



Q3 | 2017

OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-SYYSKUU

 **CITYCON**

Citycon Q3:

Hyvä operatiivinen tulos Ruotsissa ja Norjassa

HEINÄKUU-SYYSKUU 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 58,6 miljoonaan euroon (Q3/2016: 56,8) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista (pääasiassa Ison Omenan laajennushanke) ja Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta. Lisäksi positiivinen vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu Norjassa ja Ruotsissa nosti nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnit laskivat nettovuokratuottoja 1,3 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 0,7 miljoonalla eurolla eli 1,9 % 39,3 miljoonaan euroon (38,6) johtuen pääasiassa nettovuokratuottojen kasvusta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,044 euroon (0,043).
- Tulos/osake laski 0,01 euroon (0,04) johtuen pääasiassa kolmannella vuosineljänneksellä kirjatusta käyvän arvon tappioista.

TAMMIKUU-SYYSKUU 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 174,6 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2016: 169,0) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista (pääasiassa Ison Omenan laajennushanke sekä Buskerudin ja Myrermannin kehityshankkeet) ja Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta. Lisäksi positiivinen vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 1,5 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnit laskivat nettovuokratuottoja 4,6 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 5,3 miljoonalla eurolla eli 4,7 % 118,5 miljoonaan euroon (113,2) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,133 euroon (0,127).
- Tulos/osake laski 0,07 euroon (0,14) johtuen pääasiassa käyvän arvon tappioista kauden aikana.
- Tulevaisuuden näkymät pysyivät muuttumattomina.

AVAINLUVUT

		Q3/2017	Q3/2016	% ¹⁾	Q1–Q3/2017	Q1–Q3/2016	% ¹⁾	2016
Nettovuokratuotto	Me	58,6	56,8	3,3	174,6	169,0	3,3	224,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²⁾	Me	51,7	50,2	2,9	154,7	148,6	4,1	198,5
Tulos/osake	euroa	0,01	0,04	-82,8	0,07	0,14	-49,2	0,18
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 184,2	4 354,8	-3,9	4 184,2	4 354,8	-3,9	4 337,6
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	47,5	46,2	2,7	47,5	46,2	2,7	46,6
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾								
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	39,3	38,6	1,9	118,5	113,2	4,7	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,044	0,043	1,9	0,133	0,127	4,7	0,170
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	euroa	2,78	2,83	-1,8	2,78	2,83	-1,8	2,82

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.

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Vuoden 2017 ensimmäisen kolmen kvartaalin operatiivinen tulos on ollut hyvä, vahvan Ruotsin ja vakaan Norjan ansiosta. Yleisesti Suomen liiketoiminta on kääntynyt positiivisempaan suuntaan, vaikka Suomen vertailukelpoinen tulos on edelleen negatiivinen johtuen pääosin käynnissä olleista kehityshankkeista Suomen vahvimmissa kohteissa. Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 %, mukaan lukien Kista Gallerian (50 %).

Ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana olemme divestoineet kohteita yhteensä noin 140 miljoonalla eurolla. Lisäksi allekirjoitimme sopimuksen ydinliiketoimintaan kuulumattomien kauppakeskusten myynnistä Suomessa noin 167 miljoonalla eurolla. Myynti saatetaan päätökseen marraskuun puolivälissä ja tästä saadut tuotot käytetään kehitys- ja laajennushankkeisiin sekä taseen vahvistamiseen.

Allekirjoitimme elokuussa aiesopimuksen Klöverin kanssa nykyisen Globen Shopping -kauppakeskuksen laajennus- ja kehityshankkeesta. Kauppakeskus sijaitsee Tukholman eteläpuolella kehitteillä olevalla teurastamoalueella (Slakthusområdet). Suunnitelmassa on kaksinkertaistaa kauppakeskuksen pinta-ala nykyisestä 20 000 neliömetristä ja parantaa kauppakeskuksen laatua merkittävästi. Kehityshankkeen odotetaan valmistuvan 2022–2023, ja Cityconin omistusosuus yhteisyrityksestä on 55 %. Yhteishanke sopii hyvin Cityconin strategiaan, jonka tavoitteena on vahvistaa yhtiön asemaa Tukholman dynaamisilla urbaaneilla alueilla, joissa on vahva väestönkasvu.

Syyskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 1 000 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan maturiteetti on kahdeksan vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,75 %:in vuotuista korkoa. Nettotuotot käytetään olemassa olevien lainojen jälleärahoittamiseen sekä yleisiin yritystoimintaan liittyviin tarkoituksiin.

1. POSITIIVINEN VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU RUOTSISSA JA NORJASSA

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 3,3 % ja olivat 174,6 miljoonaa euroa (169,0). Tämä johtui pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista (lähinnä Iso Omena, Buskerud ja Myyrmanni) ja Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta, jotka molemmat kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 8,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,5 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 4,6 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Kista Gallerian (50 %), oli 1,1 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfolioista, joka perustuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Kista Galleriaa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot nousivat 2,1 miljoonalla eurolla eli 1,6 % ja nettovuokratuotot nousivat vastaavasti 1,5 miljoonalla eurolla eli 1,3 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat vertailukaudesta 0,7 %.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 1,3 % ollen 65,0 miljoonaa euroa (65,8). Tämä oli seurausta lähinnä vuosina 2016 ja 2017 toteutetuista kiinteistöjen myynneistä, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 2,2 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,2 miljoonaa euroa eli 6,5 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan toimintaympäristön haasteista Suomessa. Suomen vertailukelpoiset kohteet muodostivat vain 49 % koko Suomen portfolioista. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Iso Omena ja Myyrmanni) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 3,6 miljoonalla eurolla.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat edelliseen vuoteen verrattuna 11,6 % ollen 61,1 miljoonaa euroa (54,8). Tammikuussa 2017 Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta kasvatti nettovuokratuottoja 3,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Buskerud ja DownTown) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,3 miljoonalla eurolla. Myös vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,1 miljoonalla eurolla eli 4,7 % johtuen pääasiassa korkeammista pääomavuokrista elinkustannusindeksoinnin seurauksena, sekä kasvaneista käytäväpaikka- ja mediamyynnitutoista.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 29,8 miljoonaan euroon (29,2), eli 2,0 % johtuen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta 1,7 miljoonalla eurolla, eli 7,2 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa ja korkeammista ylläpitovuokratuotoista.

