



# Q1-Q4 | 2016

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**  
TAMMIKUU-JOULUKUU

 CITYCON

# Citycon 2016: Vakaa vuositulo Ruotsin ja Norjan hyvän tuloksen tukemana

## LOKAKUU - JOULUKUU 2016

- Bruttovuokratuotot olivat 64,1 miljoonaa euroa (Q4/2015: 65,3) laskien hieman johtuen vuosina 2015 ja 2016 Suomessa ja Ruotsissa toteutettujen ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä.
- Nettovuokratuotot olivat 55,9 miljoonaa euroa (57,5). Kiinteistöjen myynnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,8 miljoonaa euroa, kun taas Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen osan avaaminen kasvatti nettovuokratuottoja 0,6 miljoonaa euroa ja Norjan liiketoiminnot 0,5 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 3,5 miljoonaa euroa eli 10,2 % 37,9 miljoonaan euroon erityisesti johtuen alhaisemmista hallinto- ja rahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,043 euroa (0,039 euroa).
- Tulos/osake nousi 0,04 euroon (0,03) johtuen pääasiassa korkeammista myyntivoitoista ja muista liiketoiminnan tuotoista ja kuluista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.

## TAMMIKUU - JOULUKUU 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 251,4 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2015: 223,9) johtuen lähinnä Norjan liiketoimintojen hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 85,3 miljoonaa euroa (43,0). Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 37,2 miljoonaa euroa, jotka olivat 224,9 miljoonaa euroa (199,6).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,3 miljoonaa euroa eli 15,5 % 151,1 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,170 euroon (0,173) johtuen suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake nousi 0,18 euroon (0,14). Tulos/osake nousu johtui lähinnä suuremmista käyvän arvon nettovoitoista ja kiinteistöjen myyntivoitoista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi samalla tasolla 0,15 eurossa (0,15).
- Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2016, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

## AVAINLUVUT

		Q4/2016	Q4/2015	% <sup>1)</sup>	2016	2015	% <sup>1)</sup>
Nettovuokratuotto	Me	55,9	57,5	-2,8	224,9	199,6	12,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	49,9	48,2	3,6	198,5	175,4	13,2
Tulos/osake	EUR	0,04	0,03	17,8	0,18	0,14	25,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 337,6	4 091,6	6,0	4 337,6	4 091,6	6,0
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	46,6	45,7	1,9	46,6	45,7	1,9
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	37,9	34,4	10,2	151,1	130,8	15,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,039	10,2	0,170	0,173	-1,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,82	2,74	3,2	2,82	2,74	3,2

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:

Citycon jatkoi vuonna 2016 kiinteistökantansa ja toimintansa kehittämistä sekä viimeisteli Norjan liiketoimintojensa integrointiprosessin. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli lähes edellisvuotisella tasolla, vaikka keskimääräinen osakemäärä oli 18 % korkeampi. Yleisesti Cityconin vuokrausaste pysyi korkeana erityisesti kauppakeskusten päivittäistavaravetoisuuden ja hyvän sijainnin ansiosta.

Kulunut vuosi osoitti Cityconin hajautetun pohjoismaisen strategian vahvuuden: vahva tulos Ruotsissa ja Norjassa kompensoi Suomen heikompaa tulosta. Norjan liiketoiminnoissa ensimmäinen kokonainen vuosi tuotti hyvää 3,6 %:n kasvua vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa.

Pääoman kierrättäminen ja kiinteistökannan laadun parantaminen ovat olleet johdon tärkeimpiä painopistealueita. Myimme ydinliiketoimintaamme kuulumattomia kohteita 120 miljoonalla eurolla ja hankimme Bergenistä 78 miljoonalla eurolla kohteen, joka mahdollistaa meille kauppakeskuksemme laajentamisen. Lisäksi investoimme noin 230 miljoonaa euroa kehityshankkeisiin, kuten Isoon Omenaan ja Mölndal Galleriaan. Usean käynnissä olevan kehityshankkeen vuoksi vuoden tulokseen kohdistui jonkin verran painetta, vaikka samanaikaisesti kehityshankkeet parantavat tuloksen laatua jatkuvasti. Aiomme myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä vielä 200–250 miljoonalla eurolla pääasiassa Suomessa ja Norjassa. Myyneistä saadut varat käytetään taseen vahvistamiseen ja kohteisiin, joissa näemme suurempia kasvumahdollisuuksia. Olemme pohjoismainen yhtiö, joten kiinteistökantamme tulisi ilmentää toimintamaidemme vahvuuksia ja kokoa.

Vuoden merkittävin kohokohta oli Ison Omenan ensimmäisen laajennusosan avaaminen. Ison Omenan kävijämäärä kasvoi joulukuussa 35 % edellisvuoteen verrattuna. Neljä kuukautta ennen toisen vaiheen avaamista koko kauppakeskuksen esivuokrausaste nousi yli 95 %:iin. Lippulaivakohteemme Iso Omena on loistava esimerkki strategiastamme: luomme urbaaneja kohtaamispaikkoja, joissa monipuolisia arjen ostosmahdollisuuksia ja päivittäispalveluita täydentävät erilaiset ravintolat, julkiset palvelut ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet.

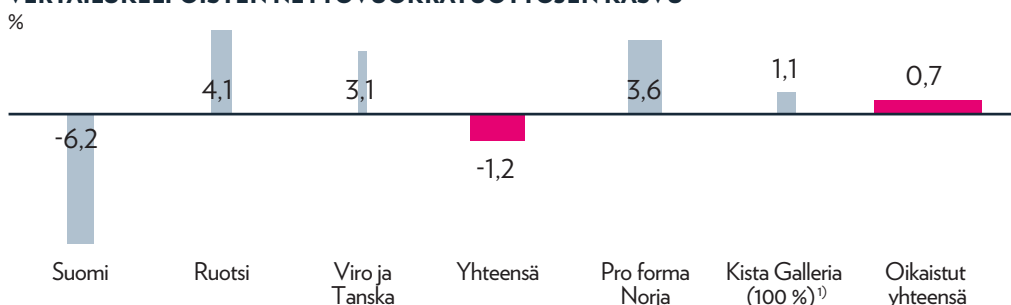
Kymmenvuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan onnistunut liikkeellelasku syyskuussa kiinteällä 1,25 %:n korolla osoittaa, että Cityconin luottoprofiili on vahva ja että yhtiö pystyy saamaan joukkovelkakirjarahoitusta edullisin ehdoin. Olemme edelleen sitoutuneet pitkän tähtäimen luototusasetavoitteeseemme, joka on 40–45 %.

## NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 12,7 % ja olivat 224,9 miljoonaa euroa (199,6). Tämä johtui pääasiassa Norjan liiketoimintojen hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 37,2 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoitti divestointien vaikutusta, sillä divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 13,0 miljoonaa euroa. Käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,3 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Norjan vertailukelpoisen liiketoiminnan ja Kista Gallerian (100 %), oli 0,7 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfolioista, joka pohjautuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Norjaa eikä Kista Galleriaa ja kattaa ainoastaan 34,6 % portfolioista kauden lopussa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot laskivat 1,9 miljoonaa euroa eli 1,9 % ja nettovuokratuotot laskivat vastaavasti 1,1 miljoonaa euroa eli 1,2 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 3,4 % viime vuotta alhaisemmat, mitä selittää tiukka kustannusten hallinta.

### VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU



Pylvään leveys viittaa kyseisen liiketoimintayksikön painoarvoon vertailukelpoisessa portfolioissa.

1) Citycon omistaa Kista Galleria kauppakeskuksesta 50 prosenttia, mutta johto seuraa sitä kuin se olisi yhdistelty kokonaan. Oikaistut yhteensä Kista 50 %:sti mukaanlukien on 0,6 %.

**Suomen** liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 9,4 % ollen 87,8 miljoonaa euroa (96,9). Tämä oli seurausta lähinnä vuonna 2015 ja 2016 toteutetuista kiinteistöjen myynneistä, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 9,1 miljoonaa euroa. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,8 miljoonaa euroa eli 6,2 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan haasteista Suomessa. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet (mm. IsoKristiina ja IsoOmena) kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 2,1 miljoonaa euroa.

**Norjan** liiketoiminnot vahvistivat Cityconin tulosta vuonna 2016 odotusten mukaisesti 85,3 miljoonan euron bruttovuokratuotoilla ja 74,0 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Kaikki Norjan kohteet kuuluvat kiinteistökannan hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet Cityconin omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Yhtiön **Ruotsin** liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 38,5 miljoonaa euroon (39,7), eli 3,2 % johtuen pääasiassa vuonna 2015 toteutuneista divestoinneista. Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,3 miljoonaa euroa eli 4,1 %, johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa.

**Viron ja Tanskan** liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 7,5 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 24,2 miljoonaa euroa (26,2). Tämä johtui pääasiassa uudistushankkeen alkamisesta Kristiinessä ja ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin divestoinnista, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 0,4 miljoonalla eurolla eli 3,1 %, mikä oli suurimmaksi osaksi seurausta korkeammista vuokratasoista ja käyttöasteesta sekä alhaisemmista luottotappioista Rocca al Maressa.

#### NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto, yhteensä
	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	Yhteensä	
Q1-Q4/2015	96,9	36,8	39,7	26,2	-	199,6	223,9
Hankinnat	0,6	38,6	-	0,2	-	39,3	44,4
Kehityshankkeet	2,1	-	0,3	-1,1	-	1,3	2,3
Divestoinnit	-9,1	-	-2,4	-1,5	-	-13,0	-15,1
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-2,8	-	1,3	0,4	-	-1,1	-1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-1,4	-0,5	-	0,5	-1,3	-2,2
Q1-Q4/2016	87,8	74,0	38,5	24,2	0,5	224,9	251,4

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

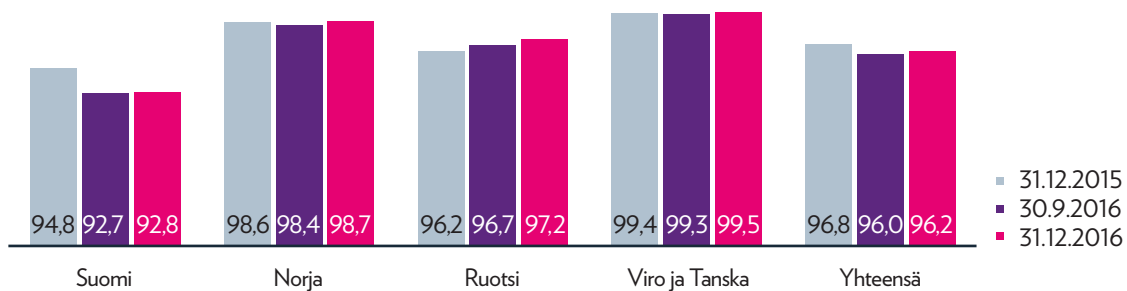
## VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,2 %:SSA

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 0,2 prosenttiyksiköllä vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokrausasteen noustua kaikissa liiketoimintayksiköissä, erityisesti Ruotsissa. Vuokrausaste Suomessa nousi, vaikka aiemmat Anttilan liiketilat vapautuivat vuoden viimeisellä neljänneksellä. Nousu johtui suurimpiin kauppakeskuksiin allekirjoitetuista vuokrasopimuksista.

Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2 % ja kävijämäärä 1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Myyntien kasvu oli pääasiassa seurausta kehityshankkeiden valmistumisesta. Kokonaismyynti Norjassa nousi 2 %, kun taas kävijämäärä laski 2 % johtuen pääasiassa päivittäistavarakaupan sulkemisesta yksittäisessä kohteessa, jossa on alkamassa uudistushanke.

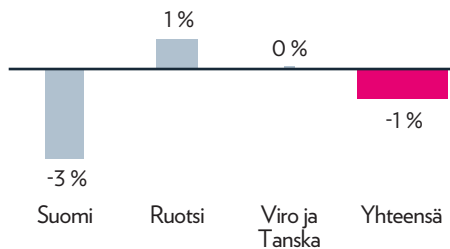
### TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE

%



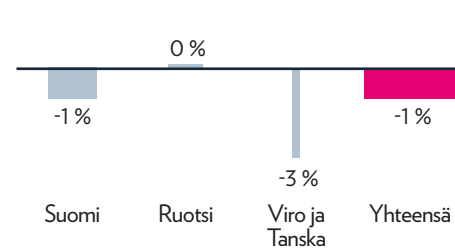
### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT<sup>1)</sup>

2016 vs 2015, %



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KÄVIJÄMÄÄRÄT<sup>1)</sup>

2016 vs 2015, %



Pylvään leveys on painotettu kyseisen liiketoimintayksikön myynneillä tai kävijämäärillä.

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



Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 230 (4 214) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,3).

Cityconin portfolion keskimääräinen neliövuokra nousi vuonna 2016 22,8 euroon (22,2) johtuen pääasiassa alkaneista sopimuksista Ison Omenan kehityshankkeessa ja kiinteistöjen myynneistä. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat kiinteistökannan -3,1 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana. Kista Galleria (100 %) mukaan lukien, vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli -2,0 %. Luvut eivät sisällä vuoden ensimmäisellä kvartaalilla uusittua Anttilan vuokrasopimusta vuokralaisen konkurssin vuoksi.

#### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		31.12.2016	31.12.2015
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 230	4 214
Keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	22,8	22,2
Suomi	EUR/m <sup>2</sup>	26,2	24,1
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	21,4	21,5
Ruotsi <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	20,6	21,0
Viro ja Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	20,5	20,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	8,5	9,0

1) Vertailuluvut yhdenmukaistettu Ruotsissa.

2) Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

#### VUOKRAUSTOIMINTA

		2016	2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	1 104	895
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	260 229	173 301
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	21,9	23,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	1 062	1 114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	302 086	278 984
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	20,8	20,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-3,1	-

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

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

Me	31.12.2016	31.12.2015
Suomi	138,4	136,3
Norja <sup>2)</sup>	114,0	101,9
Ruotsi <sup>2)</sup>	56,9	57,3
Viro ja Tanska	29,4	31,9
Yhteensä	338,6	327,4

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

2) Vertailuluvut yhdenmukaistettu.

#### NETTOTUOTTO<sup>1)</sup>

%	31.12.2016	31.12.2015
Suomi	5,2	5,8
Norja <sup>2)</sup>	5,2	2,7
Ruotsi	5,3	5,6
Viro ja Tanska	7,3	7,6
Keskimäärin	5,4	5,9

1) Perustuu 12 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla. Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

2) Nettotuotto 2,7 % vuoden 2015 päätteeksi perustuu 6 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla.

## NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINTA TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

**Hallinnon kulut** olivat 28,2 miljoonaa euroa (34,5). Kulujen lasku 6,4 miljoonalla eurolla johtui lähinnä vertailukaudella kirjatusta Norjan liiketoimintojen hankintaan liittyvästä transaktiokulusta sekä tiukasta kustannusten hallinnasta. Säästöohjelma vähensi henkilöstömäärää vuonna 2016. Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 272 (297), joista 78 oli Suomessa, 132 Norjassa, 50 Ruotsissa, 8 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

**Liikevoitto** oli 224,4 miljoonaa euroa (148,9). Liikevoiton kasvu edellisvuoteen verrattuna johtui suuremmista käyvän arvon voitoista, myyntivoitoista sekä Norjan liiketoimintojen hankinnasta.

**Rahoituskulut (netto)** nousivat 5,3 miljoonalla eurolla 57,7 miljoonaan euroon (52,3), vaikka velan keskiporko oli alhaisempi, johtuen korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli 14,8 miljoonaa euroa (19,4). Lasku johtui pääasiassa alhaisemmasta käyvän arvon voitosta Kista Galleriassa ja neljästä Norjassa sijaitsevasta kiinteistöstä, joista Cityconin omistusosuus on 20 %.

**Katsauskauden voitto** oli 161,3 miljoonaa euroa (110,4). Voitto kasvoi pääasiassa suuremmista käyvän arvon voitoista ja myyntivoitoista.

## KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 246,0 miljoonalla eurolla 4 337,6 miljoonaan euroon (31.12.2015: 4 091,6). Hankinnat (yhteisyrityskumppani NCC:n osuuden hankinta Ison Omenan laajennusprojektissa) ja investoinnit lisäsivät kiinteistöjen arvoa 275,9 miljoonalla eurolla, kun taas kauppakeskus Magistralin ja suomalaisen kiinteistöportfolion myynnit laskivat käypää arvoa 94,2 miljoonalla eurolla. Myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettiin kolme kohdetta Norjassa, yksi Ruotsissa ja yksi Suomessa, arvoltaan 81,3 miljoonaa euroa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat käypää arvoa 47,7 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon voitot 25,9 miljoonalla eurolla.

## YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.12.2016	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vookrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup> /kk
Kauppakeskukset, Suomi	20	418 340	1 756,4	40	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi <sup>1)</sup>	4	27 150	75,3	2	-	-
Suomi, yhteensä	24	445 490	1 831,7	42	5,6	29,8
Kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	20	415 700	1 412,8	33	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>2)</sup>	2	18 200	-	-	-	-
Norja, yhteensä	22	433 900	1 412,8	33	5,3	22,9
Kauppakeskukset, Ruotsi <sup>3)</sup>	8	215 100	753,2	17	-	-
Muut kauppapaikat, Ruotsi <sup>1)</sup>	1	11 600	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	9	226 700	753,2	17	5,2	26,3
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska	3	119 600	339,9	8	-	-
Viro ja Tanska, yhteensä	3	119 600	339,9	8	6,7	20,1
Kauppakeskukset, yhteensä	53	1 186 940	4 262,3	98	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	5	38 750	75,3	2	-	-
Yhteensä	58	1 225 690	4 337,6	100	5,5	26,1

1) Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

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

3) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 25,9 miljoonaa euroa (7,3). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 100,9 miljoonaa euroa (77,7) ja arvonalennusta yhteensä 74,9 miljoonaa euroa (70,3).

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2016	Q4/2015	2016	2015
Suomi	-18,3	-11,7	-33,2	-37,1
Norja	-5,0	0,2	19,8	0,2
Ruotsi	10,5	12,6	39,7	39,6
Viro ja Tanska	0,3	-0,9	-0,4	4,7
Yhteensä	-12,5	0,2	25,9	7,3

Jones Lang LaSallen (JLL) laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

### AKTIIVISTA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Vuoden viimeisen neljänneksen aikana Citycon allekirjoitti sopimuksen Bergenissä sijaitsevan, Cityconin kauppakeskus Oasenin viereisen, toimistorakennuksen hankinnasta 78 miljoonalla eurolla sekä Uumajassa sijaitsevan liikekiinteistö Länkenin myynnistä 24 miljoonalla eurolla. Nämä transaktiot toteutuivat katsauskauden päättymisen jälkeen.

Kuluneen vuoden aikana Citycon on jatkanut divestointistrategiansa toteuttamista. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 49 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan 350 miljoonaa euroa. Cityconin aikomus on jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä noin 200–250 miljoonalla eurolla, lähinnä Suomessa ja Norjassa, seuraavan 1–2 vuoden aikana.

### HANKINNAT JA MYYNNIT 2016

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Hankinnat</b>					
Iso Omena, laajennus	50 %:n osuus laajennuksesta (vaihe 1)	Espoo, Suomi	11.8.	-	81,5
Hankinnat, yhteensä					81,5
<b>Myyntit</b>					
Magistral	Kauppakeskus	Tallinna, Viro	29.2.	11 800	24,0
Portfolion myynti <sup>1)</sup>	Liikekiinteistöjä	Suomi	29.4.	46 800	74,0
Myyntit, yhteensä				58 600	98,0

1) Sisältää viisi market- ja myymäläkohdetta Suomessa: Sinikalliontie 1 KOy (Espoo), Kontulan Asemakeskus KOy (Helsinki), Lentolan Perusyhtiö Oy (Kangasala), Lillinkulma KOy (Kaarina), Länsi-Keskus KOy (Espoo).



## KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN ENSIMMÄISEN VAIHEEN AVAUS OLI MENESTYS

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

Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe avattiin menestyksekkäästi elokuussa. Kauppakeskuksen kävijämäärät ja myynnit ovat nousseet noin 30 %:lla avaamisen jälkeen. Laajennuksen toinen vaihe sisältää 13 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja sen varsinaiset avajaiset pidetään huhtikuussa 2017. Ison Omenan vuokrausaste, mukaan lukien hankkeen vielä kesken olevan toisen vaiheen, nousi neljänneksen aikana 95 %:iin.

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 65 %. 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, Kristiine, Buskerud Storsenter ja Down Town.

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

### VUONNA 2016 VALMISTUNEET JA 31.12.2016 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET<sup>1)</sup>

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu brutto- investointi, Me <sup>2)</sup>	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2016 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270,0	242,0	Vaihe 2: Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	30,3	Q3/2018
Porin Asema-aukio <sup>3)</sup>	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	35,8	Q2/2017
Stenungstorg Centrum	Göteborgin alue, Ruotsi	30 000/35 300	18,0	17,1	Valmistunut Q2/2016

1) Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut 28.1.2015 TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostosta. Citycon hankkii rakenteilla olevan 19 000 neliömetrin kauppakeskus Straedetin sen valmistuttua Q3/2017 noin 75 miljoonalla eurolla, joka perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

2) Suluisa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennalta sovittu hankinnan.

3) Uusi kampus Satakunnan Ammattikorkeakoululle. Citycon on tehnyt sopimuksen kiinteistön myynnistä hankkeen valmistuttua.

## BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 314,5 miljoonaa euroa (1 718,6).

### BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2016	2015
Kiinteistöjen hankinnat	81,5	1 316,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	37,1	62,2
Kiinteistökehitys	194,4	139,0
Liikearvo ja muut investoinnit	1,5	200,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	314,5	1 718,6
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	220,3	109,0
Norja	45,7	1 556,2
Ruotsi	45,6	43,7
Viro ja Tanska	1,8	8,4
Konsernihallinto	1,1	1,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	314,5	1 718,6
Divestoinnit <sup>1)</sup>	95,5	97,8

1) Ei sisällä siirtoja "Myytävikissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

## OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** kasvoi 2,60 euroon (31.12.2015: 2,52) lähinnä katsauskauden voiton ja 31,1 miljoonan euron muuntoerovoiton seurauksena. Toisaalta 133,5 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus laskivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 311,4 miljoonaa euroa (2 245,5). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 65,9 miljoonaa euroa vuoden 2015 lopusta.

## RAHOITUS

Citycon laski 30.8. liikkeeseen 350 miljoonan euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 10 vuotta ja lainalle maksetaan vuosittain 8.9. kiinteää 1,25 % vuosikorkoa. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta, BBB S&P:ltä ja Baa2 Moody's:lta, samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saadut nettotuotot käytettiin pääasiassa kaikkien luottolimiitistä nostettujen pankkilainojen takaisinmaksuun sekä yritystodistusten osittaiseen takaisinmaksuun. Tämän seurauksena käytettävissä oleva likviditeetti parani selvästi ja lainasalkun keskimaturiteetti piteni.

Suurimmassa yhteisyrityksessä Kista Galleriassa pankkivelka jälleärahoitettiin kesäkuussa. Uusi lainasopimus solmittiin kolmen rahoittajapankin kanssa viideksi vuodeksi alemmalla korolla kuin vanhassa sopimuksessa. Kista Gallerian velka ei ole konsolidoitu konsernitasolla, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

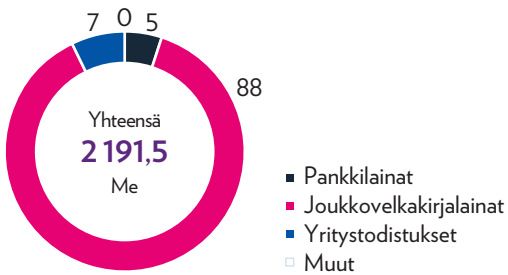
		31.12.2016	31.12.2015
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 191,5	2 037,1
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	560,4	377,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,6	5,5
Luototusaste (LTV)	%	46,6	45,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	47,3	48,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,46	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,03

## KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 154,4 miljoonaa euroa 2 191,5 miljoonaan euroon, osittain johtuen siitä, että NCC:n omistusosuus Ison Omenan laajennusosasta ostettiin elokuussa. Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika nousi 5,6 vuoteen, kun 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeelle elokuussa ja varat käytettiin lyhyemmän velan jälleärahoittamiseen, ja koska pankkilainasopimuksien yhden vuoden jatko-optiota on käytetty.

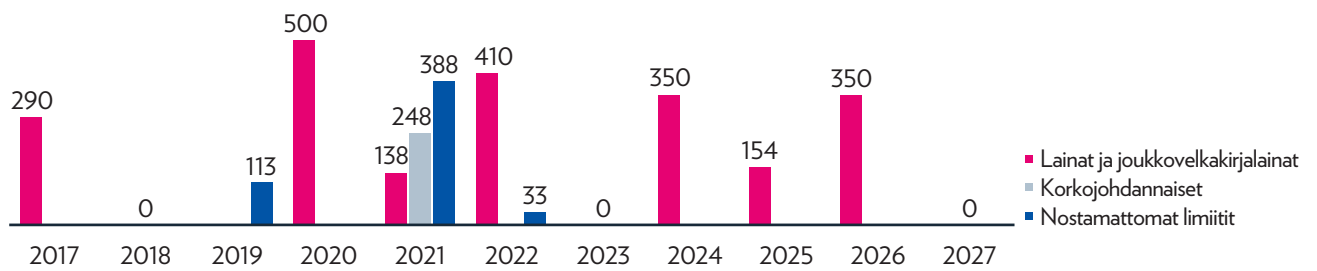
### LAINAJAKAUMA

%



### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



## RAHOITUSKULUT

Tilinpäätöskauden rahoituskulut nousivat 5,3 miljoonalla eurolla 57,7 miljoonaan euroon (52,3) alhaisemmasta korkotasosta huolimatta, johtuen korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen. Rahoituskulut sisältävät 5,9 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja. Suurin osa, 4,6 miljoonaa euroa, liittyi purettuihin ja uudelleenneuvoteltuihin koronvaihtosopimuksiin ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin, jotka liittyivät 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun ja lainojen takaisinmaksuihin. Suojauslaskennasta johtuen 2,8 miljoonaa euroa epäsuorista rahoituskuluista on kirjattu vastaavanlaisena voittona laajan tuloslaskelman eriin. Loput 1,3 miljoonaa euroa syntyi niiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista sekä osittain joidenkin termiinkauppojen korkoeroista.

