

2015

Q1-Q4

**CITYCONIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**  
TAMMIKUU-JOULUKUU 2015

# Citycon 2015: Kasvun vuosi, vakaa kannattavuus

## LOKAKUU-JOULUKUU 2015

- Bruttovuokratuotot nousivat 65,3 miljoonaan euroon (Q4/2014: 46,4 milj. euroa) johtuen lähinnä norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 21,9 miljoonaa euroa. Yrityskauppa vaikutti positiivisesti myös nettovuokratuottoihin, jotka olivat 57,5 miljoonaa euroa (41,5 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 10,2 miljoonaa euroa eli 42,1 % 34,4 miljoonaan euroon erityisesti hankinnan seurauksena. Yrityskaupan vaikutus operatiiviseen liikevoittoon oli 16,0 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi hieman 0,039 euroon (0,038 euroa).
- Tulos/osake oli 0,03 euroa (0,04 euroa). Tulos/osake laski johtuen lähinnä pienemmistä käyvän arvon nettovoitoista ja kertaluonteisista tapahtumista kuten myyntien yhteydessä tuloutuvista käyvän arvon voitoista ja tappioista.

## TAMMIKUU-JOULUKUU 2015

- Bruttovuokratuotot nousivat 223,9 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2014: 189,4 milj. euroa) johtuen lähinnä Sektorin hankinnasta, mikä kasvatti bruttovuokratuottoja 43,0 miljoonaa euroa. Divestoinnit laskivat bruttovuokratuottoja 7,6 miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotot nousivat 30,3 miljoonaa euroa eli 17,9 % ja olivat 199,6 miljoonaa euroa (169,4 milj. euroa), johtuen lähinnä edellä esitetyistä syistä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,2 miljoonaa euroa eli 1,1 % ilman valuuttakurssien muutosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,1 miljoonaa euroa eli 31,2 % lähinnä Sektorin hankinnan seurauksena. Lisäksi matalammat operatiiviset rahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta 4,8 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,173 euroa (0,178 euroa).
- Tulos/osake oli 0,14 euroa (0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,15 euroon (0,12 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista maksetuista koroista.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2015 maksettaisiin osinkoa 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta.

## AVAINLUVUT<sup>1)</sup>

		Q4/2015	Q4/2014	% <sup>3)</sup>	2015	2014	% <sup>3)</sup>
Bruttovuokratuotto	Me	65,3	46,4	40,7	223,9	189,4	18,2
Nettovuokratuotto	Me	57,5	41,5	38,6	199,6	169,4	17,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	48,2	35,0	37,5	175,4	149,8	17,1
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	24,6	23,4	5,4	108,8	84,5	28,7
Tulos/osake <sup>2)</sup>	EUR	0,03	0,04	-21,9	0,14	0,15	-4,7
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake <sup>2)</sup>	EUR	0,02	0,04	-59,7	0,15	0,12	22,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 091,6	2 769,1	47,8	4 091,6	2 769,1	47,8
Luototusaste (LTV)	%	45,7	38,6	18,4	45,7	38,6	18,4
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut</b>							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,4	24,2	42,1	130,8	99,7	31,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>2)</sup>	EUR	0,039	0,038	1,7	0,173	0,178	-2,8
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) <sup>4)</sup>	EUR	2,74	3,01	-9,1	2,74	3,01	-9,1

1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoaan vertailukelpoisemmaksi verrokkiyhtiöiden kanssa. Citycon ei enää raportoi liikevaihtoriiviä ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

3) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2015 ja 2014 väliseen muutokseen.

4) Citycon on tarkentanut nettovarallisuuden laskentaa, ja esittää nettovarallisuuden laskennallisista veroista syntyneellä liikearvolla oikaistuna.

## TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Cityconille vuosi 2015 oli täynnä tapahtumia ja toimintaa. Paransimme kiinteistökantamme kokoa ja laatua huomattavasti ostamalla norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin sekä jatkuvilla kehitystoimillamme. Sektorin hankinta oli merkittävä virstanpylväs Cityconin historiassa ja teki meistä aidosti pohjoismaisen toimijan ja Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksiin erikoistuneen yhtiön.

Cityconin tämän vuoden taloudellinen tulos oli vankka. Tulosta tukivat Ruotsissa ja Norjassa saavutettu vahva tulos sekä aiempaa pienemmät rahoituskulut. Vaikka liiketoimintaympäristö Suomessa oli haasteellinen, onnistuimme pitämään tuloksen vakaana aktiivisen johtamisen ja tiukan kulukurin ansiosta. Tulos osoittaa jälleen, että Cityconin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin perustuva kestävä liiketoimintamalli on toimiva.

Norjan toimintojen integrointi on edennyt hyvin ja on edellä alkuperäisestä aikataulustaan. Odotamme saavuttavamme jopa alun perin arvioitua suurempia synergiaetuja. Tämä on ennen kaikkea onnistuneen jälleenrahoituksen ansiota: Sektorin hankinnan jälleenrahoituskulut olivat noin 3 %, mikä on alhaisempi kuin alkuperäinen arviomme.

Cityconin koko vuoden operatiivinen tulos oli positiivinen: vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 % ja vuokrausaste nousi 96,8 %:iin. Kiinteistökannan laadun parantaminen on ollut yksi johdon painopistealueista. Sektorin hankinnan lisäksi muita merkittäviä tapahtumia kuluneena vuonna olivat 17 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistön myynnit yhteensä noin 150 miljoonalla eurolla, sekä noin 170 miljoonan euron investoinnit kehityshankkeisiin esimerkiksi Ilossa Omenassa, IsoKristiinassa ja Mölndal Galleriassa. Myös Moody's huomioi Cityconin kiinteistökannan parantuneen laadun ja maantieteellisen hajautuksen sekä vahvan taseen. Cityconin pitkän aikavälin luottoluokitusta nostettiin yhdellä pykälällä luokkaan Baa1 pian tilikauden päättymisen jälkeen.

Vuonna 2016 keskeisiä painopistealueitamme ovat Norjan toimintojen harmonisointi ja integroinnin jatkaminen sekä vahva tase 40–45%:n pitkän aikavälin luototusastetavoitteella. Alkanutta vuotta leimaavat useat käynnissä olevat kehityshankkeet, joiden myötä osa kauppakeskusten tiloista ei ole vuokrauskäytössä ja jotka valmistuvat vasta vuoden 2016 lopulta lähtien. Tämä rasittaa jonkin verran osakekohtaista operatiivista tulosta. Vuodesta 2017 alkaen odotamme kuitenkin vuokratuottojen kasvavan ja operatiivisen tuloksen paranevan, kunhan kehityshankkeet ja sovitut hankinnat ovat toteutuneet.

## SEKTORIN HANKINTA – CITYCONISTA TULI POHJOISMAIDEN SUURIN LISTATTU KAUPPAKESKUSYHTIÖ

Citycon toteutti 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan hankinnan. Velaton hankintahinta oli noin 1,47 miljardia euroa ja käteiskauppahinta noin 540 miljoonaa euroa. Sektor on konsolidoitu Cityconin taloudellisiin lukuihin 1.7. alkaen.

Sektor, jonka nimi ja brändi muutettiin Citycon Norjaksi 15.10., on Norjan toiseksi suurin kauppakeskusten omistaja, johtaja ja kehittäjä. Sektorin kiinteistöomaisuus koostuu yhteensä 34 kauppakeskuksesta, joista 20 on kokonaan omistettuja, neljä on vähemmistöomisteisia, kaksi on vuokrattuja ja kahdeksan muiden omistajien puolesta hallinnoituja kauppakeskuksia.

Yrityskauppa vahvisti Cityconin asemaa Pohjoismaiden suurimpana kauppakeskuksiin keskittyneenä listayhtiönä ja Manner-Euroopan kolmanneksi suurimpana listattuna kauppakeskustoimijana, bruttoarvolla (Gross Asset Value, GAV) laskettuna. Cityconin toiminta kattaa yrityskaupan myötä kaikki Pohjoismaat ja hankinta kasvatti yhtiön bruttoarvoa 3,4 miljardista eurosta 4,7 miljardiin euroon.

Yrityskaupan rahoitus sisälsi noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannin, noin 2,65 miljardia Norjan kruunumääräisiä joukkovelkakirjalainoja ja noin 300 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Lisätietoa yrityskaupan rahoituksesta löytyy osiosta 'Rahoitus'.

## SEKTORIN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 17,9 % ja olivat 199,6 miljoonaa euroa (169,4 milj. euroa). Tämä johtui pääasiassa Sektorin hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 36,8 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoitti divestointien ja heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutusta, jotka laskivat nettovuokratuottoja vastaavasti 5,8 miljoonaa ja 1,0 miljoonaa euroa. Lisäksi käynnissä olevat kehityshankkeet laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,8 miljoonaa euroa. Cityconin bruttovuokratuotto oli 223,9 miljoonaa euroa (189,4 milj. euroa), jota Norjan liiketoimintayksikön hankinta vahvisti 43,0 miljoonalla eurolla. Divestoinnit ja heikompi Ruotsin kruunu vähensivät bruttovuokratuottoa vastaavasti 7,6 miljoonalla ja 1,3 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa eli 0,1 % ja nettovuokratuotot kehittivät positiivisesti nouden 1,2 miljoonaa euroa eli 1,1 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 0,5 % viime vuotta alhaisemmat, jota selitti tiukka kustannusten sekä sähkö- ja lämmityskulujen lasku. Kauppakeskuksissa vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,6 %, kun taas market- ja myymäläkiinteistöissä ne laskivat 4,8 %. Erityisesti Ruotsin kauppakeskuskohteet, kuten Liljeholmstorget Galleria, Åkersberga Centrum ja Högdalen Centrum, mutta myös Koskikeskus, vaikuttivat positiivisesti kauppakeskusten vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvuun. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Tämän vuoksi myöskään Norjan kohteet eivät sisälly vertailukelpoisiin kohteisiin.

## NETTOVUOKRATUOTTO JA BRUTTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN JA KIINTEISTÖKANTAKOHTAISESTI

Nettovuokratuotot						Brutto- vuokratuotto
Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Yhteensä	Yhteensä
2013	103,5	-	39,7	25,6	168,9	192,6
Hankinnat	-	-	-	-0,4	-0,4	-0,2
Kehityshankkeet	-1,0	-	0,8	2,1	1,9	1,5
Divestoinnit	-2,1	-	-0,5	0,0	-2,6	-3,5
Vertailukelpoiset kohteet	2,5	-	1,2	0,1	3,8	1,5
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	-	-	-2,3	-	-2,3	-2,5
2014	103,0	-	38,9	27,5	169,4	189,4
Hankinnat	-0,4	36,8	0,0	0,3	36,8	43,2
Kehityshankkeet	-1,5	-	0,7	0,0	-0,8	0,0
Divestoinnit	-4,0	-	-0,7	-1,1	-5,8	-7,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,2	-	2,0	-0,5	1,2	0,2
Muu (sis. Valuuttakurssieron ja IFRIC 21 vaikutuksen)	0,0	-	-1,0	0,0	-1,0	-1,3
2015	96,9	36,8	39,7	26,2	199,6	223,9

## VUOKRAUSASTE PARANI SEKTORIN HANKINNAN MYÖTÄ

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,8 %:iin (96,3 %). Vuokrausasteen parantuminen vuodentakaiseen verrattuna johtui pääosin Sektorin hankinnasta Norjan kohteiden taloudellisen vuokrausasteen ollessa korkea, 98,6 %. Vuokrausaste parani myös Ruotsissa sekä Baltiassa ja Tanskassa, mutta laski Suomessa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 % (96,2 %) ja market- ja myymäläkiinteistöjen 94,3 % (96,6 %).