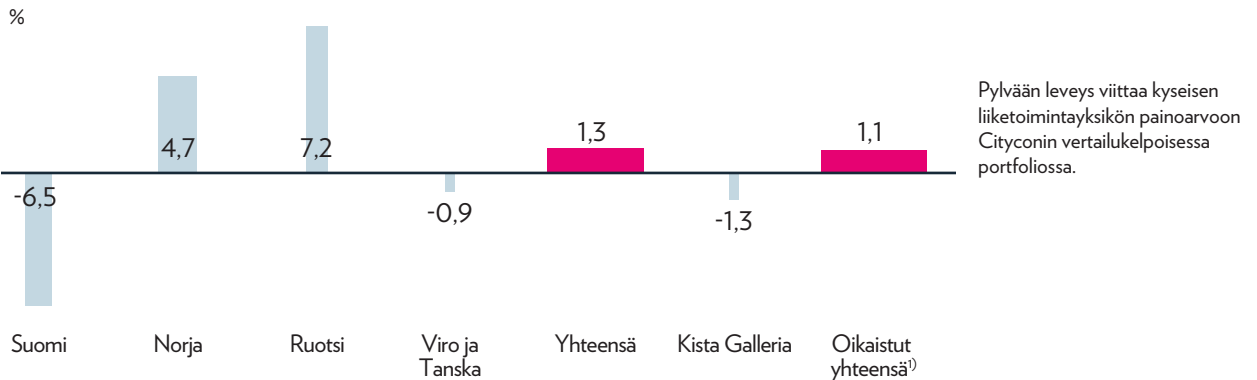
Viron ja Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,4 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 18,2 miljoonaa euroa (18,8). Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin myynnistä vuonna 2016, mikä laski nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät lähes samalla tasolla verrattuna viime vuoteen (-0,1 miljoonaa euroa, -0,9 %) johtuen korkeammista kuluista Rocca al Maressa ja Albertslundissa.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Yhteensä	Brutto- vuokratuotto, yhteensä
	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut			
Q1-Q3/2016	65,8	54,8	29,2	18,8	0,4		169,0	187,3
Hankinnat	-	3,3	-	-	-		3,3	3,4
Kehityshankkeet	3,6	1,3	0,3	-0,1	-		5,0	7,5
Divestoinnit	-2,2	-1,2	-0,8	-0,4	-		-4,6	-5,3
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-2,2	2,1	1,7	-0,1	-		1,5	2,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,9	-0,6	0,0	0,2		0,4	0,2
Q1-Q3/2017	65,0	61,1	29,8	18,2	0,5		174,6	195,3

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

VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU



1) Sisältää Kista Gallerian 50 %. Oikaistut yhteensä Kista Galleria 100 %:sti mukaanlukien on 0,9%.

2. VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,2 %:SSA

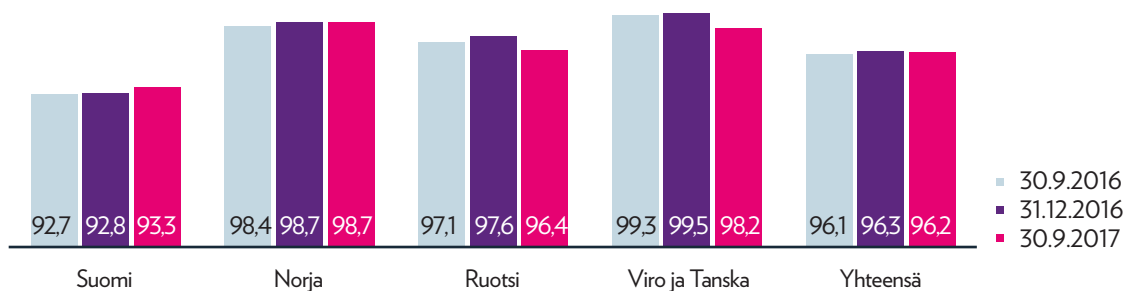
Citycon on muuttanut operatiivisten tunnuslukujensa esittämistapaa vuoden 2017 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta alkaen. Citycon raportoi operatiiviset tunnuslukunsa siten, että Kista Gallerian luvut on sisällytetty lukuihin 50 %:n osuudella. Muutos on vaikuttanut seuraaviin operatiivisiin tunnuslukuihin: taloudellinen vuokrausaste, vuokrasopimuskannan yhteenveto, vuokraustoiminta, annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, nettotuotto prosentti, tuottovaade, markkinavuokrat, kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät sekä vuokran osuus liikevaihdosta. Vertailukaudet on korjattu vastaavasti.

Koko kiinteistökanavan taloudellinen vuokrausaste laski 0,1 prosenttiyksiköllä verrattuna sekä vuodenvaihteeseen 2016 että edelliseen kvartaaliin. Muutos katsauskauden aikana johtui vajaakäytön noususta Ruotsissa ja Virossa.

Vuokralaisten kokonaisynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 3 % ja kävijämäärät 1 % katsauskauden aikana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE¹⁾

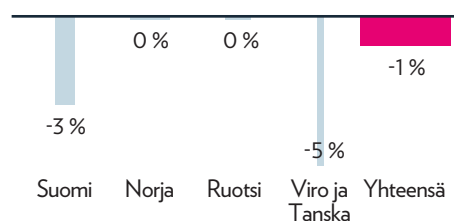
%



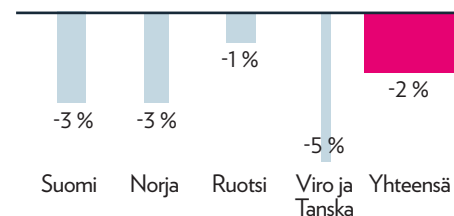
1) Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VERTAILUKELPOISET MYYNIT¹⁾

Q1–Q3/2017 vs. Q1–Q3/2016, %

**VERTAILUKELPOISET KÄVIJÄMÄÄRÄT¹⁾**

Q1–Q3/2017 vs. Q1–Q3/2016, %



Pylvään leveys on painotettu kyseisen liiketoimintayksikön myynneillä tai kävijämäärillä.

1) Sisältää Kista Gallerian 50 %. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Myynneillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 773 (4 848) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,4 vuotta (3,3).

Cityconin kiinteistökannan keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana 23,4 euroon (23,2) lähinnä indeksikorotusten, Ison Omenan kehitys- ja laajennushankkeen toisen vaiheen valmistumisen ja divestointien myötä. Vähittäiskaupan toimintaympäristön haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat -4,1 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO¹⁾

		30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 773	4 772	4 848
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,4	23,1	23,2
Suomi	EUR/m ²	26,3	25,7	26,2
Norja	EUR/m ²	21,6	21,4	21,4
Ruotsi	EUR/m ²	23,6	23,3	23,0
Viro ja Tanska	EUR/m ²	20,1	20,6	20,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,4	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,2	9,0	9,0

1) Sisältää Kista Gallerian 50 %.

2) Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA¹⁾

		Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	2016
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	991	993	1 356
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	201 898	210 361	270 839
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	23,3	23,2	22,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	1 076	1 031	1 315
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	233 213	255 737	312 061
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	22,8	21,6	21,3
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-4,1	-5,4	-2,5

1) Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO¹⁾

Me	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Suomi	131,7	137,9	138,4
Norja	114,0	113,1	114,0
Ruotsi	76,7	77,0	77,3
Viro ja Tanska	29,4	29,5	29,4
Yhteensä	351,8	357,5	359,0

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

NETTOTUOTTO¹⁾

%	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Suomi	4,8	5,4	5,2
Norja	5,4	5,3	5,2
Ruotsi	5,2	5,2	5,2
Viro ja Tanska	7,1	7,5	7,3
Keskimäärin	5,2	5,5	5,4

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

3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut olivat 20,9 miljoonaa euroa (21,9). Kulujen lasku 1,1 miljoonalla eurolla johtui lähinnä alhaisemmista henkilöstökuluista perustuen pienempään henkilöstömäärään. Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 263 (286), joista 80 oli Suomessa, 111 Norjassa, 60 Ruotsissa, 9 Virossa, 2 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Liikevoitto oli 126,6 miljoonaa euroa (191,3). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui käyvän arvon tappioista ja liikearvon 5,4 miljoonan euron vähennyksestä, mikä oli seurausta kauppakeskus Laden ja Lietorvetin myynneistä Norjassa 2017. Liikearvon vähennys kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin ja tuottoihin.

Rahoituskulut (netto) laskivat 1,8 miljoonalla eurolla 42,8 miljoonaan euroon (44,7) korkeammasta velan määrästä ja alhaisemmista korkotuoista huolimatta, johtuen lähinnä alhaisemmasta kesikorkotasosta sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli -1,3 miljoonaa euroa (4,7). Lasku johtui pääasiassa vertailukautta alhaisemmasta käyvän arvon voitosta kauppakeskus Kista Galleriassa vuonna 2017 sekä Ison Omenan hankkeen käyvän arvon voitosta vertailukaudella vuonna 2016.

Katsauskauden voitto oli 64,7 miljoonaa euroa (127,0). Voitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena.

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO VAKAA

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 153,4 miljoonalla eurolla 4 184,2 miljoonaan euroon (31.12.2016: 4 337,6) johtuen 194,4 miljoonan euron siirrosta sijoituskiinteistöistä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 189,2 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 56,4 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 32,3 miljoonalla eurolla. Myynnit laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 59,5 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.9.2017	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk
Kauppakeskukset, Suomi	18	404 040	1 616,0	168,0	41	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	10 350	21,9	-	0	-	-
Suomi, yhteensä	20	414 390	1 637,9	168,0	41	5,3	31,2
Kauppakeskukset, Norja	18	425 400	1 425,3	38,6	33	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	2	18 200	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	20	443 600	1 425,3	38,6	33	5,4	22,8
Kauppakeskukset, Ruotsi	8	215 200	768,7	-	18	-	-
Ruotsi, yhteensä	8	215 200	768,7	-	18	5,1	26,9
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska	4	124 400	352,3	-	8	-	-
Viro ja Tanska, yhteensä	4	124 400	352,3	-	8	6,6	20,4
Kauppakeskukset, yhteensä	50	1 187 240	4 162,3	206,6	100	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	10 350	21,9	-	0	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	52	1 197 590	4 184,2	206,6	100	5,4	26,6
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	311,4	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	53	1 243 840	4 495,6	206,6	-	5,3	27,3

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -32,3 miljoonaa euroa (38,4). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 93,6 miljoonaa euroa (88,9) ja arvonalennusta yhteensä 125,9 miljoonaa euroa (50,5).

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2017	Q3/2016	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	2016
Suomi	-21,2	0,3	-36,3	-14,9	-33,2
Norja	-12,3	0,5	-11,5	24,8	19,8
Ruotsi	10,7	7,4	18,9	29,2	39,7
Viro ja Tanska	-1,1	-0,9	-3,3	-0,7	-0,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-23,9	7,4	-32,3	38,4	25,9
Kista Galleria (50 %)	0,0	0,1	0,5	2,1	5,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-23,9	7,6	-31,8	40,5	31,5

Citycon on siirtynyt vuoden 2017 alusta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Lisäksi Citycon on vaihtanut ulkopuolista arvioitsijaansa.

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot.

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

5. NOPEAMPAA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Raportointikauden aikana Citycon on jatkanut divestointistrategiansa toteuttamista ja myynyt seitsemän ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta ja asuntojen rakennusoikeuksia yhteisarvoltaan noin 140 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon allekirjoitti 24.8. sopimuksen, jonka mukaan se myy kauppakeskus Espoontorin, Tikkurin, Myllypuron Ostarin, Martinlaakson Ostarin ja Jyväskylän Forumin yhteensä noin 167 miljoonalla eurolla. Kaupan täytäntöönpanon odotetaan tapahtuvan marraskuun puolivälissä. Raportointikauden päättymisen jälkeen 16.10. Citycon myi Norjassa sijaitsevan kauppakeskus Krokstadin noin 20 miljoonalla eurolla.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 56 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfolioa, yhteisarvoltaan 490 miljoonaa euroa. Citycon aikoo jatkaa kiinteistökannan laadun parantamista kierrättämällä noin 5–10 % kiinteistöportfoliosta seuraavan 3–5 vuoden aikana.

HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q3/2017

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Oasen	Toimistorakennus	Bergen, Norja	5.1.	19 000	78,0
Straedet, Osa 1	Kauppakeskus	Køge, Tanska	4.7.	-	12,5
Hankinnat, yhteensä				19 000	90,5
Myynnit					
Länken	Liikekiinteistö	Umeå, Ruotsi	31.1.	12 500	24,0
Kaarinan Liiketalo	Liikekiinteistö	Kaarina, Suomi	28.2.	9 400	1,0
Lade	Kauppakeskus	Trondheim, Norja	3.3.	8 700	21,0
Porin Asema-aukio	Liikekiinteistö	Pori, Suomi	31.5.	23 000	57,0
Linjuri	Kauppakeskus	Salo, Suomi	31.5.	9 200	3,0
Jakobsbergs Centrum	Asuntojen rakennusoikeudet	Tukholma, Ruotsi	30.6.	-	12,0
Lietorvet	Kauppakeskus	Skien, Norja	7.7.	7 300	13,0
Jyväskeskus	Kauppakeskus	Jyväskylä, Suomi	31.8.	5 900	9,0
Myynnit, yhteensä				76 000	140,0

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke Espoossa ja Mölndal Gallerian hanke Göteborgissa.

Tilapäinen pop up -kauppakeskus Pikkulaiva, jossa on 8 500 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa, avattiin yleisölle 27.7. Pikkulaiva on 23 vuokralaisen tilapäinen sijainti Lippulaivan kehityshankkeen ajan ja se on täyteen vuokrattu. Nykyinen rakennus puretaan syksyllä 2017 ja sen tilalle rakennetaan täysin uusi kauppakeskus, johon integroidaan myös uusi metroasema. Lippulaivan odotetaan avautuvan vuonna 2021.

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 70 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

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

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön tilinpäätöksestä 2016.