Korollisten velkojen painotettu kesrikorko laski verrattuna viime vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleerahoitustransaktioiden sekä purettujen koronvaihtosopimusten seurauksena ja toisaalta yhä alempien markkinakorkojen johdosta.

## RAHOITUSKULUT

		2016	2015
Rahoituskulut	Me	-65,9	-60,6
Rahoitustuotot	Me	8,3	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-57,7	-52,3
Kesrikorko kauden lopussa <sup>1)</sup>	%	2,86	3,04
Kesrikorko, laskettu vuoden alusta <sup>1)</sup>	%	2,98	3,37

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. Syyskuussa tehtiin uusia koron- ja valuutanvaihtosopimuksia joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		Q4/2016	Q4/2015
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,5	5,0
Korkosuojausaste	%	93,1	84,8

## TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2016 aikana. Euroopan komission (ennusteen) mukaan vuonna 2016 euroalueen BKT:n kasvu oli 1,7 %. Cityconin toimintamaiden taloudelliset olosuhteet ovat yhä melko eriaävät: liiketoimintaympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomen talouden kasvu on edelleen heikompaa.

Vuodelle 2017 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun olevan 1,5 %. BKT:n kasvu tulee olemaan vahvempaa kuin euromaiden keskiarvo muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Suomessa, jossa kasvun ennustetaan olevan 0,8 %. Suomessa kasvun ennustetaan pysyvän muutaman vuoden matalana, mutta kuitenkin positiivisena. Yleisesti BKT:n kasvuvauhdin odotetaan lähenevän toisiaan Cityconin toimintamaissa tulevaisuudessa.

## LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste 2016	0,8	0,7	3,4	1,1	1,0	1,7
BKT:n kasvuennuste 2017	0,8	1,6	2,4	2,3	1,7	1,5
Työttömyys, joulukuu 2016	8,7	4,7	6,9	6,7	6,2	9,6
Vähittäismyyntin kasvu, tammi-joulukuu 2016	0,7	2,9	3,3	3,0	-0,1	1,1

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

Työttömyys kasvoi vuoden 2016 aikana hiukan Tanskassa ja Virossa, mutta laski Suomessa ja Ruotsissa. Norjassa työttömyys oli vain 4,7 %. Työttömyys on pysynyt kaikissa Cityconin toimintamaissa euroalueen keskiarvoa (9,6 %) matalampana. Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vahvaa Ruotsissa, Virossa ja Norjassa, positiivista Suomessa ja lievästi negatiivista Tanskassa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Ruotsissa ja Suomessa kuluttajien luottamus talouden kehitykseen on vuoden 2016 aikana jatkanut positiivista kehitystä. Virossa ja euroalueella keskimäärin kuluttajien luottamus talouteen on kuitenkin edelleen negatiivinen. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahintojen nousua on nähty kaikissa Cityconin toimintamaissa vuoden 2016 aikana, ja myös euroalueella yleisesti. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa parhaiden kohteiden vuokrat ovat laskeneet vuodentakaiseen verrattuna ja vuokrien ennustetaan pysyvän vakaana tai kasvavan hieman vuonna 2017. Norjassa prime-kohteiden vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat ovat kasvaneet vuoden aikana, kun taas Virossa vuokrat ovat laskeneet ja vuokrien laskupaineen odotetaan jatkuvan kiristyneen kilpailun myötä. (Lähde: JLL)

Suomessa core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa sijoituskysyntä ylittää tarjonnan ja markkinan ennustetaan pysyvän aktiivisena vuonna 2017. Ruotsissa parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateet ovat laskeneet ja tasoittuneet viimeisen vuoden aikana. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden laskun odotetaan jatkuvan. (Lähde: JLL)

## VASTUULLISUUS

Cityconin tavoite on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2014 ja samalla asetettiin kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2015 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt viidennen kerran peräkkäin. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen, ja raportissa arvioitujen yritysten vertailussa Citycon sijoittui maailmanlaajuisesti parhaan viiden prosentin joukkoon. Citycon on saanut Green Star -tunnustuksen vuodesta 2013.

Vuonna 2016 Citycon kehitti ympäristöjohtamiskäytäntöjään BREEAM In-Use sertifiointien käyttöönoton myötä. Cityconin kauppakesuksista oli BREEAM In-Use -sertifioitu 74 % käyväällä arvolla mitattuna vuoden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Cityconin vastuullisuustulokset ja -tunnusluvut sekä laskentaperiaatteet esitetään yksityiskohtaisesti tulevassa vuoden 2016 vastuullisuusselvityksessä.

## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajaluottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausteeseen ja vuokratason ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Erityisesti Suomen talouden hitaampi elpyminen voisi vaikeuttaa asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamista.

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.

## HALLINNOINTI

### YHTIÖKOKOUS

#### VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2016

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2016 Helsingissä.

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. Hallitus valtuutettiin myös päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

### OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Joulukuun 2016 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628. Yhtiön osakepääomassa eikä osakkeiden lukumäärässä tapahtunut muutoksia vuoden 2016 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2016 lopussa 12 419 (9 537) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 611,0 miljoonaa (622,0) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,6 % (69,9) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

#### OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1-Q4/2016	Q1-Q4/2015	%
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628	-

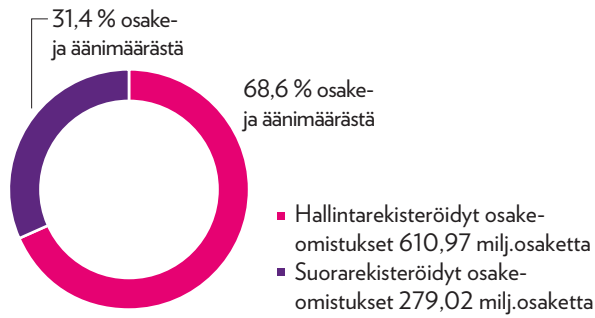
#### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1-Q4/2016	Q1-Q4/2015	%
Alin kurssi	euroa	1,98	2,13	-7,0
Ylin kurssi	euroa	2,39	3,24	-26,2
Keskikurssi	euroa	2,18	2,53	-13,8
Päätöskurssi	euroa	2,34	2,40	-2,5
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	2 080,8	2 136,0	-2,6
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	147,7	158,3	-6,7
Vaihdettuja osakkeita	Me	322,2	400,2	-19,5