Yhtiön vuokrattava pinta-ala nousi 32,9 % 1 240 440 neliometriin Sektorin hankinnan myötä. Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 214 (3 158) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,2 vuotta).

Keskimääräinen neliövuokra nousi 21,6 eurosta 22,3 euroon pääasiassa divestointien ja indeksikorotusten vuoksi. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat koko kiinteistökannan -4,5 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa katsauskauden aikana.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli 9,1 % edellisen 12 kuukauden aikana.

## VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		Q4/2015	Q4/2014	2015	2014
Vuokrattava pinta-ala	m <sup>2</sup>	1 240 440	933 040	1 240 440	933 040
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,8	96,3	96,8	96,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,3	3,2	3,3	3,2
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo <sup>1)</sup>	Me	335,2	243,1	335,2	243,1
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,3	21,6	22,3	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	304	184	895	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	52 063	34 168	173 301	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>2)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	23,9	22,1	23,2	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	295	222	1 114	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	75 101	47 826	278 984	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>2)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	21,3	20,1	20,1	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos <sup>3)</sup>	%	-5,7	-0,5	-4,5	-3,4
Nettotuotto <sup>4)</sup>	%	5,9	6,3	5,9	6,3
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,4	6,5	6,4	6,5

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

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

3) Viittaa samassa tilassa saman vuokralaisen kanssa uusittuihin sopimuksiin.

4) Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

## VUOKRALAISTEN MYYNNIT KASVUSSA RUOTSISSA JA NORJASSA

Vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2 % kauden aikana ja kävijämäärät laskivat 1 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynnit nousivat Norjassa ja Ruotsissa, mutta laskivat Baltiassa ja Tanskassa Virossa kiristyneestä kilpailutilanteesta johtuen. Suomessa myynnit olivat vertailukauden tasolla. Kokonaisuudessaan vertailukelpoinen (LFL, like-for-like) kauppakeskusmyynti laski 1 % ja kävijämäärät 2 % vertailukauteen nähden.

## KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT<sup>1)</sup>

Verrattuna vuodentakaiseen, %	Myynnit	Myynnit, LFL	Kävijämäärä	Kävijämäärä, LFL
Suomi	0	-1	-1	-2
Norja	4	-	1	-
Ruotsi	3	2	0	0
Baltia ja Tanska	-5	-5	-2	-1
Kauppakeskukset, yhteensä	2	-1	-1	-2

1) Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

## RAHOITUSKULUJEN LASKU TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

**Hallinnon kulut** olivat 36,8 miljoonaa euroa (20,7 milj. euroa). Kulujen nousu 16,1 miljoonalla eurolla johtui lähinnä Sektorin hankinnasta sekä hankintaan liittyvistä aktivoimattomista 6,8 miljoonan euron transaktiokuluista. Muutoin hallinnon kulujen nousu oli pääasiassa seurausta korkeammista poistoista, jotka liittyvät viimeaikaisiin IT-investointeihin mukaan lukien vuokrauksen hallintajärjestelmän päivitys. Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa yhteensä 318 (151) henkilöä, joista 82 oli Suomessa, 172 Norjassa, 51 Ruotsissa, 9 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

**Liikevoitto** oli 148,9 miljoonaa euroa (165,0 milj. euroa). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui lähinnä kertaluonteisista Sektorin hankintaan liittyvistä transaktiokuluista ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin sisältyvästä 9,2 miljoonan euron liikearvon vähennyksestä liittyen Norjan tuloveroprosentin laskuun. Tätä vastaava vienti näkyi positiivisena muutoksen laskennallisissa veroissa.

**Rahoituskulut (netto)** laskivat 25,2 miljoonalla eurolla 52,3 miljoonaan euroon, vaikka velan määrä oli korkeampi, lähinnä merkittävästi alhaisemman keskkoron, heikentyneen Ruotsin kruunun kurssin, sekä alempien kertaluonteisten rahoituskulujen seurauksena.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli 19,4 miljoonaa euroa (14,9 milj. euroa). Kasvu johtui pääasiassa norjalaisten vähemmistöomistettujen kauppakeskusten käyvän arvon voitosta.

**Tuloverot** Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Laskennalliset verot olivat -5,1 miljoonaa euroa (-12,4 milj. euroa). Laskennallisten verojen muutos johtui lähinnä laskennallisesta verovelasta, joka kirjattiin kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon välisen eron perusteella. Norjan alentunut tuloverokanta vaikutti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

**Katsauskauden voitto** oli 110,4 miljoonaa euroa (89,7 milj. euroa). Voitto kasvoi pääasiassa alhaisempien rahoituskulujen seurauksena.

## TASE JA RAHAVIRTA

### KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 1 322,5 miljoonalla eurolla 4 091,6 miljoonaan euroon (31.12.2014: 2 769,1 milj. euroa) 1 455,1 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta (sisältäen kiinteistöjen hankinnat). Norjan kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo oli 1 330,8 miljoonaa euroa 31.12.2015. Käyvän arvon 7,3 miljoonan euron nettovoitto kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa ja valuuttakurssimuutokset kasvattivat 15,6 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 97,8 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 15,6 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa pienensi myös 57,9 miljoonalla eurolla ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin.

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

### YHTIÖN YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

	31.12.2015			31.12.2014		
	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Kiinteistöjen lukumäärä	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	20	1 535,4	38	21	1 514,1	55
Muut kauppapaikat, Suomi	9	124,0	3	23	195,9	7
Suomi, yhteensä	29	1 659,4	41	44	1 710,0	62
Kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	20	1 330,8	33	-	-	-
Norja, yhteensä	20	1 330,8	33	-	-	-
Kauppakeskukset, Ruotsi <sup>2)</sup>	8	722,7	18	9	690,3	25
Muut kauppapaikat, Ruotsi	1	16,3	0	2	19,4	1
Ruotsi, yhteensä	9	739,0	18	11	709,7	26
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska	4	362,4	9	4	349,4	13
Baltia ja Tanska	4	362,4	9	4	349,4	13
<b>Kauppakeskukset, yhteensä</b>	<b>52</b>	<b>3 951,2</b>	<b>97</b>	<b>34</b>	<b>2 553,8</b>	<b>92</b>
<b>Muut kauppapaikat, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>140,3</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>215,3</b>	<b>8</b>
<b>Citycon, yhteensä</b>	<b>62</b>	<b>4 091,6</b>	<b>100</b>	<b>59</b>	<b>2 769,1</b>	<b>100</b>

1) Pois lukien vuokratut kohteet, joiden käypä arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

2) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 7,3 miljoonaa euroa (15,7 milj. euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 77,7 miljoonaa euroa (64,9 milj. euroa) ja arvonalennusta yhteensä 70,3 miljoonaa euroa (49,3 milj. euroa). Kauppakeskuskohteiden käyvän arvon voitto oli 10,7 miljoonaa euroa, kun taas market- ja myymäläkiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 3,4 miljoonaa euroa.

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2015	Q4/2014	2015	2014
Suomi	-11,7	-8,3	-37,1	-15,8
Norja	0,2	-	0,2	-
Ruotsi	12,6	4,9	39,6	13,3
Baltia ja Tanska	-0,9	5,6	4,7	18,1
Kauppakeskukset, yhteensä	1,3	4,2	10,7	21,4
Muut kauppapaikat, yhteensä	-1,1	-2,0	-3,4	-5,7
Citycon, yhteensä	0,2	2,2	7,3	15,7

JLL:n määrittämä Cityconin arvioitavan sijoituskiinteistökannan keskimääräinen nettotuottovaatimus 31.12.2015 laski 5,7 %:iin (31.12.2014: 6,1 %). Lasku johtui pääasiassa Norjan kohteiden siirtymisestä arvioinnin piiriin vuoden 2015 neljännellä vuosineljänneksellä. Tuottovaateet laskivat myös muissa Cityconin toimintamaissa johtuen etenkin parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden laskusta vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti vaikutti keskimääräisen nettotuottovaatimuksen laskuun. Arvioinnissa käytetty markkinavuokrien painotettu keskiarvo per neliö laski 25,1 euroon (31.12.2014: 25,2 euroa). JLL:n laatima, kauden lopun tilanteen mukainen arviolausunto on saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 1 718,6 miljoonaa euroa (125,5 milj. euroa).

### BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2015	2014
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	1 316,5	-
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	62,2	25,8
Kiinteistökehitys	139,0	95,8
Liikearvo ja muut investoinnit	200,9	3,8
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	1 718,6	125,5
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	109,0	95,9
Norja	1 556,2	-
Ruotsi	43,7	26,0
Baltia ja Tanska	8,4	0,7
Konsernihallinto	1,3	2,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	1 718,6	125,5
Divestoinnit <sup>2)</sup>	97,8	27,7

1) Mukaan lukien vuokratut kohteet.

2) Ei sisällä myyjtejä, jotka on siirretty "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

## AKTIIVISTA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Vuoden tärkein transaktio oli norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin hankinta 1,47 miljardilla eurolla. Lisäksi vuoden viimeisen neljänneksen aikana Citycon osti vähemmistöosuudet Norjassa sijaitsevista kolmesta kauppakeskusta sekä vähemmistöosuuden kauppakeskus Åkersberga Centrumista.

Vuoden aikana Citycon myös jatkoi divestointistrategiaansa myymällä ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kiinteistöjä. Julkaistuaan päivitetyn strategiansa heinäkuussa 2011, yhtiö on myynyt yhteensä 43 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä ja neljä asuinportfoliota yhteisarvoltaan yli 250 miljoonaa euroa. Cityconin aikomus on jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntiä noin 300 miljoonalla eurolla, sisältäen myös Norjan kohteita, seuraavan 1–2 vuoden aikana.