VUONNA 2017 VALMISTUNEET JA 30.9.2017 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET¹⁾

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m ²	Arvioitu brutto-investointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 30.9.2017 mennessä, Me	Valmistuminen
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0) ²⁾	40,8	Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215,0	44,0	2021
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270,0	269,5	Valmistunut: Q2/2017
Porin Asema-aukio ³⁾	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	40,0	Valmistunut: Q2/2017

1) Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan Straedet kauppakeskuksen tulevasta ostosta kolmessa erässä. Ensimmäisen osan osto toteutui 4.7.2017. Toisen ja suurimman osan arvioidaan toteutuvan Q4/2017 ja viimeisen osan Q2/2018. Kauppahinta on yhteensä noin 75 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

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

3) Kohde myytiin valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 202,4 miljoonaa euroa (239,6).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	84,3	81,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	12,4	29,0
Kiinteistökehitys	105,0	127,7
Liikearvo ja muut investoinnit	0,8	1,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	202,4	239,6
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	77,2	176,6
Norja	87,0	31,6
Ruotsi	22,0	29,7
Viro ja Tanska	15,7	1,1
Konsernihallinto	0,5	0,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	202,4	239,6
Divestoinnit ²⁾	132,5	94,5

1) Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

8. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,53 euroon (31.12.2016: 2,60) lähinnä 86,8 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 33,3 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena. Toisaalta katsauskauden voitto 64,2 miljoonaa euroa nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 253,2 miljoonaa euroa (2 315,4). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 58,2 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopusta (2 311,4) johtuen edellä esitetystä syistä.

9. RAHOITUS

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

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

Heinäkuussa Citycon perusti 1 500 miljoonan euron EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelman mahdollistaakseen jatkossa nopeampia liikkeeseenlaskuja. Ohjelman on perustanut Citycon Treasury B.V. ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen lainoja eri valuutoissa. Citycon hakee ohjelman alla liikkeeseen laskettavien joukkovelkakirjalainojen listaamista Irlannin pörssin viralliselle listalle, paitsi Norjan kruunun määräiset lainat, jotka listataan Oslon pörssin päälislistalle. Citycon on nimittänyt 8 välittäjäpankkia, ja ohjelmaesite on saatavilla Cityconin internetsivuilla.

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

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 216,8	2 156,4	2 191,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	557,5	583,3	560,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,2	5,8	5,6
Luototusaste (LTV) ¹⁾	%	47,5	46,2	46,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	46,5	47,7	47,3
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,7	3,9	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,47	0,45	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,02	0,02	0,02

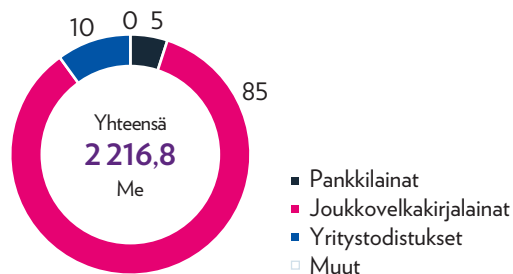
1) LTV laskentakaava: (Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksistä) x 100

KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 60,4 miljoonaa euroa 2 216,8 miljoonaan euroon, johtuen siitä, että operatiivinen kassavirta ja kiinteistöjen myynnit eivät täysin kattaneet kehityshankkeiden, hankintojen, pääoman palautusten ja osinkojen rahoitustarvetta. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika nousi vuosineljänneksen aikana 5,2 vuoteen, johtuen liikkeelle laskemastamme kahdeksan vuoden 1 000 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainasta, jota käytettiin muun muassa lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksamiseen. Luototusaste (LTV) nousi hieman vuosineljänneksen aikana 47,5 prosenttiin (47,3) korkeamman nettovelan takia, huolimatta kiinteistöjen korkeammasta käyvästä arvosta.

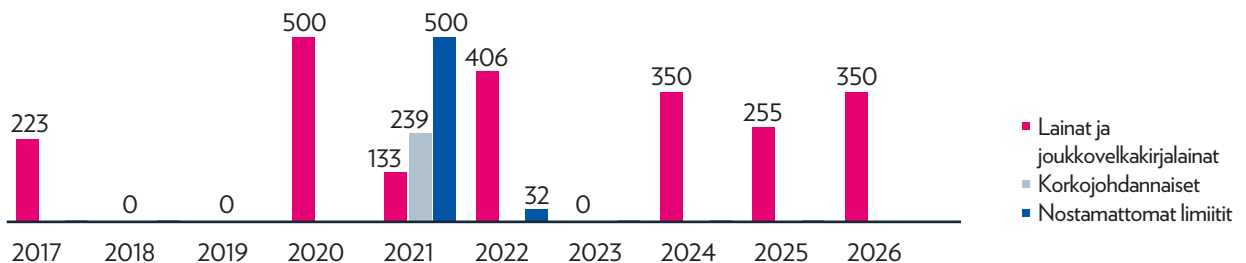
LAINAJAKAUMA

%



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



RAHOITUSKULUT

Vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen rahoituskulut (netto) laskivat 1,8 miljoonalla eurolla 42,8 miljoonaan euroon (44,7) korkeammasta velan määrästä ja alhaisemmista korkotuotoista huolimatta, johtuen lähinnä alhaisemmasta keskiporkotasosta sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista. Muut rahoituskulut sisältävät 1,8 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja johtuen niiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista.

Korollisten velkojen painotettu keskiporko laski verrattuna edelliseen vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleenrahoitustransaktioiden seurauksena sekä myös siitä, että yrittödistusten liikkeeseen laskettu määrä nousi.

RAHOITUSKULUT

		Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	2016
Rahoituskulut	Me	-47,7	-51,3	-65,9
Rahoitustuotot	Me	4,9	6,7	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-42,8	-44,7	-57,7
Keskiporko kauden lopussa ¹⁾	%	2,69	2,90	2,86
Keskiporko, laskettu vuoden alusta ¹⁾	%	2,69	3,01	2,98

1) Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,1	5,8	5,5
Korkosuojausaste	%	89,9	94,8	93,1

10. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Yleisesti ottaen Suomessa kuluttajien luottamus talouteen on saavuttanut pitkän aikavälin keskiarvonsa ja myös Suomen talous kasvoi nopeammin ensimmäistä kertaa viiteen vuoteen. Rakentaminen ja yksityinen kulutus ovat edelleen talouskasvun päätekijät, mutta yksityisen kulutuksen lisääntyminen on tullut aikana, jolloin palkkataso ei ole noussut. Vienti on tänä vuonna saanut selvän positiivisen käänteen johtuen suotuisammista olosuhteista kansainvälisessä taloudessa sekä tärkeimpien vientimarkkinoiden, kuten Ruotsin ja Saksan, kysynnän kasvusta. Venäjän taantuma on ohi, mutta sanktiot vaikuttavat edelleen vientiin. Työttömyyden ennustetaan vähentyvän yllä mainittujen tekijöiden ansiosta. Kiinteistösektorin investointikysyntä pysyi korkealla ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana, mutta kaupankäyntivolyymi kuitenkin laski johtuen vähäisestä tarjonnasta. Tämä on myös aiheuttanut suuremman eron tuottovaateiden välillä prime- ja toissijaisten kohteiden osalta.