**OSAKKEENOMISTAJAT**

31.12.2016

**OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS**

Cityconin vuonna 2016 maksamat osingot tilikaudelta 2015 sekä pääoman palautukset vuonna 2016:

**Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.12.2016**

Osinko (täsmäytyspäivä 18.3.2016, maksupäivä 29.3.2016) <sup>1)</sup>	euroa / osake	0,01
Pääoman palautus Q1 (täsmäytyspäivä 18.3.2016, maksupäivä 29.3.2016) <sup>1)</sup>	euroa / osake	0,0275
Pääoman palautus Q2 (täsmäytyspäivä 22.6.2016, maksupäivä 30.6.2016) <sup>2)</sup>	euroa / osake	0,0375
Pääoman palautus Q3 (täsmäytyspäivä 23.9.2016, maksupäivä 30.9.2016) <sup>2)</sup>	euroa / osake	0,0375
Pääoman palautus Q4 (täsmäytyspäivä 22.12.2016, maksupäivä 30.12.2016) <sup>2)</sup>	euroa / osake	0,0375

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päätös

2) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

**HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

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.

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

**OMAT OSAKKEET**

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2016 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

**LIPUTUSILMOITUKSET**

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuoden 2016 aikana.

## 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 JA OPTIO-OHJELMA 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optio-ohjelman 2011 pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6. tilinpäätöksen sivuilla 33–34. Optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettyjen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen liitetiedon 1.6. kohdasta E.

Lisätietoa ja molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/](http://www.citycon.fi/) palkitseminen. Optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Cityconin kauppakeskus Oasenin vieressä Bergenissä sijaitsevan toimistorakennuksen hankinta toteutui 5.1. 19 000 neliömetrin kokoisen rakennuksen kauppahinta oli noin 78 miljoonaa euroa. Hankinta tarjoaa Cityconille uusia mahdollisuuksia kehittää ja laajentaa kauppakeskus Oasenia.

Uumajassa sijaitsevan liikekiinteistö Länkenin myynti toteutui 31.1. Cityconin saama kauppahinta on noin 24 miljoonaa euroa.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö odottaa vuoden 2017 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -7–12 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -13–5 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

## CITYCONIN TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2017

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 22.3.2017 kello 12.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2017. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

- 1–3/2017 torstaina 20.4.2017 noin klo 9
- 1–6/2017 torstaina 13.7.2017 noin klo 9
- 1–9/2017 torstaina 19.10.2017 noin klo 9

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

Helsinki, 8. helmikuuta 2017  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen, Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Henrica Ginström, Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Puhelin 050 554 4296  
[henrica.ginstrom@citycon.com](mailto:henrica.ginstrom@citycon.com)

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on yli 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa, 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](http://www.citycon.fi)

## EPRAn 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

		Q4/2016	Q4/2015	%	2016	2015	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	37,9	34,4	10,2	151,1	130,8	15,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,039	10,2	0,170	0,173	-1,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,82	2,74	3,2	2,82	2,74	3,2
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,47	2,46	0,4	2,47	2,46	0,4

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q4/2016	Q4/2015	%	2016	2015	%	
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	34,2	24,6	38,7	160,4	108,8	47,5	
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	12,5	-0,2	-	-25,9	-7,3	253,2	
+/- Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	4,7	-	-4,3	17,1	-	
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,0	0,8	-	-	7,5	-	
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	4,4	9,2	-51,9	4,4	9,2	-51,9	
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	0,0	-2,7	-99,7	5,9	1,7	251,8	
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-0,1	-	-	4,4	-	
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettovoitoista ja muista ei-operatiivisista eristä	-9,0	-6,4	39,4	-10,4	-16,9	-38,6	
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-4,1	4,1	-	20,2	5,8	249,9	
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,4	-90,5	0,7	0,5	55,8	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	37,9	34,4	10,2	151,1	130,8	15,5	
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0	755,5	17,8	
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,039	10,2	0,170	0,173	-1,9

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

Me	Q4/2016	Q4/2015	%	2016	2015	%
Nettovuokratuotto	55,9	57,5	-2,8	224,9	199,6	12,7
Operatiiviset hallinnon kulut <sup>1)</sup>	-6,3	-9,7	-34,9	-28,2	-27,0	4,4
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>1)</sup>	0,3	0,3	-17,6	1,8	2,7	-34,5
Operatiivinen liikevoitto	49,9	48,2	3,6	198,5	175,4	13,2
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,0	-14,2	-8,2	-51,7	-46,2	11,9
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyriyten voitoista/tappioista	1,1	0,0	-	4,4	2,6	73,9
Operatiiviset välittömät verot	-0,3	0,2	-	-0,7	-0,4	62,1
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,3	-35,7	0,7	0,6	10,3
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,2	-79,5	-0,1	-1,1	-86,8
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	37,9	34,4	10,2	151,1	130,8	15,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) EUR	0,043	0,039	10,2	0,170	0,173	-1,9

1) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,2 miljoonaa euroa Q4/2015 ja 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015).

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

Me	31.12.2016			31.12.2015		
	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 311,4	889 993	2,60	2 245,5	889 993	2,52
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	309,1	889 993	0,35	288,3	889 993	0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-108,7	889 993	-0,12	-106,6	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,3	889 993	0,00	7,9	889 993	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 512,2	889 993	2,82	2 435,1	889 993	2,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-309,1	889 993	-0,35	-288,3	889 993	-0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	108,7	889 993	0,12	106,6	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-116,2	889 993	-0,13	-59,8	889 993	-0,07
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,3	889 993	0,00	-7,9	889 993	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 195,2	889 993	2,47	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 31.12.2016 oli 116,2 miljoonaa euroa (59,8).