## HANKINNAT JA MYYNNIT 2015

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Hankinnat</b>					
Sektor Gruppen	Yhtiön hankinta	Norja	1.7.	400 000	1 470
Storbyen, Sjøsiden, Oasen	31 %:n vähemmistöosuudet	Norja	11.11.	-	31
Åkersberga Centrum	25 %:n vähemmistöosuus	Tukholman alue, Ruotsi	22.12.	-	19
Hankinnat yhteensä				400 000	1 520
<b>Myyntit</b>					
Stenungstorg	Asuin- ja toimistorakennus	Göteborgin alue, Ruotsi	4.2.	6 700	5
Galleria	Kauppakeskus	Oulu, Suomi	31.7.	6 400	13
Portfolion myynti <sup>1)</sup>	Liikekiinteistöjä	Suomi	1.9.	58 800	76
Strömpilen	Kauppakeskus	Umeå, Ruotsi	1.10.	27 000	39
Talvikkitie 7-9	Liikekiinteistö	Vantaa, Suomi	1.10.	8 700	9
Kallhäll	Liikekiinteistö	Tukholman alue, Ruotsi	15.12.	3 700	6
Myyntit, yhteensä				111 300	148

1) Sisältää 13 market- ja myymäläkohdetta Suomessa: Lahden Kauppakatu (Lahti), Varkauden Relanderinkatu (Varkaus), Runeberginkatu 33 (Porvoo), Kirkkonummen Liikekeskus (Kirkkonummi), Vantaan Säästöalo (Vantaa), Porin Isolinnankatu (Pori), Kotkan Keskuskatu (Kotka), Vaakalintu (Riihimäki), Orimattilan Markkinatalo (Orimattila), Minkkikuja 4 (Vantaa), Karjaan Ratakatu (Raasepori), Hakunilan Keskus (Vantaa), Puijonlaakson Palvelukeskus (Kuopio).

## KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN ESIVUOKRAUSASTE KEHITTYI POSITIIVISESTI

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

Ison Omenan laajennushankkeen kustannusarvio, sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen, on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Projektin ensimmäinen vaihe (osa A), käsittäen 120 miljoonan euron investoinnin, toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa. Citycon ostaa NCC:n osuuden projektin valmistuttua. Katsauskauden aikana Q3/2016 avattavan ensimmäisen vaiheen vuokrausaste nousi 83 %:iin.

Elokuussa Citycon käynnisti uuden Mölndal Galleria -kauppakeskuksen kehityshankkeen Göteborgissa. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua, joten Cityconin kokonaisinvestointi hankkeeseen tulee olemaan noin 120 miljoonaa euroa.

Tammikuussa Citycon aloitti Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) uuden kampuksen rakentamisen Asema-aukion tiloihin Porissa. Yhtiö on tehnyt sopimuksen kiinteistön myynnistä kehityshankkeen valmistuttua.

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

Uudistetun ja laajennetun Lappeenrannan IsoKristiinan avajaiset olivat syyskuun lopussa.

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



## VUONNA 2015 VALMISTUNEET JA 31.12.2015 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Sijainti		Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me <sup>1)</sup>	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2015 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/99 000	182,0 (250,0)	82,2	Q3/2016 ja Q2/2017
Möndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	10,8	Q2/2018
Porin Asema-aukio	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	15,6	Q2/2017
Stenungstorg	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	16,3	Q2/2016
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	22 400/34 000	56,0	55,7	Valmistunut Q4/2015
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	94 600/95 100	6,0	6,0	Valmistunut Q2/2015

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

### OMA PÄÄOMA, VELAT JA RAHAVIRTALASKELMA

**Osakekohtainen oma pääoma** laski 2,52 euroon (31.12.2014: 2,78 euroa) lähinnä kasvaneen osakemäärän seurauksena. Lisäksi omaa pääomaa laski lähinnä Sektorin hankinnasta johtuva 28,1 miljoonan euron muuntoerotappio. Omavaraisuusaste laski 48,3 %:iin (31.12.2014: 54,6 %).

Katsauskauden lopussa yhtiön **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 245,5 miljoonaa euroa (1 650,7 milj. euroa). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 594,8 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopusta johtuen pääasiassa heinäkuussa toteutetusta 602,7 miljoonan euron merkintäetuokeusannista.

**Taseen velat** olivat yhteensä 2 418,8 miljoonaa euroa (1 384,8 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 262,9 miljoonaa euroa (154,1 milj. euroa). Korolliset velat nousivat edellisvuodesta 845,5 miljoonaa euroa 2 023,2 miljoonaan euroon kun Sektorin oston nostettiin lisää velkaa. Vuoden 2014 lopussa korollinen velka oli 1 177,7 miljoonaa euroa. Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 848,7 miljoonaa euroa 2 037,1 miljoonaan euroon.

**Liiketoiminnan nettorahavirta** kasvoi 111,8 miljoonaan euroon (69,2 milj. euroa) raportointijakson aikana johtuen Sektorin hankinnasta ja alhaisemmista maksetuista koroista. Investointien nettorahavirta oli -595,4 miljoonaa euroa (-104,7 milj. euroa). Tytäryritysten hankinnat olivat -526,0 miljoonaa euroa johtuen Sektorin hankinnasta. Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat -196,2 miljoonaa euroa (-134,2 milj. euroa). Investointien rahavirtaa paransivat 126,8 miljoonan euron (29,5 milj. euron) sijoituskiinteistöjen myynnit. Rahoituksen nettorahavirta oli 472,8 miljoonaa euroa (33,0 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirtaan vaikutti raportointikauden aikana hankittu Sektor ja 602,7 miljoonan euron merkintäetuokeusanti.

### RAHOITUS

Vahvistaakseen rahoitusasemaa, alentaakseen rahoituskustannuksia sekä pidentääkseen lainamaturiteetteja Citycon on toteuttanut useita rahoitustransaktioita tänä vuonna. Monet niistä ovat liittyneet Sektorin hankintaan ja jälleenrahoittamiseen.

Citycon rahoitti noin 1,47 miljardin euron Sektor-yrityskaupan noin 600 miljoonan euron merkintäoikeusannilla sekä väliaikaisrahoituksella. Väliaikaisrahoitus käsitti yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaiset siltarahoituslimitit. Yhtiö nosti tästä noin 220 miljoonaa euroa kaupan toteutuessa. Väliaikaisten rahoitusjärjestelyjen eräpäivä oli vuoden kuluttua allekirjoituksesta. Kaikki väliaikainen siltarahoitus maksettiin takaisin ja lopetettiin 2015 aikana, kun Sektorin velan jälleenrahoittaminen saatiin päätökseen. Sektorin noin 671 miljoonan euron pankkilainojen ja limiittien osalta saatiin suostumukset sekä Cityconin että Sektorin rahoittajapankeilta siihen, että ne pysyvät voimassa yrityskaupan toteutumisen jälkeen vuoden ajan.

Kaupan toteutumisen yhteydessä Citycon jälleenrahoitti myös kolme Sektor Gruppenin liikkeeseen laskemaa vakuudellista joukkovelkakirjalainaa, yhteisarvoltaan noin 222 miljoonaa euroa niin, että Sektor osti joukkovelkakirjalainat takaisin ennakkaikaisesti. Lisäksi aiempi Sektorin Gruppenin myyjien antama noin 42 miljoonan euron laina maksettiin takaisin.

Väliaikaisten siltarahoituslimiittien ja Sektorin vakuudellisen velan jälleenrahoittamiseksi Citycon laski 24.8. liikkeelle kaksi Norjan kruunumääräistä vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa. Toinen joukkovelkakirjalainoista oli 1,4 miljardin Norjan kruunun suuruinen 10 vuoden laina, jolle maksetaan kiinteää 3,90 % vuotuista korkoa, ja toinen 1,25 miljardin Norjan kruunun suuruinen 5,5 vuoden laina, jolle maksetaan vaihtuvaa 1,55 % korkoa vaihtuvan kolmen kuukauden NIBOR-koron päälle.

Lisäksi Citycon laski 8.9. liikkeeseen 300 miljoonan euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja lainalle maksetaan kiinteää 2,375 % vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin. Lainalle myönnettiin luottoluokitukset S&P:lta ja Moody's:lta, jotka ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset.

Päätääkseen Sektorin lainojen jälleerahoituksen, Citycon allekirjoitti joulukuussa 1,3 miljardin Norjan kruunun 5,5 vuotisen vakuudellisen luottosopimuksen Skandinaviska Enskilda Bank AB:n ja Danske Bank A/S:n kanssa. Laina on Norjan yhtiötasolla, ja 22.12 viimeinen Sektorin velka maksettiin takaisin, ja siihen liittyvät koronvaihtosopimukset purettiin. Laina ja siihen liittyvät uudet koronvaihtosopimukset pienentää Cityconin rahoituskustannuksia ja pidentävät keskimääräisiä laina-aikoja.

## RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

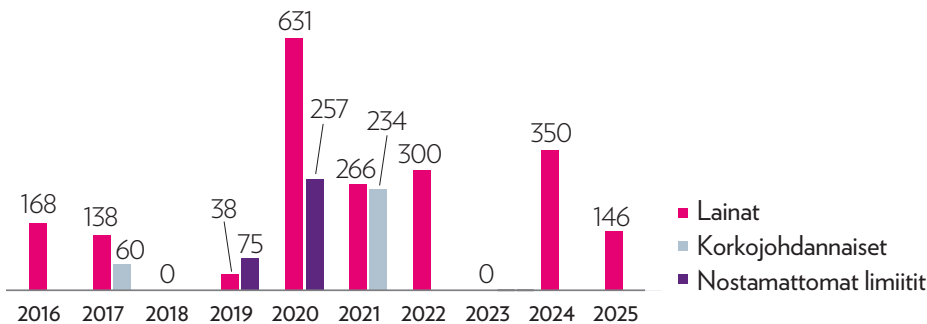
		31.12.2015	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 037,1	1 188,4
Kassavarat	Me	27,9	34,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	377,1	449,8
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,5	5,9
Luototusaste (LTV)	%	45,7	38,6
Omavaraisuusaste	%	48,3	54,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5)	%	48,3	54,8
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	3,8	3,1
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,45	0,38
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,03	0,00

### Korolliset velat

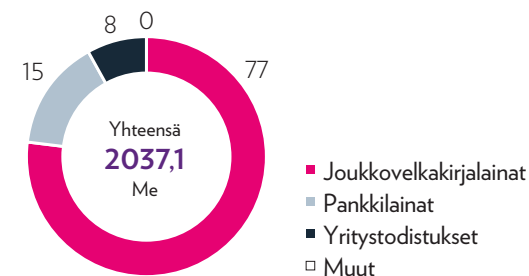
Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 848,7 miljoonaa euroa 2 037,1 miljoonaan euroon. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika joka oli 5,5 vuotta, laski edellisvuodesta, mutta pysyi samalla tasolla kuin edellisessä kvartaalissa, kun lainoja on jälleerahoitettu uudella pidemmällä velalla.