Norjan talouden odotetaan jatkavan kasvuaan pääasiassa kotimaisen kulutuksen, asuntokaupan ja vahvan viennin tukena. Työmarkkinoiden odotetaan paranevan ja inflaatio on vakautumassa viime kesäisen huipun jälkeen, joka johtui heikentyneestä valuuttakurssista, nostaen tuontitavaroiden hintoja. Vähittäiskaupan myynti on kasvanut viimeisen neljänneksen aikana ja kauppakeskusten vuokrat ovat pysyneet vakaina viimeisen 12 kuukauden aikana. Norjan liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli kaikkien aikojen toiseksi suurin vuonna 2016 ja sama kehitys jatkui myös vuoden 2017 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana.

Ruotsin talouden odotetaan jatkavan kasvuaan vahvojen makrotaloudellisten perusteiden, kotimaisen kysynnän ja viennin ansiosta. Kotimaisen kysynnän kasvun odotetaan pysyvän maltillisena vuonna 2017, mutta vienti hyötyy heikosta Ruotsin kruunusta ja vahvemmassa kansainvälisestä taloudesta. Kiinteistömarkkinoilla vahva sijoituskysyntä ja rajoitettu tarjonta, yhdistettynä matalaan korkotasoon, on aiheuttanut painetta prime-kauppakeskusten tuottovaateisiin viimeisen vuoden aikana. Lisäksi prime-kauppakeskusten vuokrat ovat nousseet viimeisen vuoden aikana 2–4 % vahvan vähittäismyyntin kasvun avulla.

Tanskassa ja Virossa talouskasvun ennustetaan olevan positiivista, johtuen yksityisestä kulutuksesta ja asteittain kasvavasta investointiaktiivisuudesta. Virossa vähittäiskaupan myynnin jatkuva kasvu on vaikuttanut positiivisesti liikekiinteistömarkkinaan. Kuitenkin Tallinnassa lisääntyneen kilpailun odotetaan lisäävän painetta jälleenmyyjien tuotoissa ja aiheuttavan vajaakäyttöä toissijaisissa kauppakeskuksissa. Tanskassa prime-kauppakeskusten vuokratasot, vajaakäyttöasteet ja investointikysyntä ovat pysyneet tasaisina viime vuodet ja tulevaisuudessa parhaissa kauppakeskuksissa tämän odotetaan jatkuvan.

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

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2017	2,5	1,7	3,2	3,6	2,3	2,1
BKT:n kasvuennuste, 2018	2,2	1,6	2,8	3,2	2,4	2,2
Työttömyys, 8/2017	8,7	4,2	6,6	6,1	5,7	9,1
Inflaatio, 9/2017	0,8	1,6	2,1	3,7	1,6	1,5
Vähittäismyynnin kasvu, 1–8/2017	1,9	2,6	3,2	2,0	0,2	1,2

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

11. VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 76 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon käynnisti Ison Omenan aurinkosähkölaitoksen toisen vaiheen. Paneelien huipputeho on 445 kWp ja oletettu vuosituotto 400 000 kWh.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2016 vuosikatsauksessa ja vastuullisuusselvityksessä.

12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin liitetiedossa 3.5 A) ja sivuilla 73–74 tilinpäätöksessä 2016 sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa. Esitetyissä riskeissä ei arvioida tapahtuneen kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana olennaista muutosta.

13. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2017 Helsingissä. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/yhtiokokous2017, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

14. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin osingot sekä pääoman palautukset vuonna 2017:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 30.9.2017 ¹⁾	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2016	24.3.2017	31.3.2017	0,01
Pääoman palautus Q1	24.3.2017	31.3.2017	0,0225
Pääoman palautus Q2	22.6.2017	30.6.2017	0,0325
Pääoman palautus Q3	22.9.2017	29.9.2017	0,0325
Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin²⁾	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	0,0325
Pääoman palautus Q4	14.12.2017	29.12.2017	

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

2) Varsinainen yhtiökokous 2017 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

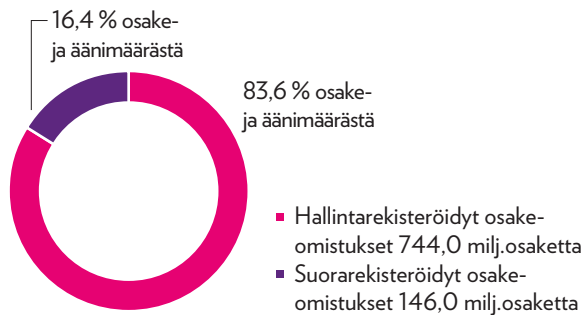
		Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Alin kurssi	euroa	2,16	1,98	9,1	1,98
Ylin kurssi	euroa	2,50	2,39	4,6	2,39
Keskikurssi	euroa	2,28	2,20	3,6	2,18
Päätöskurssi	euroa	2,23	2,27	-1,8	2,34
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 981,1	2 020,3	-1,9	2 080,8
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	116,7	101,4	15,1	147,7
Vaihdettuja osakkeita	Me	266,7	221,3	20,5	322,2

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia tammi-syyskuun 2017 aikana.

Cityconilla oli syyskuun 2017 lopussa 13 451 (10 932) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta www.citycon.fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEENOMISTAJAT

30.9.2017



HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä kohdassa 14 sekä liitetiedossa 10 selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 22.3.2017 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

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

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

OMAT OSAKKEET

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisia liputusilmoituksia kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Yhtiön aiemmin vuonna 2017 vastaanottama liputusilmoitus on saatavilla yhtiön 28.6.2017 julkaisemalla pörsstiedotteella sekä yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/liputusilmoitukset.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja Canada Pension Plan Investment Board European Holdings S.á.r.l. (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen. Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Cityconin hallitus tarkisti maaliskuussa 2017 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärän 700 000 osakkeeseen ja jatkoi järjestelmän allokointikautta yhdellä vuodella eli vuoden 2018 loppuun asti. Muilta osin pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optio-ohjelman 2011 ehdot ovat säilyneet muuttumattomina ja kuten selostettu tilinpäätöksen 2016 liitetiedossa 1.6.

Molempien osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/palkitseminen ja optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan verkkosivuilla www.citycon.fi/optiot. Optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettyjen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen 2016 liitetiedosta 1.6.

16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Citycon myi 16.10. Norjan Krokstadelvassa sijaitsevan kauppakeskus Krokstadin noin 20 miljoonalla euroa.

17. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2017 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -1–9 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -4–5 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,165–0,175 euroa.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan ja jo allekirjoitettuihin sopimuksiin divestoinneista, jotka on tarkoitus saada päätökseen vuoden 2017 aikana, 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

Vuonna 2018 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2017 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstai 8.2.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 3 kk:n osavuositarkastus	torstai 19.4.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 6 kk:n puolivuositarkastus	torstai 12.7.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 9 kk:n osavuositarkastus	torstai 18.10.2018 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 20.3.2018 kello 12.00 alkaen.

