14,7
Valuuttakurssiero	0,8	6,9	7,6
Siirrot erien välillä	-	0,0	0,0
Katsauskauden lopussa	129,2	2 672,4	2 801,7

**31.12.2015**

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,9	2 769,1
Hankinnat	-	1 316,1	1 316,1
Investoinnit	20,9	114,6	135,5
Myyntit	-	-97,8	-97,8
Aktivoidut korot	0,6	2,9	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,0	73,6	77,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-70,3	-70,3
Valuuttakurssiero	1,5	14,1	15,6
Siirrot erien välillä	-44,6	-13,3	-57,9
Katsauskauden lopussa	106,7	3 984,9	4 091,6

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon (pois lukien kvartaalin aikana hankitut kohteet) on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

**TUOTTOVADE JA MARKKINAVUOKRAT**

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup> /kk		
	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Suomi	5,9	6,1	5,9	28,8	27,2	29,0
Norja	5,2	-	5,2	22,0	-	21,2
Ruotsi	5,4	5,7	5,4	26,0	24,8	26,1
Baltia ja Tanska	6,8	7,2	6,9	20,5	20,7	20,4
Keskimäärin	5,7	6,1	5,7	25,3	25,8	25,1

## 7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2016 yhdestä kiinteistöporfoliosta ja asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistöportfolion osalta kauppojen arvioidaan toteutuvan vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen aikana ja asuinkiinteistön seuraavan 12 kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2015 ja 31.12.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Me	Q1/2016	Q1/2015	2015
Katsauskauden alussa	1,7	7,2	7,2
Myyntit	-	-5,5	-63,6
Valuuttakurssiero	-	0,1	0,1
Siirto sijoituskiinteistöistä	70,0	0,0	57,9
Katsauskauden lopussa	71,7	1,8	1,7

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	19,7	17,3	23,4
Muut rahoitusvarat	4,6	-	4,5
Yhteensä	24,3	17,3	27,9

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältää enimmäkseen pantattuja pankkitalletuksia liittyen takuisiin.

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

### RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	31.3.2016		31.3.2015		31.12.2015	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>RAHOITUSVARAT</b>						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	2,1	2,1	1,6	1,6	7,7	7,7
Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,3	2,3	-	-	4,4	4,4
<b>RAHOITUSVELAT</b>						
Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	464,6	465,1	264,1	264,1	472,2	472,7
Joukkolaina 1/2012	138,3	138,4	138,2	138,4	138,2	138,4
Joukkolaina 1/2013	496,6	500,0	495,9	500,0	496,4	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,5	350,0	344,0	350,0	344,4	350,0
Joukkolaina 1/2015	131,9	132,8	-	-	129,3	130,2
Joukkolaina 2/2015	147,7	148,7	-	-	144,8	145,8
Joukkolaina 3/2015	297,8	300,0	-	-	297,8	300,0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	6,8	6,8	6,8	6,8	7,8	7,8
Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	9,1	9,1	5,3	5,3	5,4	5,4

## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.3.2016		31.3.2015		31.12.2015	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
<b>KORKOJOHDANNAISSOPIMUKSET</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-2 vuotta	59,6	-3,7	-	-	59,9	-4,1
2-3 vuotta	-	-	59,2	-5,3	-	-
3-4 vuotta	-	-	-	-	-	-
4-5 vuotta	132,8	-2,2	-	-	-	-
yli 5 vuotta	106,2	-2,0	-	-	234,3	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>298,6</b>	<b>-7,9</b>	<b>59,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>294,2</b>	<b>-3,9</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
1-5 vuotta	150,0	-2,4	-	-	150,0	-2,5
yli 5 vuotta	107,9	1,1	150,0	-2,2	107,9	2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>257,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>150,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>257,9</b>	<b>0,4</b>
<b>VALUUTTAJOHDANNAISSOPIMUKSET</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	261,8	-2,2	309,8	-3,0	291,8	2,4
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>818,4</b>	<b>-11,5</b>	<b>519,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>843,9</b>	<b>-1,1</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 298,6 miljoonaa euroa (59,2), sekä koron- ja valuutanvaihtosopimukselle, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi ja jonka nimellisarvo on 107,9 miljoonaa euroa. Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista -0,0 miljoonaa euroa (-0,3) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

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

## 11. OSINGONJAKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous päätti 16.3.2016, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin tilikaudelta 2015 yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 24,5 miljoonaa euroa.

Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettava määrä on enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta kolme kertaa ja pääoman palautusten maksupäivät ovat 30.6.2016, 30.9.2016 ja 31.12.2016. Hallitus päättää täsmäytyspäivästä jokaisen pääoman palautusta koskevan päätöksen yhteydessä. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	138,1	-	135,4
Pankkitakaukset	150,3	69,0	124,1
Ostositoumukset	220,0	225,4	219,2

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 220,0 miljoonaa euroa (225,4) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyrietykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2016 oli 43,4 % (42,8 %).

## PALVELUIDEN OSTOT

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

# Raportti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2016 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### JOHDANTO

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2016, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

### YLEISLUONTEISEN TARKASTUKSEN LAAJUUS

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

### JOHTOPÄÄTÖS

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

Helsingissä, 27. päivänä huhtikuuta 2016  
Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilähti  
KHT