## LAINAJAKAUMA

Me



%



## Rahoituskulut

Rahoituskulut laskivat 25,2 miljoonalla eurolla 52,3 miljoonaan euroon (77,5 milj. euroa), vaikka velan määrä kolmannella ja neljännellä vuosineljänneksellä oli korkeampi johtuen Sektorin hankinnasta. Selitys tähän on lähinnä merkittävästi alhaisempi keskiporkko, heikentynyt Ruotsin kruunun kurssi, sekä alemmat kertaluonteiset rahoituskulut. Sektorin velka jälleenerahoitettiin kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana, mistä aiheutui kertaluonteisia rahoituskuluja, jotka kuitenkin olivat selvästi alhaisempia kuin vertailukaudella. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Vuoden 2015 rahoituskulut sisältävät 6.1 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja. Suurin osa johtuu Sektorin pankkivelan ennaikaisesta takaisinmaksusta, ja liittyy lainojen tulouttamattomien järjestelypalkkioiden alaskirjauksiin, sekä lainojen purkukuluihin. Sektorin vanhojen koronvaihtosopimusten purkamisen on johtanut alempaan keskiporkkoon. Purkamisessa toteutui 17,2 miljoonan euron käyvän arvon tappiot. Koska ostohetken koronvaihtosopimusten käypä arvo, -15,5 miljoonaa euroa, oli otettu huomioon jo Sektorin kauppahintalaskelmassa, epäsuorina rahoituskuluina kirjattiin kuitenkin vain käyvän arvon muutos, 1,7 miljoonaa euroa. Osa epäsuorista rahoituskuluista liittyy niihin koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Korollisten velkojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa laski selvästi useiden jälleenerahoitustransaktioiden seurauksena alemmilla marginaaleilla ja yhä alempien markkinakorkojen johdosta, ja oli 3,04 %.

## RAHOITUSKULUT

		2015	2014
Rahoituskulut	Me	-60,6	-84,7
Rahoitustuotot	Me	8,3	7,2
Rahoituskulut (netto)	Me	-52,3	-77,5
Keskiporkko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,04	3,28
Keskiporkko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,37	3,91

## Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä ja noudattaa suojauslaskentaa arvostaessaan koronvaihtosopimuksia käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin huomioiden verovaikutus.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta. Citycon on kolmannen vuosineljänneksen aikana tehnyt uuden koron- ja valuutanvaihtosopimuksen, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi. Tälle sovelletaan suojauslaskentaa, ja koron käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin.

Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysin rahoituspolitiikan mukaisesti.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		2015	2014
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,0	5,6
Korkosuojausaste	%	84,8	88,0

## LIIKETOIMINTAYKSIKÖIDEN TALOUDELLINEN KEHITYS

Cityconin liiketoiminta on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Suomi, Norja, Ruotsi, sekä Baltia ja Tanska.

### Suomi – Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnit ja kehityshankkeet laskivat vuokratuottoja edelliseen vuoteen verrattuna

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 5,9 % ollen 96,9 miljoonaa euroa (103,0 milj. euroa). Tämä oli seurausta lähinnä onnistuneista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä vuonna 2014 ja 2015 sekä käynnissä olevista kehityshankkeista (mm. Ison Omenan laajennushanke sekä Myyrmannin uudistushanke), jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät haastavasta markkinatilanteesta huolimatta ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrattava pinta-ala 465 640 neliometriä (546 140 m<sup>2</sup>) laski ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestointien vuoksi ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 136,3 miljoonaan euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi pääasiassa divestoinneista johtuen. Samoin keskimääräinen neliövuokra nousi 22,6 eurosta 24,1 euroon lähinnä myyntien ja indeksikorotusten vuoksi. Taloudellinen vuokrausaste laski 94,8 %:iin (95,6 %) johtuen muun muassa tilapäisestä vajaakäytön kasvusta liittyen IsoKristiinan kehityshankkeen valmistumiseen sekä korkeammasta vajaakäytöstä Koskikeskuksessa.

### AVAINLUVUT, SUOMI

		Q4/2015	Q4/2014	2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	24,8	27,4	105,3	112,4
Nettovuokratuotot	Me	23,1	25,9	96,9	103,0
Vuokrattava pinta-ala	m <sup>2</sup>	465 640	546 140	465 640	546 140
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	94,8	95,6	94,8	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,3	3,4	3,3	3,4
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	136,3	148,7	136,3	148,7
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	24,1	22,6	24,1	22,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	125	126	520	408
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	19 113	22 453	100 501	87 433
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,0	21,7	23,1	19,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	107	103	616	472
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	21 642	31 623	179 796	109 133
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	24,3	20,2	20,2	20,9
Nettotuotto	%	5,8	6,2	5,8	6,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	6,6	6,7	6,6	6,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 659,4	1 710,0	1 659,4	1 710,0
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,9	6,1	5,9	6,1
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m <sup>2</sup>	29,0	26,5	29,0	26,5

### Norja – Sektorin hankinnalla kasvua yhtiön nettovuokratuottoihin

Norjan liiketoimintayksikkö vahvisti Cityconin tulosta vuoden toisella vuosipuoliskolla odotusten mukaisesti 43,0 miljoonan euron bruttovuokratuotoilla ja 36,8 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Tämä koostui 20 kokonaan omistetun sekä kahden vuokratun kauppakeskuksen tuloksesta. Lisäksi Sektorin hallinnoimat kauppakeskukset nostivat huomattavasti Cityconin saamia hallinnointipalkkiota liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Kaikki Norjan kohteet kuuluvat kiinteistökannan Hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Norjan kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 420 900 neliometriä. Keskimääräinen neliövokra oli 21,5 euroa ja annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo 109,3 miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 98,6 % ja vaikutti positiivisesti Cityconin koko kiinteistökannan vuokrausasteeseen.

#### AVAINLUVUT, NORJA <sup>1)</sup>

		Q4/2015	2015
Bruttovuokratuotot	Me	21,9	43,0
Nettovuokratuotot	Me	18,7	36,8
Vuokrattava pinta-ala	m <sup>2</sup>	420 900	420 900
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	98,6	98,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,7	3,7
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	109,3	109,3
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	21,5	21,5
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	79	130
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	16 269	27 539
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	21,3	22,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	49	100
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	8 006	16 920
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	25,9	25,5
Nettotuotto <sup>2)</sup>	%	2,7	2,7
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	1 330,8	1 330,8
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,2	5,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m <sup>2</sup>	21,2	21,2

1) Sisältää vuokratut kohteet, vaikka niiden käypä arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti. Ei sisällä Cityconin johtamien keskusten lukuja.

2) Nettotuotto 2,7 % perustuu 6 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

### Ruotsi – vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu pysyi vahvana

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti ja kasvoivat 2,2 % 39,7 miljoonaan euroon (38,9 milj. euroa). Ilman Ruotsin kruunun heikentymisen vaikutusta Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonaa euroa viime vuodesta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 2,0 miljoonaa euroa, eli 6,4 %, johtuen useiden kauppakeskusten vahvoista nettovuokratuotoista. Stenungstorgin kehityshanke kasvatti nettovuokratuottoa 0,7 miljoonaa euroa.

Vuokrattava pinta-ala 222 300 neliometriä (259 300 m<sup>2</sup>) laski divestointien vuoksi jonka seurauksena myös annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 57,7 miljoonaan euroon.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa korkeampi johtuen pääasiassa edellä mainituista divestoinneista ja korkeammalla vuokratasolla uusituista sopimuksista. Keskimääräinen neliövuokra nousi 20,0 eurosta 21,5 euroon.

Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,2 %:iin (96,1 %) johtuen pääasiassa yhden market- ja myymäläkohteen divestoinnista sekä kauppakeskus Åkersberga Centrumin ja Liljeholmstorget Gallerian parantuneista vuokrausasteista.

### AVAINLUVUT, RUOTSI

		Q4/2015	Q4/2014	2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	11,8	12,1	47,8	48,2
Nettovuokratuotot	Me	9,4	9,2	39,7	38,9
Vuokrattava pinta-ala	m <sup>2</sup>	222 300	259 300	222 300	259 300
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	96,2	96,1	96,2	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	2,9	3,0	2,9	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	57,7	62,4	57,7	62,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	21,5	20,0	21,5	20,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	45	46	162	142
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	5 100	9 362	25 869	28 809
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	33,1	23,1	24,1	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	85	43	303	138
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	34 943	4 730	62 648	19 997
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	15,6	30,3	16,0	22,4
Nettotuotto	%	5,6	5,6	5,6	5,6
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	5,4	5,4	5,4	5,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	739,0	709,7	739,0	709,7
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	5,4	5,7	5,4	5,7
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m <sup>2</sup>	26,1	24,3	26,1	24,3

### Baltia ja Tanska -kilpailutilanne vaikuttaa vuokratasoihin

Cityconin ”Baltia ja uudet markkinat” -liiketoimintayksikkö nimettiin uudelleen ”Baltia ja Tanska” -liiketoimintayksiköksi.

Baltia ja Tanska -liiketoimintayksikön nettovuokratuotot laskivat 4,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 26,2 miljoonaa euroa. Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Mandarinaksen divestoinnista vuoden 2014 lopussa, mikä laski nettovuokratuottoja 1,1 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,5 miljoonaa euroa, eli 2,2 % edellisestä vuodesta johtuen lähinnä korkeammasta vajaakäyttöasteesta kiristyneen kilpailutilanteen seurauksena.

Vuokrattava pinta-ala 131 600 neliometriä (127 600 m<sup>2</sup>) nousi Albertslund Centrumin laajennuksen valmistumisen johdosta vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo laski 31,9 miljoonaan euroon johtuen uusista ja alemmalla vuokratasolla uusituista vuokrasopimuksista.

Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra oli päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräistä vuokraa matalampi johtuen Virossa kiristyneestä kilpailutilanteesta ja vuokralaisten myyntien laskusta. Keskimääräinen neliövuokra laski niin ikään 20,4 euroon. Taloudellinen vuokrausaste nousi 99,4 %:iin (99,3 %).