Espoo, 18. lokakuuta 2017
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 5 miljardia euroa ja sen osakkeiden markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa 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

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2016 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q3/2017	Q3/2016	%	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	39,3	38,6	1,9	118,5	113,2	4,7	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,044	0,043	1,9	0,133	0,127	4,7	0,170
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	euroa	2,78	2,83	-1,8	2,78	2,83	-1,8	2,82
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	euroa	2,41	2,42	-0,4	2,41	2,42	-0,4	2,47

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me		Q3/2017	Q3/2016	%	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan		5,4	31,6	-82,8	64,2	126,2	-49,2	160,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		23,9	-7,4	-	32,3	-38,4	-	-25,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,4	-0,8	-47,7	-9,8	-4,3	129,4	-4,3
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut		2,8	-	-	5,5	-	-	4,4
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot		-0,4	5,1	-	1,8	5,9	-69,5	5,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettotappioista/-voitoista ja muista ei-operatiivisista eristä		1,3	0,7	94,6	6,2	-1,4	-	-10,4
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot		6,6	9,3	-28,3	17,8	24,3	-26,8	20,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä		0,1	0,1	-26,4	0,5	0,7	-22,5	0,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)		39,3	38,6	1,9	118,5	113,2	4,7	151,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0	890,0	-	890,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,044	0,043	1,9	0,133	0,127	4,7	0,170

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

Me	Q3/2017	Q3/2016	%	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Nettovuokratuotto	58,6	56,8	3,3	174,6	169,0	3,3	224,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,1	-7,1	0,1	-20,9	-21,9	-4,7	-28,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,6	-71,7	0,9	1,5	-38,5	1,8
Operatiivinen liikevoitto	51,7	50,2	2,9	154,7	148,6	4,1	198,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,6	-13,1	4,0	-41,0	-38,7	5,9	-51,7
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	1,4	1,6	-15,2	4,8	3,3	44,2	4,4
Operatiiviset välittömät verot	-0,2	-0,2	-19,5	-0,4	-0,4	-6,1	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,1	-15,3	0,5	0,5	-0,3	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	-	0,0	-0,1	-	-0,1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	39,3	38,6	1,9	118,5	113,2	4,7	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) euroa	0,044	0,043	1,9	0,133	0,127	4,7	0,170

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

	30.9.2017			30.9.2016			31.12.2016		
	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 253,2	889 993	2,53	2 315,4	889 993	2,60	2 311,4	889 993	2,60
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	316,4	889 993	0,36	314,7	889 993	0,35	309,1	889 993	0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-99,7	889 993	-0,11	-114,5	889 993	-0,13	-108,7	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	3,4	889 993	0,00	2,1	889 993	0,00	0,3	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 473,3	889 993	2,78	2 517,8	889 993	2,83	2 512,2	889 993	2,82
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-316,4	889 993	-0,36	-314,7	889 993	-0,35	-309,1	889 993	-0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	99,7	889 993	0,11	114,5	889 993	0,13	108,7	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-107,5	889 993	-0,12	-160,5	889 993	-0,18	-116,2	889 993	-0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-3,4	889 993	0,00	-2,1	889 993	0,00	-0,3	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 145,7	889 993	2,41	2 154,9	889 993	2,42	2 195,2	889 993	2,47

1) EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 30.9.2017 oli 107,5 miljoonaa euroa (160,5).

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

1.1.–30.9.2017

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2017	Q3/2016	%	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Bruttovuokratuotto	3	63,8	61,9	3,1	195,3	187,3	4,3	251,4
Ylläpito- ja palvelutuotot		19,0	19,2	-1,0	58,9	59,4	-0,9	80,3
Hoitokulut		-23,9	-23,8	0,3	-78,3	-76,7	2,2	-105,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,4	-0,6	-36,0	-1,3	-1,1	13,6	-1,4
Nettovuokratuotto	3	58,6	56,8	3,3	174,6	169,0	3,3	224,9
Hallinnon kulut		-7,1	-7,2	-0,4	-20,9	-21,9	-4,9	-28,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	-2,6	0,6	-	-4,6	1,5	-	-2,6
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-23,9	7,4	-	-32,3	38,4	-	25,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,4	0,8	-47,7	9,8	4,3	129,4	4,3
Liikevoitto	3	25,4	58,4	-56,5	126,6	191,3	-33,8	224,4
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)		-13,2	-18,2	-27,2	-42,8	-44,7	-4,1	-57,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista (tappioista)		0,0	0,9	-96,3	-1,3	4,7	-	14,8
Voitto/tappio ennen veroja		12,2	41,1	-70,3	82,4	151,3	-45,5	181,5
Välittömät verot		-0,2	-0,2	-19,5	-0,4	-0,4	-6,1	-0,7
Laskennalliset verot		-6,5	-9,1	-28,5	-17,3	-23,8	-27,4	-19,5
Katsauskauden voitto		5,5	31,8	-82,7	64,7	127,0	-49,0	161,3
Katsauskauden voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		5,4	31,6	-82,8	64,2	126,2	-49,2	160,4
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1	-50,9	0,6	0,8	-30,1	0,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake	euroa 4	0,01	0,04	-82,8	0,07	0,14	-49,2	0,18
Tulos/osake, laimennettu	euroa 4	0,01	0,04	-82,8	0,07	0,14	-49,3	0,18
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		-0,7	7,4	-	-3,3	4,5	-	8,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,1	-1,5	-	0,7	-0,9	-	-1,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,2	0,3	-	-0,5	2,0	-	1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		13,5	21,5	-37,3	-33,3	37,8	-	31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		12,8	27,7	-53,8	-36,4	43,4	-	38,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		12,8	27,7	-53,8	-36,4	43,4	-	38,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio		18,3	59,4	-69,2	28,3	170,5	-83,4	199,8
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		18,2	59,3	-69,3	27,8	169,6	-83,6	198,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1	-60,3	0,6	0,8	-31,7	0,9

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	4 184,2	4 354,8	4 337,6
Liikearvo		163,9	179,3	173,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		226,2	202,6	219,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		29,9	30,8	30,0
Laskennalliset verosaamiset		3,2	3,5	2,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 607,4	4 771,0	4 762,8
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	6	206,6	22,1	81,9
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8, 9	1,5	3,0	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		32,4	46,5	39,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	9,2	23,8	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		43,2	73,3	56,2
Varat yhteensä	3	4 857,2	4 866,3	4 900,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-3,4	-2,1	-0,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	1 152,5	1 263,7	1 230,3
Kertyneet voittovarot	10	713,5	663,1	690,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 253,2	2 315,4	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,3	0,8	0,8
Oma pääoma yhteensä		2 254,5	2 316,2	2 312,3
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 980,0	1 891,1	1 887,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8, 9	5,8	6,6	3,9
Laskennalliset verovelat		320,2	318,1	312,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 306,0	2 215,8	2 203,2
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		222,8	250,1	289,7
Johdannaissopimukset	8, 9	1,1	4,1	2,7
Ostovelat ja muut velat		72,8	80,1	93,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		296,8	334,4	385,5
Velat yhteensä	3	2 602,7	2 550,1	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 857,2	4 866,3	4 900,9