# Konsernin lyhennetty tilinpäätös

## 1.1.–31.12.2016

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2016	Q4/2015	%	2016	2015	%
Bruttovuokratuotto	4	64,1	65,3	-1,9	251,4	223,9	12,3
Ylläpito- ja palvelutuotot		20,9	24,0	-13,0	80,3	71,7	12,0
Hoitokulut		-28,8	-31,5	-8,4	-105,5	-94,6	11,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,2	-0,3	-30,0	-1,4	-1,4	-3,0
Nettovuokratuotto	4	55,9	57,5	-2,8	224,9	199,6	12,7
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>		-6,3	-10,5	-40,4	-28,2	-34,5	-18,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>1)</sup>		-4,2	-8,9	-53,1	-2,6	-6,4	-59,2
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	4	-12,5	0,2	-	25,9	7,3	253,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	-4,7	-	4,3	-17,1	-
Liikevoitto	4	33,1	33,7	-1,7	224,4	148,9	50,7
Rahoituskulut (netto)		-13,0	-11,4	14,1	-57,7	-52,3	10,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista		10,1	6,5	56,2	14,8	19,4	-23,8
Voitto/tappio ennen veroja		30,2	28,8	5,0	181,5	116,0	56,6
Välittömät verot		-0,3	0,2	-	-0,7	-0,4	62,1
Laskennalliset verot		4,3	-3,8	-	-19,5	-5,1	-
Katsauskauden voitto		34,3	25,2	36,0	161,3	110,4	46,1
Katsauskauden voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		34,2	24,6	38,7	160,4	108,8	47,5
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,5	-87,3	0,9	1,6	-44,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake	EUR 5	0,04	0,03	17,8	0,18	0,14	25,2
Tulos/osake, laimennettu	EUR 5	0,04	0,03	17,4	0,18	0,14	24,8
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		3,5	1,5	134,5	8,0	-0,3	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,7	-0,3	109,3	-1,6	0,1	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-1,0	0,3	-	1,1	-0,5	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/voitot		-6,7	1,0	-	31,1	-28,1	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-4,9	2,5	-	38,5	-28,9	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-4,9	2,5	-	38,5	-28,9	-
Katsauskauden laaja voitto/tappio		29,4	27,7	-	199,8	81,5	145,2
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		29,3	27,1	-	198,9	79,9	148,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,5	-87,1	0,9	1,6	-43,7

1) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,2 miljoonaa euroa Q4/2015 ja 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015).



## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	4 337,6	4 091,6
Liikearvo		173,4	171,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		219,0	269,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		30,0	31,3
Laskennalliset verosaamiset		2,9	10,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 762,8	4 573,6
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7	81,9	1,7
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9,10	1,0	7,7
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		39,3	53,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	15,9	27,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,2	89,1
Varat yhteensä	4	4 900,9	4 664,4
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,3	-7,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 230,3	1 354,9
Kertyneet voittovarot	11	690,7	507,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 311,4	2 245,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,8	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 312,3	2 245,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 887,1	1 855,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	3,9	8,6
Laskennalliset verovelat		312,2	292,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 203,2	2 155,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		289,7	167,9
Johdannaissopimukset	9,10	2,7	5,4
Ostovelat ja muut velat		93,0	89,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		385,5	262,9
Velat yhteensä	4	2 588,7	2 418,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 900,9	4 664,4

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		181,5	116,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		21,3	54,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		202,8	170,7
Käyttöpääoman muutos		1,5	-10,4
Liiketoiminnan rahavirta		204,3	160,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-68,9	-49,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,8	1,1
Maksetut välittömät verot		-0,8	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		136,4	111,8
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		6,7	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		6,7	-191,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit		6,7	109,9
Investointien nettorahavirta		-162,9	-595,4
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		-	602,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot		1 131,4	1 156,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 142,0	-1 000,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		375,2	508,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-231,1	-660,2
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-34,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		11	-89,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		12,8	-9,7
Rahoituksen nettorahavirta		14,9	472,8
Rahavarojen muutos		-11,6	-10,9
Rahavarat katsauskauden alussa		8	34,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,5	4,3
Rahavarat katsauskauden lopussa		8	27,9

## 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			-0,7		-28,1	108,8	79,9	1,6	81,5
Merkintäetuokeusanti				608,2			608,2		608,2
Järjestelypalkkio merkintäetuokeusannista				-5,5			-5,5		-5,5
Pääomanpalautus (Liite 11)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						0,9	0,9	-3,4	-2,5
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
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			7,5		31,0	160,4	198,9	0,9	199,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 11)				-124,6		-8,9	-133,5		-133,5
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat							-	-	-
Oma pääoma 31.12.2016	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,9	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3

# Konsernin lyhennetyin tilinpäätöksen 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 tilinpäätöksen 8.2.2017.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2016.

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

## 3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Citycon ei tehnyt liiketoimintahankintoja raportointikauden aikana.

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskisyhtiön 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 2016 aikana, mutta liikearvoon vaikuttivat Norjan tuloverokannan lasku, joka vähensi liikearvoa 4,4 miljoonaa euroa (9,2), ja valuuttakurssimuutokset. Raportointipäivänä 31.12.2016 liikearvo oli 173,4 (171,5) miljoonaa euroa. Vuosittainen liikearvon arvonalentumistestaus tehtiin vuositilinpäätöksen yhteydessä, eikä liikearvossa todettu olevan tarvetta liikearvon alaskirjaukselle.

Norjan liiketoimintojen kehittymisestä on esitetty tietoja segmentti-informaatiassa.

Yksityiskohtaisempaa lisätietoa liiketoimintahankinnasta esitetään vuositilinpäätöksessä 2016.

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursilla:	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-kurssista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
Luovutettu vastike yhteensä	571,5
Hankinnan kassavirrat	
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 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 osakkuusyrietyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä" 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 16,0 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.

Me	Q4/2016	Q4/2015	%	2016	2015	%
<b>Bruttovuokratuotto</b>						
Suomi	24,0	24,8	-3,2	94,4	105,3	-10,3
Norja	22,3	21,9	1,8	85,3	43,0	98,1
Ruotsi	11,3	11,8	-3,6	45,8	47,8	-4,3
Viro ja Tanska	6,5	6,8	-5,3	26,0	27,8	-6,3
Segmentit yhteensä	64,1	65,3	-1,9	251,4	223,9	12,3
Kista Galleria	8,4	9,2	-8,2	34,3	34,4	-0,3
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi	22,0	23,1	-4,9	87,8	96,9	-9,4
Norja	19,2	18,7	3,0	74,0	36,8	101,2
Ruotsi	9,3	9,4	-1,6	38,5	39,7	-3,2
Viro ja Tanska	5,4	6,4	-15,9	24,2	26,2	-7,5
Muut	0,1	0,0	-	0,5	0,0	-
Segmentit yhteensä	55,9	57,5	-2,8	224,9	199,6	12,7
Kista Galleria	7,0	7,7	-9,4	30,0	30,1	-0,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>						
Suomi	21,4	22,3	-4,2	84,8	95,2	-10,9
Norja	17,8	16,0	11,3	69,4	32,4	114,2
Ruotsi	8,8	8,0	10,1	35,2	36,7	-3,9
Viro ja Tanska	5,4	6,0	-9,7	23,5	25,0	-6,1
Muut	-3,6	-4,2	-14,7	-14,4	-14,0	2,7
Segmentit yhteensä	49,9	48,2	3,6	198,5	175,4	13,2
Kista Galleria	6,8	7,4	-8,5	28,8	28,4	1,4
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi	-18,3	-11,7	56,7	-33,2	-37,1	-10,6
Norja	-5,0	0,2	-	19,8	0,2	-
Ruotsi	10,5	12,6	-16,8	39,7	39,6	0,2
Viro ja Tanska	0,3	-0,9	-	-0,4	4,7	-
Segmentit yhteensä	-12,5	0,2	-	25,9	7,3	253,2
Kista Galleria	6,9	6,7	1,8	11,1	38,7	-71,4
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	3,0	13,8	-78,1	55,1	48,6	13,4
Norja	8,7	0,2	-	85,1	16,6	412,6
Ruotsi	19,3	12,8	50,7	75,7	68,0	11,4
Viro ja Tanska	5,8	5,1	11,9	22,9	29,7	-22,6
Muut	-3,6	1,8	-	-14,5	-13,9	4,1
Segmentit yhteensä	33,1	33,7	-1,7	224,4	148,9	50,7
Kista Galleria	13,6	14,2	-3,6	39,9	67,1	-40,6