### AVAINLUVUT, BALTIA JA TANSKA

		Q4/2015	Q4/2014	2015	2014
Bruttovuokratuotot	Me	6,8	7,0	27,8	28,8
Nettovuokratuotot	Me	6,4	6,4	26,2	27,5
Vuokrattava pinta-ala	m <sup>2</sup>	131 600	127 600	131 600	127 600
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa	%	99,4	99,3	99,4	99,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa	vuotta	3,1	3,0	3,1	3,0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo	Me	31,9	32,0	31,9	32,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	20,4	21,0	20,4	21,0
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	55	12	83	45
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	11 581	2 354	19 392	6 326
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	26,8	22,1	23,8	29,3
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	54	76	95	114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	10 510	11 473	19 621	15 750
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	30,8	15,7	27,7	19,9
Nettotuotto	%	7,6	8,2	7,6	8,2
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet	%	7,7	8,2	7,7	8,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	362,4	349,4	362,4	349,4
Tuottovaateen painotettu keskiarvo	%	6,9	7,2	6,9	7,2
Markkinavuokrien painotettu keskiarvo	EUR/m <sup>2</sup>	20,4	20,6	20,4	20,6

## TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Makrotaloudellinen ympäristö Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyi vahvana tai melko vahvana vuoden 2015 aikana, kun taas Suomessa taloudellinen epävarmuus jatkui ja Norjan talouteen vaikutti öljyn hinnanlasku. Euroopan komission (ennusteen) mukaan BKT:n kasvu oli vuonna 2015 euroalueella 1,6 %, Suomessa 0,0 %, Norjassa 2,1 %, Ruotsissa 3,6 %, Virossa 0,9 % ja Tanskassa 1,2 %.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,7 %. Kasvu yltää Ruotsissa (3,2 %) ja Virossa (2,1 %) alueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle (1,7 %), kun taas Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla (0,5 %) viidettä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä maan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan 1,5 %:lla vuonna 2016, mikä on hieman alle euroalueen keskiarvon.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2015 aikana pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa, jossa hinnat ovat nousseet 2,3 %:lla. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,5 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden aikana erityisen vahvaa Virossa (8,0 %) ja Ruotsissa (5,7 %), positiivista Norjassa (3,1 %) ja Tanskassa (1,3 %), mutta niukasti negatiivista Suomessa (-0,8 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa prime-kohteiden vuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja laskivat noin 2 % verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan edelleen laskevan hieman vuonna 2016. Norjassa vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat nousivat noin 2–3 % verrattuna vuodentakaiseen ja myös tulevan vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla tasolla. Virossa voimistunut kilpailu ja markkinoille tulleet uudet kohteet ovat asettaneet vuokrille laskupaineita ja prime-kohteiden vuokrien kasvun ennustetaan pysyttelevän kuluttajahintainflaation alapuolella vuosien 2016–2017 aikana. (Lähde: JLL)

Suomessa reaali talouden vaikeuksista huolimatta investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut korkeana ja transaktiovolyymi miltei kaksinkertaistui vuonna 2015 verrattuna edelliseen vuoteen. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle, mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet. Norjassa investointimarkkinan aktiivisuus rikkoi vuonna 2015 edellisvuoden kaikkien aikojen ennätysten nostaen transaktiovolyymin 115 miljardiin Norjan kruunuun. Ennätyskorkea transaktiovolyymi oli seurausta Norjan kruunun houkuttelevasta vaihtokurssista, alhaisista koroista sekä kansainvälisten sijoittajien kasvavasta läsnäolosta Norjan investointimarkkinoilla. Muiden kuin prime-kohteiden transaktiovolyymien ennustetaan laskevan hieman vuonna 2016, johtuen pankkien tiukemmista pääomavaatimuksista vaikeuttaen rahoituksen saatavuutta. Prime-kohteiden tuottovaateen ennustetaan säilyvän muuttumattomana 4,25 %:ssa. Ruotsissa transaktiovolyymi vuonna 2015 oli edeltäviä vuosia huomattavasti korkeampi. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli 23,5 miljardia Ruotsin kruunua. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen vuoden aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi 4,25–4,5 %:iin. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet sijoittajien kasvaneen riskinottohalun ja prime-kohteiden tarjonnan vähäisyyden myötä. Sijoittajien on myös havaittu olevan valmiita maksamaan portfolioista preemiota yksittäisiin kohteisiin verrattuna. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia (ollen 6,5–7,0 %) mutta laskun odotetaan kuitenkin jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä. (Lähde: JLL)



## VASTUULLISUUS

Cityconin tavoite on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2014 ja Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

Syyskuussa EPRA valitsi Cityconin vuoden 2014 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt neljännen 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 kymmenen prosentin joukkoon.

Vuonna 2015 Citycon kehitti ympäristöjohtamiskäytäntöjään BREEAM In Use sertifiointien käyttöönoton myötä. Cityconin kauppakeskuksista on BREEAM In Use sertifioitu 49 % arvolla mitattuna.

Cityconin vastuullisuustulokset ja -tunnusluvut sekä laskentaperiaatteet esitetään tulevassa vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

## RISKIT

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

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

## YHTIÖKOKOUKSET

### Varsinainen yhtiökokous 2015

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015 Helsingissä.

### Ylimääräinen yhtiökokous 2015

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 15.6.2015 Helsingissä.

Yhtiökokousten kaikki päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta [www.citycon.fi/yhtiokokoukset2015](http://www.citycon.fi/yhtiokokoukset2015), missä on saatavilla myös yhtiökokousten pöytäkirjat.

## OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

### TIETOJA OSAKKEISTA JA OSAKEPÄÄOMASTA

		2015	2014	Muutos-%
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat				
Alin kurssi	EUR	2,13	2,29	-7,0
Ylin kurssi	EUR	3,24	2,92	11,0
Keskikurssi	EUR	2,53	2,65	-4,5
Päätöskurssi	EUR	2,40	2,58	-7,0
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	2 136,0	1 530,8	39,5
Osakkeiden vaihdon kehitys				
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	158,3	88,8	78,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	400,2	234,9	70,4
Osakepääoma ja osakkeet				
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	0,0
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	0,0
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa	milj. kpl	593,3	441,3	34,4
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	milj. kpl	890,0	593,3	50,0

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2015 aikana. Yhtiön osakkeiden määrä nousi 14.7.2015 merkintäetuoikeusannin johdosta 296 664 209 osakkeella. Joulukuun 2015 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628.

Cityconilla oli joulukuun 2015 lopussa 9 537 (7 657) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 622,0 miljoonaa (408,5 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,9 % (68,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

### Hallituksen valtuutukset

Yhtiön hallituksella oli vuoden 2015 lopussa voimassa kaksi 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 120 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 13,5 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 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 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 3,4 % yhtiön kaikista osakkeista vuoden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Hallituksella oli vuoden 2015 aikana myös kaksi varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta ja kolmas 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama valtuutus. Varsinaisen yhtiökokouksen antamina, hallituksella oli valtuutus päättää enintään 60 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 10,1 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista, sekä valtuutus päättää enintään 30 miljoonan oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta, mikä vastasi noin 5,1 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Molemmat varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset kumottiin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 15.6.2015. Hallituksella oli lisäksi 15.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antama valtuutus päättää uusien osakkeiden antamisesta Sektorin hankinnan rahoittamiseksi. Valtuutus oikeutti päättämään enintään 300 miljoonan osakkeen antamisesta, joka vastasi noin 50,6 % yhtiön kaikista silloisista osakkeista. Hallitus käytti valtuutuksen kesä-heinäkuussa 2015 toteutettuun osakeantiin.

### Omat osakkeet

Yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei vuoden 2015 aikana ollut hallussa yhtiön omia osakkeita.

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Merkintäetuoikeusanti

Cityconin hallitus päätti 15.6.2015 samana päivänä pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista ja tarjosi merkittäväksi korkeintaan 296 664 209 uutta osaketta 2,05 euron merkintähintaan. Tarjotut osakkeet vastasivat noin 50,0 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen merkintäetuoikeusantia ja noin 33,3 % kaikista yhtiön osakkeista ja äänistä merkintäetuoikeusannin jälkeen. Osakkeiden merkintäaika alkoi 23.6.2015 ja päättyi 7.7.2015. Merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 296 664 209 osaketta. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 14.7.2015. Lisätietoa merkintäetuoikeusannista on saatavilla yhtiön kesä- ja heinäkuussa 2015 julkistamista pörssitiedotteista.

### Liputusilmoitukset

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuoden 2015 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/](http://www.citycon.fi/) osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018, 2017–2019. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäetuoikeusannin johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. 14.7.2015 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 3 814 498 osaketta.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2015–2017. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

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

### Optio-ohjelma 2011

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

Optio-oikeuksia voitiin optio-ohjelman 2011 ehtojen mukaisesti jakaa vuosina 2011–2015 enintään 7 250 000 kappaletta. Yhtiön hallitus tarkisti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Tarkistukset optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulivat voimaan 14.7.2015. Optio-oikeuksien 2011A–D(I) tarkistettu merkintähinta on 2,5380 euroa osakkeelta, optio-oikeuksien 2011A–D(II) 2,6075 euroa osakkeelta ja optio-oikeuksien 2011A–D(III) 2,2703 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011 tarkistettu merkintäsuhte on 2,0169. Mainittujen tarkistusten johdosta osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä vuoden 2015 loppuun mennessä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet olisi jaettu täysimääräisesti, ne olisivat oikeuttaneet merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 (9 748 350) yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Vuoden 2015 loppuun mennessä jaettujen optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 1,4 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeudet eivät oikeuttaneet haltijaansa osallistumaan merkintäoikeusantiin.

### Jaetut optio-oikeudet

Vuoden 2015 lopussa optio-oikeuksia 2011A–D(I), 2011A–D(II) ja 2011A–D(III) oli 12 konsernin avainhenkilöllä.

## OPTIO-OIKEUKSIEN MERKINTÄHINNAT, -SUHTEET JA JAETUT OPTIO-OIKEUDET 31.12.2015

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

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

Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille annetut optio-oikeudet käyvät ilmi alla olevasta taulukosta.

#### JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OPTIO-OIKEUDET 31.12.2015

	2011A(I)	2011B(I)	2011C(I)	2011D(I)	Yhteensä
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	
Muut johtoryhmän jäsenet	337 500	337 500	337 500	337 500	1 350 000

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes toimitusjohtajan tai johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimitusluhteensa on voimassa.

#### OPTIO-OIKEUKSILLA 2011 MERKITTÄVIEN OSAKKEIDEN MERKINTÄAJAT

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

Optio-oikeusohjelmaa 2011 on käsitelty tarkemmin yhtiön vuoden 2015 tilinpäätöksessä. Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).

#### KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Moody's nosti Cityconin pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa1:een (vakaat näkymät) 15.1. Luottoluokitusta nostettiin pääasiassa Cityconin Sektorin hankinnan myötä parantuneen liiketoimintaprofiilin vuoksi.

#### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö odottaa vuonna 2016 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct Operating profit) muuttuvan 20–34 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 9–23 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.

Helsinki, 10. helmikuuta 2016

Citycon Oyj

Hallitus

## EPRA:n tunnusluvut

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

### EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,4	24,2	42,1	130,8	99,7	31,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,039	0,038	1,7	0,173	0,178	-2,8
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)	%	24,0	19,6	22,2	20,3	19,4	4,2
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)	%	21,8	19,0	14,6	18,5	17,7	4,5
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,74	3,01	-9,1	2,74	3,01	-9,1
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share)	EUR	2,46	2,63	-6,6	2,46	2,63	-6,6
EPRA:n alkunettotuotto	%	5,4	6,1	-	5,4	6,1	-
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto	%	5,5	6,1	-	5,5	6,1	-
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	3,2	3,7	-	3,2	3,7	-

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Vuonna 2015 operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,1 miljoonaa euroa 130,8 miljoonaan euroon 99,7 miljoonasta eurosta vuoteen 2014 verrattuna. Operatiivisen tuloksen kasvu oli seurausta lähinnä Sektorin hankinnasta Norjassa, jonka vaikutus nettovuokratuottoon oli 36,8 miljoonaa euroa. Lisäksi, positiivinen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu, korkeammat muut operatiivisest tuotot sekä 4,8 miljoonaa euroa alhaisemmat operatiiviset rahoituskulut nostivat operatiivista tulosta. Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,173 euroon (0,178 euroa) osakkeiden suuremmasta määrästä johtuen. Osakkeiden määrä nousi heinäkuussa 2015 toteutetun merkintätuoikeusannin seurauksena.