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	2016
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		82,4	151,3	181,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		76,2	0,4	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		158,6	151,7	202,8
Käyttöpääoman muutos		6,7	-3,4	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		165,2	148,2	204,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut				
Maksetut korot ja muut rahoitustuotot		-57,2	-57,2	-68,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,2	1,5	1,8
Maksetut välittömät verot		-0,1	-0,8	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		111,2	91,7	136,4
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5, 6	-86,5	-81,5	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5, 6	-121,3	-156,0	-191,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5, 6	133,9	108,6	109,9
Investointien nettorahavirta		-73,8	-128,9	-162,9
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		1 720,9	866,2	1 131,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 645,7	-917,7	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		107,9	400,7	375,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-138,4	-232,0	-231,1
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-87,3	-98,0	-131,4
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-1,0	14,3	12,8
Rahoituksen nettorahavirta		-43,7	33,5	14,9
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	7	15,9	27,9	27,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,3	-0,4	-0,5
Rahavarat katsauskauden lopussa	7	9,2	23,8	15,9

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat			
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 tappio/voitto			5,7		37,7	126,2	169,6	0,8	170,5
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 10)				-91,2		-8,9	-100,1		-100,1
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 30.9.2016	259,6	131,1	-2,1	1 263,7	-10,2	673,3	2 315,4	0,8	2 316,2
Oma pääoma 1.1.2017	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,9	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-3,1		-33,3	64,2	27,8	0,6	28,3
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 10)				-77,9		-8,9	-86,8		-86,8
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien myynnit						0,2	0,2	-0,1	0,1
Oma pääoma 30.9.2017	259,6	131,1	-3,4	1 152,5	-50,2	763,7	2 253,2	1,3	2 254,5

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi- sekä Viro ja Tanska-liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 18.10.2017.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän 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.

Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Tällaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, käytetään kuvaamaan liiketoimintannan taloudellista kehitystä ja eri kausien välisen vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraohituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin 3,2 miljoonaa euroa.

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

Me	Q3/2017	Q3/2016	%	Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Bruttovuokratuotto							
Suomi	23,4	22,7	3,1	72,0	70,4	2,2	94,4
Norja	22,5	21,3	5,3	69,8	63,0	10,8	85,3
Ruotsi	11,6	11,5	1,4	34,5	34,4	0,2	45,8
Viro ja Tanska	6,3	6,3	-1,0	19,1	19,5	-2,3	26,0
Segmentit yhteensä	63,8	61,9	3,1	195,3	187,3	4,3	251,4
Kista Galleria (50 %)	4,0	4,2	-5,2	12,5	12,9	-3,5	17,2
Nettovuokratuotto							
Suomi	22,4	21,8	2,9	65,0	65,8	-1,3	87,8
Norja	19,7	18,4	7,4	61,1	54,8	11,6	74,0
Ruotsi	10,2	10,2	-0,6	29,8	29,2	2,0	38,5
Viro ja Tanska	6,1	6,2	-2,4	18,2	18,8	-3,4	24,2
Muut	0,2	0,1	71,9	0,5	0,4	42,0	0,5
Segmentit yhteensä	58,6	56,8	3,3	174,6	169,0	3,3	224,9
Kista Galleria (50 %)	3,4	3,8	-9,1	11,1	11,5	-3,5	15,0
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi	21,7	21,0	3,4	62,6	63,4	-1,3	84,8
Norja	18,4	17,5	4,9	57,9	51,6	12,4	69,4
Ruotsi	9,5	9,3	2,0	27,4	26,5	3,6	35,2
Viro ja Tanska	5,9	5,9	-	17,7	18,0	-1,8	23,5
Muut	-3,8	-3,5	8,6	-11,0	-10,8	1,4	-14,4
Segmentit yhteensä	51,7	50,2	2,9	154,7	148,6	4,1	198,5
Kista Galleria (50 %)	3,3	3,7	-9,5	10,7	11,0	-3,0	14,4
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	-21,2	0,3	-	-36,3	-14,9	144,0	-33,2
Norja	-12,3	0,5	-	-11,5	24,8	-	19,8
Ruotsi	10,7	7,4	44,5	18,9	29,2	-35,2	39,7
Viro ja Tanska	-1,1	-0,9	25,8	-3,3	-0,7	372,9	-0,4
Segmentit yhteensä	-23,9	7,4	-	-32,3	38,4	-	25,9
Kista Galleria (50 %)	0,0	0,1	-125,3	0,5	2,1	-75,6	5,5
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	0,8	21,4	-96,2	25,8	52,1	-50,5	55,1
Norja	3,1	18,0	-82,7	40,9	76,4	-46,5	85,1
Ruotsi	20,4	17,3	17,9	56,5	56,5	0,1	75,7
Viro ja Tanska	4,8	5,0	-4,6	14,4	17,2	-16,2	22,9
Muut	-3,8	-3,4	9,9	-11,0	-10,9	0,9	-14,5
Segmentit yhteensä	25,4	58,4	-56,5	126,6	191,3	-33,8	224,4
Kista Galleria (50 %)	3,3	3,8	-13,4	11,2	13,1	-14,7	19,9

Me	30.9.2017	30.9.2016	%	31.12.2016
Varat				
Suomi	1 812,6	1 825,7	-0,7	1 843,1
Norja	1 684,1	1 717,1	-1,9	1 710,0
Ruotsi	975,4	930,6	4,8	970,2
Viro ja Tanska	352,4	339,5	3,8	340,2
Muut	32,7	53,6	-38,9	37,4
Segmentit yhteensä	4 857,2	4 866,3	-0,2	4 900,9
Kista Galleria (50 %)				
	317,5	309,3	2,7	318,0
Velat				
Suomi	22,5	13,5	66,5	18,7
Norja	20,0	20,8	-3,9	21,1
Ruotsi	9,8	10,6	-7,4	19,2
Viro ja Tanska	5,1	3,9	30,6	4,1
Muut	2 545,2	2 501,2	1,8	2 525,6
Segmentit yhteensä	2 602,7	2 550,1	2,1	2 588,7
Kista Galleria (50 %)				
	252,0	251,4	0,2	251,6

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

4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q3/2017	Q1-Q3/2016	%	2016
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	64,2	126,2	-49,2	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
Osakekohtainen tulos	euroa	0,07	0,14	-49,2	0,18
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	64,2	126,2	-49,2	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	9,1	6,4	42,8	6,4
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	899,1	896,4	0,3	896,4
Osakekohtainen tulos, laimennettu	euroa	0,07	0,14	-49,3	0,18

5. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa. Ryhmään sisältyi 30.9.2016 Porin Asema-aukio Suomessa.