Me	31.12.2016	31.12.2015	%
<b>Varat</b>			
Suomi	1 843,1	1 739,3	6,0
Norja	1 710,0	1 606,8	6,4
Ruotsi	970,2	939,6	3,3
Viro ja Tanska	340,2	362,3	-6,1
Muut	37,4	16,4	128,6
Segmentit yhteensä	4 900,9	4 664,4	5,1
<b>Kista Galleria</b>			
	635,9	646,2	-1,6
<b>Velat</b>			
Suomi	18,7	11,9	58,0
Norja	21,1	12,6	67,7
Ruotsi	19,2	25,9	-26,0
Viro ja Tanska	4,1	11,7	-65,3
Muut	2 525,6	2 356,7	7,2
Segmentit yhteensä	2 588,7	2 418,8	7,0
<b>Kista Galleria</b>			
	503,2	528,8	-4,8

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

## 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		2016	2015	%
<b>Tulos/osake</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	160,4	108,8	47,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	755,5	17,8
Osakekohtainen tulos	EUR	0,18	0,14	25,2
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	160,4	108,8	47,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	755,5	17,8
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	6,4	3,3	95,6
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	896,4	758,8	18,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,18	0,14	24,8

## 6. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio ja Iso Omena Suomessa. 31.12.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio Suomessa sekä Stenungstorg Centrum Ruotsissa.

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

### 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 osakkuusyhtiöiden osuuksista)	435,4	-513,8	-78,4
Katsauskauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

### 31.12.2015

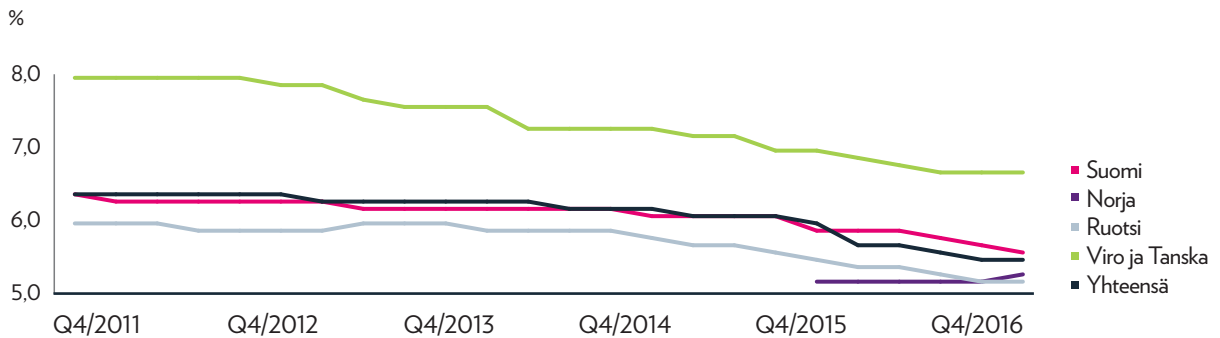
Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,9	2 769,1
Hankinnat	-	1 316,1	1 316,1
Investoinnit	20,9	114,6	135,5
Myyntit	-	-97,8	-97,8
Aktivoidut korot	0,6	2,9	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen 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 on määrittänyt ulkopuolinen arvioitsija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Ulkopuolisen arvioitsijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

#### TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup> /kk	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Suomi	5,6	5,9	29,8	29,0
Norja	5,3	5,2	22,9	21,2
Ruotsi	5,2	5,4	26,3	26,1
Viro ja Tanska	6,7	6,9	20,1	20,4
Keskimäärin	5,5	5,7	26,1	25,1

#### TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS



#### 7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2016 kolmesta kiinteistöstä Norjassa, yhdestä kiinteistöstä Ruotsissa sekä yhdestä liikekiinteistöstä että yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistön kauppa Ruotsissa toteutui tammikuussa 2017, muiden kiinteistöjen kauppojen arvioidaan toteutuvan Q1/2017 aikana. Asuinkiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan seuraavan 12 kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2016 eikä 31.12.2015.

Me	31.12.2016	31.12.2015
Katsauskauden alussa	1,7	7,2
Myyntit	-70,0	-63,6
Valuuttakurssiero	-	0,1
Siirto sijoituskiinteistöistä	150,3	57,9
Katsauskauden lopussa	81,9	1,7

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.12.2016	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	9,3	23,4
Muut rahoitusvarat	6,5	4,5
Yhteensä	15,9	27,9

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

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

### RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	31.12.2016		31.12.2015	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>RAHOITUSVARAT</b>				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	3,1	3,1	7,7	7,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	2,5	2,5	4,4	4,4
<b>RAHOITUSVELAT</b>				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	260,8	261,4	472,2	472,7
Joukkolainat	1916,0	1930,0	1550,9	1564,4
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	4,3	4,3	7,8	7,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,6	1,6	5,4	5,4

## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2016		31.12.2015	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	247,6	1,2	59,9	-4,1
yli 5 vuotta	-	-	234,3	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>247,6</b>	<b>1,2</b>	<b>294,2</b>	<b>-3,9</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	350,0	0,6	150,0	-2,5
yli 5 vuotta	107,9	-0,3	107,9	2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>457,9</b>	<b>0,3</b>	<b>257,9</b>	<b>0,4</b>
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	220,2	-1,8	291,8	2,4
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>925,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>843,9</b>	<b>-1,1</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 247,6 miljoonaa euroa (294,2), 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 2,3 miljoonaa euroa (-0,4) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien 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.

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

## 11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2016, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä valtuutuksen voimassaoloaikana. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2016	31.12.2015
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	143,1	135,4
Pankkitakaukset	154,7	124,1
Ostositoumukset	254,8	219,2

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 254,8 miljoonaa euroa (219,2) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2016 oli 43,9 % (31.12.2015: 43,4 %).

## PALVELUIDEN OSTOT

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