Me	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%	
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	24,6	23,4	5,4	108,8	84,5	28,7	
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,2	-2,2	-	-7,3	-15,7	-53,1	
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4,7	0,0	-	17,1	0,3	-	
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,8	-0,1	-	7,5	0,1	-	
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	9,2	-	-	9,2	-	-	
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-2,7	0,1	-	1,7	26,5	-93,6	
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-0,1	-	-	4,4	-	-	
-/+ Osuus yhteisyrityksien käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista	-6,4	-4,9	31,4	-16,9	-12,8	31,4	
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	4,1	8,3	-50,9	5,8	13,2	-56,3	
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,4	-0,5	-184,8	0,5	3,5	-	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,4	24,2	42,1	130,8	99,7	31,2	
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	636,9	39,7	755,5	559,9	34,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,039	0,038	1,7	0,173	0,178	-2,8

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

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

Citycon esittää operatiivisen liikevoiton tunnusluvun englanninkielisenä käännökseenä Direct Operating Profit, kun aiemmin käännökseenä esitettiin EPRA Operating Profit -termi. Muutoksella termin käännökseen ei ole vaikutusta tunnusluvun laskentaan.

Me	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%
Nettovuokratuotto	57,5	41,5	38,6	199,6	169,4	17,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-10,9	-6,4	71,4	-29,3	-20,6	42,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,6	-0,1	-	5,0	1,0	391,6
Operatiivinen liikevoitto	48,2	35,0	37,5	175,4	149,8	17,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,2	-11,7	20,6	-46,2	-51,0	-9,4
Operatiivinen osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	0,0	0,4	-96,1	2,6	2,1	24,5
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,2	0,0	386,2	-0,4	-0,3	31,6
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,4	-32,7	0,6	0,9	-26,4
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	0,0	304,8	-1,1	-1,6	-30,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,4	24,2	42,1	130,8	99,7	31,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR 0,039	0,038	1,7	0,173	0,178	-2,8

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

### OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 20,3 % vuonna 2015 verrattuna 19,4 %:n vuonna 2014. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) oli 18,5 % verrattuna 17,7 %:n vuotta aiemmin. Kasvut EPRA Cost Ratio -tunnusluvuissa johtuivat lähinnä Sektorin hankinnasta, sillä Norjan liiketoiminnoilla on korkeampi kulutaso.

Me	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%
Sisältyy:						
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	10,9	6,3	73,5	29,3	20,7	41,5
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	25,1	12,8	96,2	71,9	51,2	40,3
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	3,5	4,4	-20,6	13,0	16,3	-20,7
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-1,6	-0,8	-	-4,3	-2,0	118,7
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-4,7	-1,4	245,3	-9,9	-4,9	103,1
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	1,5	0,8	90,5	5,5	6,4	-14,9
Ei sisälly:						
Maanvuokratulot	-1,8	-0,4	327,9	-4,3	-1,8	136,2
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen <sup>2)</sup>	-16,2	-10,9	48,2	-50,6	-42,6	18,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokratulusta ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-0,5	-1,2	-61,8	-1,9	-3,5	-45,0
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	16,3	9,7	68,6	48,4	39,9	21,4
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-1,4	-0,3	-	-4,3	-3,6	17,6
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	14,8	9,4	57,4	44,2	36,3	21,8
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratululla <sup>2)</sup>						
	79,7	56,9	40,0	270,2	230,2	17,4
Vähennetään palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka sisältyvät bruttovuokratuottoon <sup>2)</sup>	-16,2	-10,9	48,2	-50,6	-42,6	18,8
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokratululla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)						
	4,5	3,5	27,8	19,4	17,5	10,9
Bruttovuokratuotto (C) <sup>2)</sup>	68,0	49,5	37,3	239,0	205,1	16,5
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)	% 24,0	19,6	22,2	20,3	19,4	4,2
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)	% 21,8	19,0	14,6	18,5	17,7	4,5

1) Kertaluonteiset transaktiokulut 7,5 miljoonaa euroa on vähennetty hallinnon kuluista vuonna 2015. Hallinnon kuluista on vähennetty aktivoidut kulut, suuruudeltaan 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015 ja 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2014. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

2) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin. Tämä muutos ei vaikuttanut EPRA Cost Ratio laskentaan.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,27 euroa 2,74 euroon (3,01 euroa 31.12.2014) pääasiassa kesä–heinäkuussa toteutetun merkintätuotteen seurauksena ja Sektorin hankinnasta syntyneen liikearvon takia. Liikearvo syntyi laskennallisten verojen seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,17 euroa 2,46 euroon (2,63 euroa 31.12.2014) pääasiassa merkintätuotteen seurauksena ja 28,1 miljoonan euron muuntoerotappion takia, joka Norjan kruunun arvon heikentymisestä.

	31.12.2015			31.12.2014		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	/osake, EUR	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	/osake, EUR
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 245,5	889 993	2,52	1 650,7	593 328	2,78
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	288,3	889 993	0,32	128,7	593 328	0,22
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista veroista <sup>1)</sup>	-106,6	889 993	-0,12	-	593 328	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	7,9	889 993	0,01	7,1	593 328	0,01
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>2 435,1</b>	<b>889 993</b>	<b>2,74</b>	<b>1 786,5</b>	<b>593 328</b>	<b>3,01</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-288,3	889 993	-0,32	-128,7	593 328	-0,22
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista veroista <sup>1)</sup>	106,6	889 993	0,12	-	593 328	-
Joukkolainojen ja pääomalojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	-59,8	889 993	-0,07	-91,2	593 328	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-7,9	889 993	-0,01	-7,1	593 328	-0,01
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>2 185,8</b>	<b>889 993</b>	<b>2,46</b>	<b>1 559,5</b>	<b>593 328</b>	<b>2,63</b>

1) Citycon on tarkentanut nettovarallisuuden laskentaa ja esittää nettovarallisuuden laskennallisista veroista syntyneellä liikearvolla oikaistuna.

2) Jälkimarkkinahinta

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. Tämän takia joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013, joukkolaina 1/2014, joukkolaina 1/2015, joukkolaina 2/2015 ja joukkolaina 3/2015 on arvostettu tämän tunnusluvun laskennassa jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Joukkolainan 1/2012 jälkimarkkinahinta oli 104,66 % (107,38%), joukkolainan 1/2013 jälkimarkkinahinta oli 109,24 % (111,66%), joukkolainan 1/2014 jälkimarkkinahinta oli 98,25 % (102,75%), joukkolainan 1/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,73 %, joukkolainan 2/2015 jälkimarkkinahinta oli 100,00 % ja joukkolainan 3/2015 jälkimarkkinahinta oli 97,75 % per 31.12.2015. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2015 oli 59,76 miljoonaa euroa (91,2 milj. euroa).

**EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO-% JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO-%**

EPRA:n alkunettotuotot laskivat pääasiassa vuoden aikana tapahtuneiden käyvän arvon muutosten takia, jotka olivat seurausta tuottovaateiden laskusta, ja Sektorin hankinnan vuoksi. On huomioitava, että EPRA:n alkunettotuotto ja EPRA:n "topped up" alkunettotuotto vuoden 2015 ja 2014 päätteeksi eivät myöskään ole täysin vertailukelpoisia johtuen valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneista muista muutoksista (kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut/valmistuneet kehityshankkeet).

Me	31.12.2015	31.12.2014
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 081,8	2 763,0
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-126,3	-160,7
Valmis kiinteistökanta	3 955,5	2 602,3
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	95,5	59,0
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	4 051,1	2 661,3
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	301,0	221,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-81,8	-60,0
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	219,1	161,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailta jaksoilla ja muilla vuokratuottoalennusten päättyttyä (C)	2,2	1,6
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	221,3	163,5
EPRA:n alkunettotuotto-% (B/A)	5,4	6,1
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-% (C/A)	5,5	6,1

**EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %**

EPRA:n vajaakäyttöaste koko kiinteistökannalle vuoden 2015 päätteeksi laski pääasiassa Sektorin hankinnan myötä.

Me	31.12.2015	31.12.2014
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	10,2	8,6
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	313,7	230,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	% 3,2	3,7



# Konsernin lyhennetty tilinpäätös

## 1.1.–31.12.2015

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%	
Bruttovuokratuotto <sup>1)</sup>		65,3	46,4	40,7	223,9	189,4	18,2	
Ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>		24,0	14,4	67,0	71,7	55,9	28,2	
Hoitokulut	5	-31,5	-18,9	66,9	-94,6	-74,4	27,1	
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,3	-0,4	-27,5	-1,4	-1,6	-9,9	
Nettovuokratuotto		57,5	41,5	38,6	199,6	169,4	17,9	
Hallinnon kulut		-11,7	-6,3	86,5	-36,8	-20,7	78,0	
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-7,6	-0,1	-	-4,2	1,0	-	
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		0,2	2,2	-	7,3	15,7	-53,1	
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-4,7	0,0	-	-17,1	-0,3	-	
<b>Liikevoitto</b>		<b>33,7</b>	<b>37,3</b>	<b>-9,5</b>	<b>148,9</b>	<b>165,0</b>	<b>-9,8</b>	
Rahoituskulut (netto)		-11,4	-11,8	-3,6	-52,3	-77,5	-32,5	
Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien voitoista		6,5	5,3	20,9	19,4	14,9	30,5	
Voitto/tappio ennen veroja		28,8	30,8	-6,5	116,0	102,4	13,2	
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		0,2	0,0	386,2	-0,4	-0,3	31,6	
Laskennalliset verot		-3,8	-7,8	-51,3	-5,1	-12,4	-58,4	
Katsauskauden voitto		25,2	23,0	9,7	110,4	89,7	23,0	
Katsauskauden voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		24,6	23,4	5,4	108,8	84,5	28,7	
Määräysvallattomille omistajille		0,5	-0,4	-231,4	1,6	5,2	-69,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake <sup>2)</sup>	EUR	6	0,03	0,04	-21,9	0,14	0,15	-4,7
Tulos/osake, laimennettu <sup>2)</sup>	EUR	6	0,03	0,04	-27,4	0,14	0,15	-5,6
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		1,5	-0,1	-	-0,3	23,7	-	
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,3	0,0	-	0,1	-4,7	-	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,3	-0,5	-164,1	-0,5	-3,3	-84,9	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		1,0	-5,0	-	-28,1	-9,7	-	
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		2,5	-5,6	-	-28,9	6,0	-	
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		2,5	-5,6	-	-28,9	6,0	-	
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>27,7</b>	<b>17,4</b>	<b>-</b>	<b>81,5</b>	<b>95,7</b>	<b>-14,7</b>	
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		27,2	18,0	-	79,9	90,7	-11,7	
Määräysvallattomille omistajille		0,5	-0,6	-	1,6	5,0	-	

1) Citycon on muttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihto rivi ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (Q4/2015 16,8 milj. euroa ja vuonna 2015 50,6 miljoonaa euroa (Q4/2014 10,9 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa)) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2014	31.12.2014
<b>VARAT</b>			
Pitkääikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	7	4 091,6	2 769,1
Liikearvo		171,5	-
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		269,0	182,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		31,3	7,6
Laskennalliset verosaamiset		10,3	5,7
Pitkääikaiset varat yhteensä		4 573,6	2 965,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	8	1,7	7,2
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	7,7	0,2
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		53,4	30,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	27,9	34,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		89,1	64,8
Varat yhteensä		4 664,4	3 037,2
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,5
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-7,9	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	1 354,9	841,2
Kertyneet voittovarot	12	507,8	426,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 245,5	1 650,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	1,8
Oma pääoma yhteensä		2 245,5	1 652,5
Pitkääikaiset velat			
Lainat	13	1 855,3	1 094,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	11, 12	8,6	6,6
Laskennalliset verovelat		292,1	129,6
Pitkääikaiset velat yhteensä		2 155,9	1 230,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	13	167,9	83,1
Johdannaissopimukset	12, 13	5,4	2,2
Ostovelat ja muut velat		89,7	68,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		262,9	154,1
Velat yhteensä		2 418,8	1 384,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 664,4	3 037,3

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS**

Me	Liite	2015	2014
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja		116,0	102,4
Oikaisut voittoon ennen veroja		54,7	48,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		170,7	150,7
Käyttöpääoman muutos		-10,4	-5,3
Liiketoiminnan rahavirta		160,3	145,4
<b>Maksetut korot ja muut rahoituskulut<sup>1)</sup></b>			
Maksetut korot ja muut rahoitustuotot		1,1	0,0
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,2	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		111,8	69,2
<b>Investointien rahavirta</b>			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	7, 8	-526,0	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin <sup>1)</sup>	7, 8	-196,2	-134,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	7, 8	126,8	29,5
Investointien nettorahavirta		-595,4	-104,7
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		602,7	401,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot	13	1 156,3	271,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	13	-1 000,4	-203,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	13	508,1	446,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	13	-660,2	-801,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-34,9	-57,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-89,2	-66,3
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-9,7	41,4
Rahoituksen nettorahavirta		472,8	33,0
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,4	38,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		4,5	-1,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	27,9	34,4

1) Citycon on muuttanut aktivoitujen maksettujen korkojen käsittelyä (3,4 miljoonaa euroa 2015 ja 3,2 milj. euroa 2014) ja siirtänyt ne liiketoiminnan rahavirrasta investointien rahavirtaan.

## 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	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2014	259,6	131,1	-22,8	493,0	-10,3	385,6	1 236,2	42,6	1 278,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			15,7		-9,7	84,5	90,5	5,0	95,5
Osakeannit				402,9			402,9		402,9
Järjestelypalkkio osakeanneista				-1,8			-1,8		-1,8
Osingonjako ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 12)				-53,0		-13,2	-66,2		-66,2
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						-11,3	-11,3	-45,7	-57,0
Oma pääoma 31.12.2014	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
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
Merkintäetuoikeusanti				608,2			608,2		608,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-5,5			-5,5		-5,5
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (Liite 12)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien lisäykset liiketoimintojen hankinnasta						0,9	0,9	-3,4	-2,5
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	131,1	-7,8	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5

# Konsernin lyhennetyin tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketoimintayksiköihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi-, Baltia ja Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 10.2.2016.

## 2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014 ja käyttöönotettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Tulkinta muutti yhtiön kiinteistöveron raportointia välitilinpäätöksissä.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2015 Konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 1 ”Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet”.

## 3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppen AS:n (Sektor) koko osakekannan 14.7.2015 vahvistaakseen asemansa Pohjoismaissa. Vaikka kauppa toteutettiin 14.7.2015, on Citycon yhdistellyt konsernitilinpäätökseensä Sektorin luvut jo 1.7.2015 alkaen sillä Citycon katsoo, että sillä on ollut oikeus Sektorin muuttuviin tuottoihin 1.7.2015 eteenpäin ja, että sillä on ollut mahdollisuus vaikuttaa kyseisiin tuottoihin.

Citycon on valinnut tilinpäätösperiaatteen, jonka mukaan määräysvallattomia osuuksia ei esitetä hankintapäivän käyvästä arvosta.

## HANKITUT VARAT JA VASTATTAVAKSI OTETUT VELAT, LUOVUTETTU VASTIKE SEKÄ HANKINNAN KASSAVIRRAT

Me	31.12.2015
Sektorin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursseilla:	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
<b>Varat</b>	
Sijoituskiinteistöt	1 441,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä	31,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat	20,1
Laskennalliset verosaamiset	17,7
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	1,1
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat	8,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	35,1
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 555,2</b>
<b>Lainat</b>	<b>-946,5</b>
Johdannaissopimukset	-17,4
Laskennalliset verovelat	-179,1
<b>Velat yhteensä</b>	<b>-1 143,0</b>
<b>Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä</b>	<b>412,2</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kurssista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
<b>Luovutettu vastike yhteensä</b>	<b>571,5</b>
<b>Hankinnan kassavirrat</b>	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,5
<b>Hankinnan nettokassavirta</b>	<b>-536,3</b>

Sektorin hankinnasta syntyi 192,6 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakursseilla ja kauppahinnan korjausten jälkeen), joka oli seurausta siitä kuinka laskennalliset verovelat lasketaan IFRS:n mukaista tilinpäätöstä varten ja kuinka ne arvostetaan kauppahintaneuvotteluissa. IFRS:n mukaiset laskennalliset verot perustuvat varojen ja velkojen käyvän arvon ja verotusarvojen erotukseen. Laskennalliset verot eivät kerro todennäköisyyttä sille, tullaanko tulevaisuudessa maksamaan enemmän vai vähemmän veroja, ja verojen ajoitukseen. Liikearvon, joka syntyy laskennallisista veroista, lisäksi on kirjattu noin 52,2 miljoonaa euroa liikearvoa valuuttakurssimuutoksesta kiinteään NOK/EUR-kurssin seurauksena. Liikearvo syntyi myös portfoliopreemiumin, odotettavissa olevien synergiahyötyjen ja muiden mahdollisten hyötyjen seurauksena, jotka syntyivät kun Sektorin varat ja toiminnot yhdistettiin Cityconiin.

Citycon on tehnyt liikearvon alakirjaustestauksen ja koska Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 669,1 miljoonaa euroa 31.12.2015 ylittäen noin 260,6 miljoonaa euroa omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ollut tarvetta. Norjan alentuneen tuloverokannan takia liikearvon vähennys 9,2 miljoonaa euroa kirjattiin muihin liiketoiminnan tuottoihin ja kuluihin. Vastaava vaikutus on positiivisesti laskennallisten verojen muutoksessa.

Sektorin kuuden kuukauden bruttovuokratuotto oli 43,0 miljoonaa euroa ja operatiivinen liikevoitto 32,4 miljoonaa euroa, ja ne sisältyvät Cityconin 2015 tilinpäätöksen laajaan tuloslaskelmaan. Cityconin bruttovuokratuotto vuonna 2015 olisi ollut 286,1 miljoonaa euroa ja operatiivinen liikevoitto 208,6 miljoonaa euroa, jos Sektor olisi yhdistelty konsernitilinpäätökseen tilikauden 2015 alusta lähtien. Citycon kirjasi hankinnasta transaktiokuluja 6,8 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin.

#### 4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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

liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli Q1-Q4 osalta noin 23,9 miljoonaa euroa. Cityconin hallitus seuraa lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon. Täten segmentti-informaatioissa esitetään luvut Kista Gallerian kanssa (Segmentit) ja Ruotsin luvut ilman (IFRS) Kista Galleriaa.

Me	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%
<b>Bruttovuokratuotto<sup>1)</sup></b>						
Suomi	24,8	27,4	-9,3	105,3	112,4	-6,3
Norja	21,9	-	-	43,0	-	-
Ruotsi	20,9	19,0	10,0	82,2	83,0	-0,9
Baltia ja Tanska	6,8	7,0	-2,0	27,8	28,8	-3,5
Segmentit yhteensä	74,5	53,4	39,5	258,3	224,1	15,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-9,2	-7,0	31,4	-34,4	-34,8	-1,0
Yhteensä IFRS	65,3	46,4	40,7	223,9	189,4	18,2
Ruotsi IFRS	11,8	12,1	-2,5	47,8	48,2	-0,9
<b>Nettovuokratuotto<sup>2)</sup></b>						
Suomi	23,1	25,9	-10,8	96,9	103,0	-5,9
Norja	18,7	-	-	36,8	-	-
Ruotsi	17,1	17,2	-0,5	69,8	69,2	0,8
Baltia ja Tanska	6,4	6,4	-0,3	26,2	27,5	-4,8
Segmentit yhteensä	65,3	49,5	31,8	229,7	199,6	15,1
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,7	-8,0	-3,8	-30,1	-30,3	-0,9
Yhteensä IFRS	57,5	41,5	38,6	199,6	169,4	17,9
Ruotsi IFRS	9,4	9,2	2,4	39,7	38,9	2,2
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>						
Suomi	22,3	24,5	-8,9	95,2	100,1	-4,8
Norja	16,0	-	-	32,4	-	-
Ruotsi	15,4	15,3	0,4	68,4	64,3	1,2
Baltia ja Tanska	6,0	5,6	7,9	25,0	26,1	-4,1
Muut	-4,2	-3,7	12,6	-14,0	-12,8	9,4
Segmentit yhteensä	55,6	41,7	33,3	203,8	177,7	14,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,4	-6,7	10,9	-28,4	-28,0	1,3
Yhteensä IFRS	48,2	35,0	37,5	175,4	149,8	17,1
Ruotsi IFRS	8,0	8,6	-7,8	36,7	36,4	0,8
<b>Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi	-11,7	-8,3	41,1	-37,1	-15,8	135,3
Norja	0,2	-	-	0,2	-	-
Ruotsi	19,4	18,5	4,6	78,3	50,5	55,3
Baltia ja Tanska	-0,9	5,6	-	4,7	18,1	-74,3
Segmentit yhteensä	6,8	15,8	-56,9	45,9	52,8	-13,0
Täsmäytys IFRS lukuihin	-6,7	-13,6	-50,6	-38,7	-37,1	4,3
Yhteensä IFRS	0,2	2,2	-88,8	7,3	15,7	-53,1
Ruotsi IFRS	12,6	4,9	159,6	39,6	13,3	197,3
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	13,8	15,7	-11,9	48,6	83,5	-41,8
Norja	0,2	-	-	16,6	-	-
Ruotsi	26,9	33,9	-20,5	135,1	114,7	17,7
Baltia ja Tanska	5,1	11,6	-55,7	29,7	44,6	-33,5
Muut	1,8	-3,5	-	-13,9	-12,6	10,3
Segmentit yhteensä	47,9	57,6	-16,9	216,0	230,2	-6,2
Täsmäytys IFRS lukuihin	-14,2	-20,3	-30,3	-67,1	-65,2	3,0
Yhteensä IFRS	33,7	37,3	-9,5	148,9	165,0	-9,8
Ruotsi IFRS	12,8	13,6	-5,8	68,0	49,6	37,1

1) Citycon on muttanut tuloslaskelmamuotoa siten, että liikevaihto rivillä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (Q4/2015 16,8 milj. euroa ja vuonna 2015 50,6 miljoonaa euroa (Q4/2014 10,9 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa)) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

2) Citycon otti tilikauden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Me	31.12.2015	31.12.2014	%
<b>Varat</b>			
Suomi	1 739,3	1 720,7	1,1
Norja	1 606,8	-	-
Ruotsi	1 420,2	1 299,7	9,3
Baltia ja Tanska	362,3	351,0	3,2
Muut	16,4	87,7	-81,3
Segmentit yhteensä	5 144,9	3 459,1	48,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-480,6	-421,9	13,9
Yhteensä IFRS	4 664,4	3 037,2	53,6
Ruotsi IFRS	755,8	731,0	3,4
<b>Velat yhteensä</b>			
Suomi	11,9	20,5	-42,0
Norja	12,6	-	-
Ruotsi	60,8	46,6	30,4
Baltia ja Tanska	11,7	4,6	156,5
Muut	2 382,6	1 331,1	79,0
Segmentit yhteensä	2 479,6	1 402,7	76,8
Täsmäytys IFRS lukuihin	-34,9	-17,9	94,7
Yhteensä IFRS	2 418,8	1 384,8	74,7
Ruotsi IFRS	25,9	28,7	-9,7

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

## 5. HOITOKULUT

Me	Q4/2015	Q4/2014	%	2015	2014	%
Lämmitys- ja sähkökulut	-6,1	-6,1	0,5	-22,3	-23,2	-3,8
Ylläpitokulut	-10,2	-6,1	65,9	-30,7	-23,9	28,5
Maavuokrat ja muut vuokrat	-1,8	-0,4	327,9	-4,3	-1,8	136,2
Kiinteistön henkilöstön kulut	-2,8	-0,6	379,2	-7,8	-2,5	209,2
Kiinteistön hallinnon kulut	-1,1	-0,7	59,1	-3,0	-2,5	19,4
Markkinointikulut	-5,6	-1,9	193,6	-10,6	-5,6	89,9
Kiinteistövakuutukset	-0,2	-0,1	85,4	-0,8	-0,5	45,5
Kiinteistöverot <sup>1)</sup>	-1,6	-1,6	-4,3	-7,8	-7,4	6,0
Korjauskulut	-1,4	-1,0	42,6	-6,0	-6,1	-3,2
Muut kiinteistön hoitokulut	-0,6	-0,2	136,9	-1,3	-0,9	51,9
Yhteensä	-31,5	-18,9	66,9	-94,6	-74,4	27,1

1) Citycon otti 2015 vuoden alussa käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan. Muutos on tehty myös vertailukausille.

Yksi kiinteistö ei tuottanut tuloa vuonna 2015, mutta hoitokulua siitä syntyi 0,0 miljoonaa euroa (vuonna 2014 kaksi kiinteistöä, joista syntyi hoitokulua 0,1 miljoonaa euroa).



## 6. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		2015	2014	%
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	108,8	84,5	28,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä <sup>1)</sup>	milj. kpl	755,5	559,9	34,9
Osakekohtainen tulos <sup>1)</sup>	EUR	0,14	0,15	-4,7
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	108,8	84,5	28,7
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä <sup>1)</sup>	milj. kpl	755,5	559,9	34,9
Optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	3,3	1,1	198,9
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	758,8	560,9	35,3
Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup>	EUR	0,14	0,15	-4,9

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

## 7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. 31.12.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio Suomessa että Stenungstorg Ruotsissa. 31.12.2014 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

### 31.12.2015

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
Myyynnit	-	-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

### 31.12.2014

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	96,6	2 636,8	2 733,5
Investoinnit	32,8	59,8	92,7
Myyynnit	-	-27,7	-27,7
Aktivoidut korot	1,3	1,9	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	62,1	64,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,1	-49,2	-49,3
Valuuttakurssiero	-3,8	-37,1	-40,9
Siirrot erien välillä	-5,4	-1,8	-7,2
Katsauskauden lopussa	124,2	2 644,9	2 769,1

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup> /kk	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Suomi	5,9	6,1	29,0	26,5
Norja	5,2	-	21,2	-
Ruotsi	5,4	5,7	26,1	24,3
Baltia ja Tanska	6,9	7,2	20,4	20,6
Keskimäärin	5,7	6,1	25,1	25,2

## 8. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistö Suomessa sekä kaksi kiinteistöä Ruotsissa myytiin Q4 aikana. Asuinkiinteistön osalta kauppohen arvioidaan toteutuvan vuoden 2016 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2014 Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevista asunnoista Ruotsissa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Stenungstorgin yhteydessä sijaitsevien asuntojen myynti toteutui helmikuussa 2015.

Me	31.12.2015	31.12.2014
Katsauskauden alussa	7,2	2,3
Myyntit	-63,6	-0,3
Valuuttakurssiero	0,1	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	57,9	5,2
Katsauskauden lopussa	1,7	7,2

## 9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.12.2015	31.12.2014
Käteinen raha ja pankkitilit	23,4	34,4
Muut rahoitusvarat	4,5	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>27,9</b>	<b>34,4</b>

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

## 10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

### RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	31.12.2015		31.12.2014	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	7,7	7,7	1,9	1,9
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	4,4	4,4	-	-
<b>Rahoitusvelat</b>				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	472,2	472,7	199,9	199,9
Joukkolaina 1/2012	138,2	138,4	138,1	138,4
Joukkolaina 1/2013	496,4	500,0	495,7	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,4	350,0	343,9	350,0
Joukkolaina 1/2015	129,3	130,2		
Joukkolaina 2/2015	144,8	145,8		
Joukkolaina 3/2015	297,8	300,0		
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	7,8	7,8	3,0	3,0
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	5,4	5,4	5,2	5,2

#### Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

#### Johdannaissopimukset

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

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

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

#### Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

### Joukkolaina 1/2012, joukkolaina 1/2013, joukkolaina 1/2014, joukkolaina 1/2015, joukkolaina 2/2015 ja joukkolaina 3/2015

Joukkolainat 1/2012, 1/2013, 1/2014, 2/2015 ja 3/2015 ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio ja 1/2013, 1/2014 sekä 3/2015 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

## 11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2015		31.12.2014	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi			-	-
1-2 vuotta	59,9	-4,1	-	-
2-3 vuotta			58,6	-5,2
3-4 vuotta			-	-
4-5 vuotta			-	-
yli 5 vuotta	234,3	0,1	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>294,2</b>	<b>-3,9</b>	<b>58,6</b>	<b>-5,2</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen				
1-5 vuotta	150,0	-2,5	-	-
yli 5 vuotta	107,9	2,9	150,0	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>257,9</b>	<b>0,4</b>	<b>150,0</b>	<b>0,8</b>
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	291,8	2,4	312,6	-2,0
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>843,9</b>	<b>-1,1</b>	<b>521,2</b>	<b>-6,3</b>

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa katsauskauden lopun markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 5,0 miljoonaa euroa (tappio 0,7 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 294,2 miljoonaa euroa (58,6 milj. euroa), sekä koron- ja valuutanvaihtosopimukselle joilla 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 sisältää koronvaihtosopimuksia joista -0,4 miljoonaa euroa (-3,3 milj. euroa) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Yhtiöllä on myös koron ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Niiden käyvänarvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

## 12. OSINGONJAKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin hallitus ehdottaa yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle 2016, että Citycon siirtyisi kvartaalivarojenjakoon vuodesta 2016 alkaen. Näin ollen varojenjakoehdotus yhtiökokoukselle tehdään kaksiosaisena. Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2015 jaettaisiin osinkona 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta, yhteensä noin 33,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus olisi voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 13. LAINAT

Vuoden 2015 aikana Cityconin velka kasvoi 848,7 miljoonaa euroa, lähinnä johtuen kolmesta uudesta joukkovelkakirjalainasta, uudesta pankkilainasta Norjan yhtiötasolla, ja lainannostoista nykyisistä lainalimiiteistä, Sektorin olemassaolevia velkoja jälleenrahoittamiseksi.

Finanssikovenanttien lisäksi Cityconin velkarahoitussopimukset sisältävät myös muita tavanomaisia rajoittavia ehtoja. Näihin kuuluvat panttauskieltolausekkeet ja määräysvallan muutoksen rajoitukset. Panttauskieltolausekkeisiin liittyen, Cityconin lainasopimukset rajoittavat vakuudellisen velan määrän enintään 7,5 %:iin konsernin koko rahavelkamäärästä. Määräysvallan muutoksen rajoitukset liittyvät tilanteisiin, joissa henkilö yksin tai yhteistyössä muiden kanssa omistaisi yli 50 % yhtiön äänivallasta jolloin tällainen määräysvallan muutos (i) velkarahoitussopimusten osalta aiheuttaisi yhtiölle velvollisuuden käynnistää neuvottelut asianomaisten lainanantajien kanssa vaihtoehtoiseksi rahoitus pohjaksi rahoituksen jatkamiseksi tai vaihtoehtoisesti maksaa lainat takaisin ja (ii) velka-arvopaperien osalta antaa niiden haltijoille oikeus edellyttää näiden arvopapereiden lunastamista. Kumpaankin rajoittavaan ehtoon liittyy rauhoitusajoja ja mahdollisuuksia poikkeuslupaun.

## 14. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2015	31.12.2014
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	135,4	-
Pankkitakaukset	124,1	66,2
Ostositoumukset	219,2	244,7
Alv-palautusvastuut	87,9	94,9

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 219,2 miljoonaa euroa (244,7 milj. euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

## 15. 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 31.12.2015 oli 43,4 % (31.12.2014: 42,8 %).

### Palveluiden ostot

Citycon on maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa Q1-Q4 2014), ja veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa Q1-Q4 2014).

## CITYCONIN TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2016

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 16.3.2016 klo 14.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuositilikaudesta tilikaudella 2016. Osavuositilikaudet julkistetaan seuraavasti:

- 1-3/2016 28.4.2016 noin klo 9
- 1-6/2016 14.7.2016 noin klo 9
- 1-9/2016 20.10.2016 noin klo 9

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

### Lisätiedot:

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760  
[marcel.kokkeel@citycon.com](mailto:marcel.kokkeel@citycon.com)

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

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

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