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

30.9.2017

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

30.9.2016

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	-	81,5	81,5
Investoinnit	15,1	109,4	124,5
Myyntit	-	-24,2	-24,2
Aktivoidut korot	0,6	2,7	3,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	86,1	88,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-50,5	-50,5
Valuuttakurssiero	-	58,2	58,2
Siirrot erien välillä (sisältää siirron yhteis- ja osakkuusyrityksien osuuksista)	-79,4	61,0	-18,4
Katsauskauden lopussa	45,8	4 309,0	4 354,8

31.12.2016

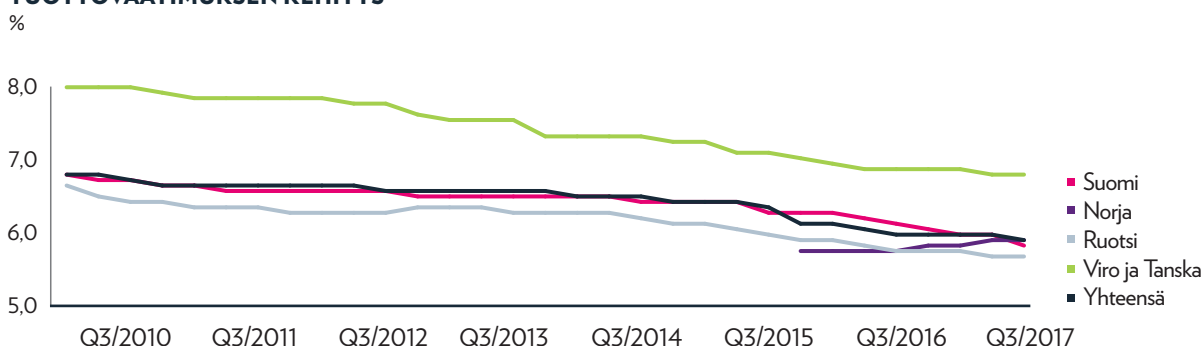
Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myyntit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,1	85,8	100,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-74,9	-74,9
Valuuttakurssiero	-	47,7	47,7
Siirrot erien välillä (sisältää siirron yhteis- ja osakkuusyrityksien osuuksista)	435,4	-513,8	-78,4
Katsauskauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

Citycon vaihtoi ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijansa vuoden 2017 toisella neljänneksellä. Kiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2017 puolivuosisikatsausta varten on ensimmäistä kertaa arvioinut CBRE. Vuoden 2016 kiinteistöarvioinneista vastasi JLL, joka toimi Cityconin sijoituskiinteistöjen arvioitsijana yli viisi vuotta. Lisäksi Citycon on siirtynyt vuonna 2017 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, sekä sisäisissä että ulkoisissa arvioinneissa, määritetään nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Kassavirta-analyysissä käytetyt tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavaanlaiset:

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Suomi	5,3	5,7	5,6	31,2	30,1	29,8
Norja	5,4	5,2	5,3	22,8	23,2	22,9
Ruotsi	5,1	5,2	5,2	26,9	25,5	26,3
Viro ja Tanska	6,6	6,7	6,7	20,4	20,1	20,1
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,5	5,5	26,6	26,2	26,1
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,5	5,4	27,3	26,9	26,9

TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS¹⁾



1) Pois lukien Kista Galleria.

6. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2017 kahdesta kiinteistöstä Norjassa sekä ydinliiketoimintaan kuulumattomista kiinteistöistä Suomessa. Sekä Norjan kiinteistöjen että Suomessa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen kauppojen arvioidaan toteutuvan vuoden 2017. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2016 yhdestä kiinteistöstä Norjassa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Liiketoiminnan muut kulut ja tuotot laajassa tuloslaskelmassa sisältää 5,4 miljoonan euron liikearvon vähennyksen, joka syntyi Lade-kauppakeskuksen myynnistä Norjassa ensimmäisen vuosineljänneksen ja Lietorvet-kauppakeskuksen myynnistä Norjassa kolmannen vuosineljänneksen 2017 aikana.

Me	30.9.2017	30.9.2016	2016
Katsauskauden alussa	81,9	1,7	1,7
Myyntit	-67,5	-70,0	-70,0
Valuuttakurssiero	-2,2	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	194,4	90,4	150,3
Katsauskauden lopussa	206,6	22,1	81,9

7. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	5,9	23,3	9,3
Muut rahoitusvarat	3,3	0,5	6,5
Yhteensä	9,2	23,8	15,9

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

8. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	30.9.2017		30.9.2016		31.12.2016	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
RAHOITUSVARAT						
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	7,1	7,1	7,6	7,6	3,1	3,1
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,4	2,4	0,5	0,5	2,5	2,5
RAHOITUSVELAT						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	328,6	329,0	222,6	223,1	260,8	261,4
Joukkolainat	1 874,3	1 887,8	1 918,6	1 933,3	1 916,0	1 930,0
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	4,4	4,4	5,6	5,6	4,3	4,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,8	0,8	4,2	4,2	1,6	1,6

9. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2017		30.9.2016		31.12.2016	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	239,0	0,1	250,4	-1,4	247,6	1,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	239,0	0,1	250,4	-1,4	247,6	1,2
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	457,9	3,7	350,0	3,1	350,0	0,6
yli 5 vuotta	-	-	107,9	-2,3	107,9	-0,3
Yhteensä	457,9	3,7	457,9	0,8	457,9	0,3
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	69,0	0,4	258,5	-1,1	220,2	-1,8
Kaikki yhteensä	766,0	4,2	966,8	-1,8	925,7	-0,2

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 239,0 miljoonaa euroa (250,4), sekä koron- ja valuuttavaihtosopimukselle, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi ja jonka nimellisarvo on 107,9 miljoonaa euroa (107,9). 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 0,6 miljoonaa euroa (2,0) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

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

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

10. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2017 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2016 jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus on päättänyt maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa 2017 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 13. ja 14. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,01 euroa osakkeelta eli yhteensä noin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta yhteensä 0,0875 euroa osakkeelta eli yhteensä noin 77,9 miljoonaa euroa. 31.3., 30.6. ja 29.9.2017 maksettujen osingon ja pääoman palautusten jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,0325 euroa osakkeelta. Jäljellä olevan valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen alustava maksupäivä on 29.12.2017. Hallitus tekee erillisen päätöksen pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaisen päätöksen erikseen.

Tilikauden 2016 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 124,6 miljoonaa euroa, joista vuoden 2016 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 91,2 miljoonaa euroa.

11. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	138,1	144,7	143,1
Pankkitakaukset	66,0	162,5	154,7
Ostositoumukset	423,3	285,2	254,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 423,3 miljoonaa euroa (285,2) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

12. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2017 oli 43,9 % (43,5 %).

PALVELUIDEN OSTOT

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

Raportti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2017 yleisluonteisesta tarkastuksesta

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

JOHDANTO

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2017, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

YLEISLUONTEISEN TARKASTUKSEN LAAJUUS

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä 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 syytä uskoa, ettei osavuositarkastusta ole laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 18. päivänä lokakuuta 2017
Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT