



Q1-Q4 | 2018

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE
TAMMIKUU-JOULUKUU**

CITYCON 2018: OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) KÄÄNTYI KASVUUN Q4/2018:LLA

- Taloudellinen vuokrausaste parani 96,4 %:iin Suomen ja Viron hyvän kehityksen myötä
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA earnings) kääntyi kasvuun vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuoden 2017 ja 2018 suunnitellut divestoinnit sekä heikommät valuuttakurssit vaikuttivat odotetusti koko vuoden nettovuokratuottoihin ja operatiiviseen tulokseen (EPRA earnings).
- Hallinnon kulut laskivat 11,8 % pois lukien johdon vaihdoksiin liittyvät kertaluonteiset kulut
- Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät kasvoivat. Vertailukelpoiset myynnit ja kävijämäärät olivat vakaat.

LOKAKUU - JOULUKUU 2018

- Nettovuokratuotot olivat 53,7 miljoonaa euroa (Q4/2017: 53,9). Suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,1 miljoonalla eurolla ja heikommät valuuttakurssit 0,5 miljoonalla eurolla, kun taas kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman johdon muutoksesta aiheutuvia kertaluonteisia kuluja kasvoi 36,6 miljoonaan euroon (33,8) tai 0,041 euroon (0,038) per osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA earnings) kasvoi 34,2 miljoonaan euroon (33,8) johtuen pääasiassa alhaisemmista operatiivisista nettorahoituskuluista. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) sisälsi 2,4 miljoonaa euroa johdon vaihdoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,038 euroa (0,038).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake laski 0,01 euroon (0,03) johtuen pääasiassa suuremmista käyvän arvon tappioista.

TAMMIKUU - JOULUKUU 2018

- Nettovuokratuotot olivat 214,9 miljoonaa euroa (Q1-Q4/2017: 228,5). Kehityshankkeet ja kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvattivat nettovuokratuottoja 8,4 miljoonalla eurolla, kun taas kiinteistöjen divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 16,4 miljoonalla eurolla ja heikommät SEK- ja NOK-valuuttakurssit 4,7 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman johdon muutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja oli 145,9 miljoonaa euroa tai 0,164 euroa / osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 143,5 miljoonaa euroa (152,3) johtuen nettovuokratuottojen laskusta. Toisaalta alhaisemmat operatiiviset nettorahoituskulut ja hallinnon kulut kompensoivat osittain nettovuokratuottojen laskun vaikutusta. Hallinnon kulut laskivat 1,0 miljoonaa euroa sisältäen 2,4 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja liittyen johdon muutoksiin. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,161 euroa (0,171). Heikomprien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,004 euroa / osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,02 euroa (0,10) johtuen pääasiassa käyvän arvon tappioista, kertaluonteisten nettorahoituskulujen kasvusta ja kiinteistöjen myyntien sekä valuuttakurssien vaikutuksista.
- Osakekohtainen nettorahavirta heikkeni 0,11 euroon (0,17) johtuen pääasiassa kertaluonteisista maksetuista rahoituskuluista.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2018, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8899926,28 euroa osinkoa ja noin 106799115,36 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

AVAINLUVUT

		Q4/2018	Q4/2017	% ¹⁾	Vertailukelpoinen muutos % ³⁾	2018	2017	% ¹⁾	Vertailukelpoinen muutos % ³⁾
Nettovuokratuotto	Me	53,7	53,9	-0,3 %	0,6 %	214,9	228,5	-6,0 %	-4,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	44,1	45,9	-4,0 %	-3,0 %	187,6	200,5	-6,4 %	-4,4 %
Tulos/osake	EUR	0,01	0,03	-76,3 %	-75,5 %	0,02	0,10	-81,0 %	-80,1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 131,3	4 183,4	-1,2 %	-	4 131,3	4 183,4	-1,2 %	-
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	48,7	46,7	4,1 %	-	48,7	46,7	4,1 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾									
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,2	33,8	1,2 %	2,5 %	143,5	152,3	-5,8 %	-4,4 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,038	0,038	1,2 %	2,5 %	0,161	0,171	-5,8 %	-4,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,59	2,71	-4,5 %	-	2,59	2,71	-4,5 %	-

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

²⁾ Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

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

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Citycon julkisti marraskuussa nimitykseni yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.1.2019 alkaen. Muutaman viimeisen viikon aikana minulla on ollut mahdollisuus tutustua lähes kaikkiin yhtiön kiinteistöihin ja toimistoihin. Olen ollut todella vaikuttunut sekä kiinteistökannan laadusta että yhtiön työntekijöistä. Uskon, että meillä on vahva kiinteistökanta ja erinomainen tiimi, joiden avulla voimme nostaa Cityconin uudelle tasolle.

Vuonna 2018 operatiivinen liiketoimintamme kehittyi odotustemme mukaisesti. Viime vuonna nettovuokratuottomme olivat yhteensä 214,9 miljoonaa euroa ja pro-forma vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,0% erityisesti Ison Omenan hyvän kehityksen myötä. Vuosina 2017–2018 toteutetut suunnitellut divestoinnit, valuuttakurssit ja kertaluonteiset johdon vaihtumiseen liittyvät kustannukset vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoomme (EPRA earnings), joka oli yhteensä 143,5 miljoonaa euroa vuonna 2018. Jatkoimme tiukkaa kulukuriamme ja hallinnon kulut laskivat 11,8 % pois lukien johdon vaihtumiseen liittyvät kertaluonteiset kustannukset. Vuodelle 2019 ohjeistamme operatiivisen liikevoittoomme per osake (EPRA EPS) olevan 0,155 ja 0,175 euron välillä.

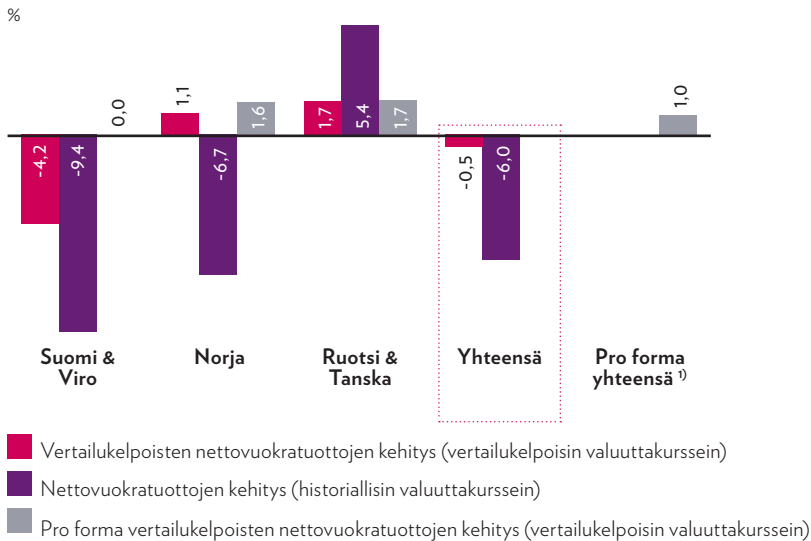
Vuoden 2018 aikana jatkoimme kiinteistökantamme keskimääräisen laadun parantamista ja divestoinimme viisi toissijaista kiinteistöä. Käytimme divestoinneista saadut 96 miljoonan euron kokonaistuotot Mölndal Gallerian ja Lippulaivan kehityshankkeisiimme. Jatkamme pääoman kierrättämistä myös vastaisuudessa,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

Toimintaympäristömme muuttuu nopeasti, ja toimialalla on nähtävissä selkeä ero parhaiden ja toissijaisten kiinteistöjen välillä. Nykyisessä toimintaympäristössä meidän täytyy kiinnittää enemmän huomiota kiinteistöjemme arvon maksimointiin. Olemme ryhtyneet toimenpiteisiin varmistaaksemme, että operatiivisella henkilöstöllämme on tarvittavat resurssit, jotta he voivat olla enemmän paikalla kiinteistöissämme. Olemme tunnistaneet konkreettisia toimenpiteitä kiinteistöjen johtamisen sekä organisaation parantamiseksi ja olemme jo aloittaneet näiden muutosten toteuttamisen. Nämä parannukset tekevät toimintoistamme johdonmukaisia, mahdollistavat tiettyjen liiketoiminta-alueiden kasvattamisen ja koko Pohjoismaiden tason mittakaavaetujen hyödyntämisen. Lisäksi kiinnitämme edelleen huomiota pääoman kohdentamiseen ja haluamme varmistaa, että pääomaa hoidetaan hyvin.

Ensimmäiset viikkoni Cityconin toimitusjohtajana ovat olleet varsin myönteinen kokemus ja odotan innolla yhtiön kehittämistä edelleen yhdessä tiimin kanssa.

1. VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA & TANSKASSA SEKÄ NORJASSA

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2018 VS. 2017



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

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

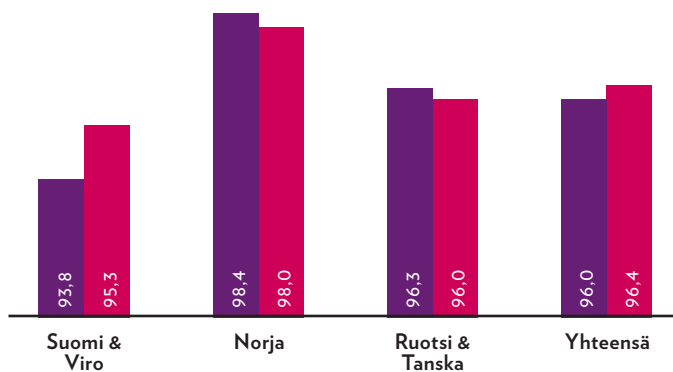
2. VUOKRAUSASTE PARANI 96,4 %:IIN

Taloudellinen vuokrausaste parani 0,4 prosenttiyksiköllä katsauskauden aikana. Tämä johtui Suomesta & Virosta, jossa sol- mittiin useita uusia vuokrasopimuksia kauppakeskus Kristiinessä ja IsoKristiinassa. Lisäksi kauppakeskus Sampokeskuksen ja Kuopiossa sijaitsevan liikekiinteistön myynti vähensi vapaiden tilojen määrää. Keskimääräinen neliövuokra pysyi vakaana ja oli 23,2 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,6 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -0,3 % johtuen tiukan kilpailun jatkumisesta Suomen pienemmissä kaupungeissa ja Tallinnassa, Virossa.

Vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 4 % ja kävijämäärät 7 % katsauskauden aikana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%

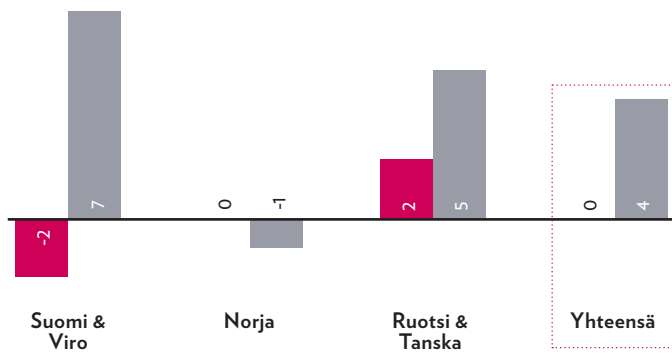


■ 31.12.2017 ■ 31.12.2018

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2018 VS. 2017 ¹⁾

%



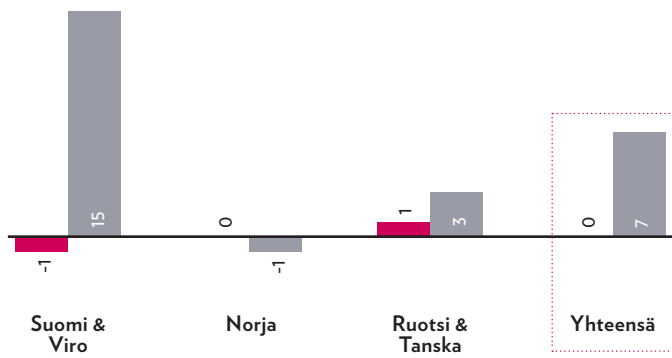
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, 2018 VS. 2017 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdenoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

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

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

3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut laskivat 28,0 miljoonaan euroon (29,1) mukaan lukien kertaluonteiset johdon vaihdoksesta aiheutuneet kulut (2,4 milj. euroa). Ilman kyseisiä kuluja, hallinnon kulut laskivat 11,8 % pääasiassa johtuen alhaisemmista henkilöstö-, toimisto-, IT- ja markkinointikuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 254 (247), joista 45 oli Suomessa & Virossa, 111 Norjassa, 55 Ruotsissa & Tanskassa ja 43 konsernitoiminnoissa.

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

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

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

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

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 52,1 miljoonalla eurolla 4 131,3 miljoonaan euroon (31.12.2017: 4 183,4). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 144,4 miljoonalla eurolla kun taas hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 210,6 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 45,9 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 72,5 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

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

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

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2018	Q4/2017	2018	2017
Suomi & Viro	-11,0	-10,5	-58,8	-51,3
Norja	-1,6	-10,7	-22,2	-22,2
Ruotsi & Tanska	-5,7	10,5	8,5	30,6
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-18,2	-10,6	-72,5	-42,9
Kista Galleria (50 %)	-3,2	-1,1	-8,6	-0,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-21,5	-11,7	-81,1	-43,5

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

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

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

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

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

HANKINNAT JA MYYNNIT 2018

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
	Straedet, Osa 3	Kauppakeskus	Køge, Tanska	3 600	9,0
	Möln dal Galleria 50 % ¹⁾	Kauppakeskus	Möln dal, Ruotsi	13 000	58,0
Hankinnat, yhteensä				16 600	67,0
Myyntit					
	Äkermyn tan Centrum	Kauppakeskus	Tukholma, Ruotsi	10 300	30,0
	Kuopion Kauppakatu 41	Liikekiinteistö	Kuopio, Suomi	10 300	22,0
	Heiane Storsenter	Kauppakeskus	Stord, Norja	23 900	24,0
	Glasshuspassasjen	Kauppakeskus	Bodø, Norja	2 300	4,0
	Sampokeskus	Kauppakeskus	Rovaniemi, Suomi	14 500	16,0
Myyntit, yhteensä				61 300	96,0

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

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT JA MÖLNDAL GALLERIA AVAUTUI VUODEN 2018 AIKANA

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

Täysin uusi kauppakeskus Möln dal Galleria avattiin menestyksekkäästi 27.9.2018. Kauppakeskuksessa on noin 26 000 neliömetriä vuokrattavaa pinta-alaa ja yli 65 erilaista liiketilaa, kahvilaa ja ravintolaa sekä palveluita. Taloudellinen vuokrausaste oli noin 93 % vuoden 2018 lopussa ja Möln dal Galleria on sertifioitu kansainvälisellä BREEAM Very Good -standardilla.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2018.

VUONNA 2018 VALMISTUNEET JA 31.12.2018 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

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

¹⁾ Alkuperäinen arvioitu bruttoinvestointi oli 120 miljoonaa euroa.

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

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,35 euroon (31.12.2017: 2,48) lähinnä 115,7 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 22,7 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena. Toisaalta katsauskauden voitto 16,6 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

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

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

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

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

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

Elokuussa 2018 Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 300 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan. Euromääräisen lainan maturiteetti on noin 8,4 vuotta. Lainalle maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa ja lainan luottoluokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saadut tuotot käytettiin pääasiassa Citycon-konsernin olemassa olevan velan osittaiseen takaisinmaksuun Cityconin ostaessa takaisin 281 miljoonan euron edestä 500 miljoonan euron euromääräistä joukkovelkakirjalainaa, jonka kiinteä korko on 3,75 % ja joka erääntyy 2020. Lisäksi Citycon uudelleenuvotteli koron- ja valuutanvaihtosopimuksia saavuttaakseen pitempiä maturiteetteja ja alhaisempia korkoja. Näillä rahoitusjärjestelyillä Citycon vahvisti luototusensa pidentämällä velan keskimääräistä maturiteettia, alentamalla velan keskikorkoa ja alentamalla vuoden 2020 jälleerahoitusriskiä.

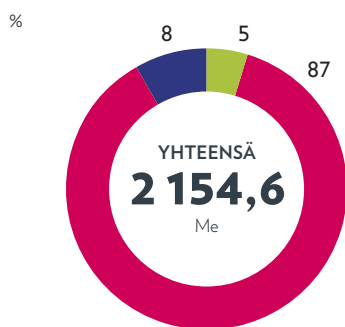
Vuoden aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä saatuja tuottoja käytettiin yritystodistusten takaisinmaksuun, ja syyskuussa Möndal Gallerian osto rahoitettiin laskemalla liikkeelle uusia yritystodistuksia.

KOROLLISET VELAT

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

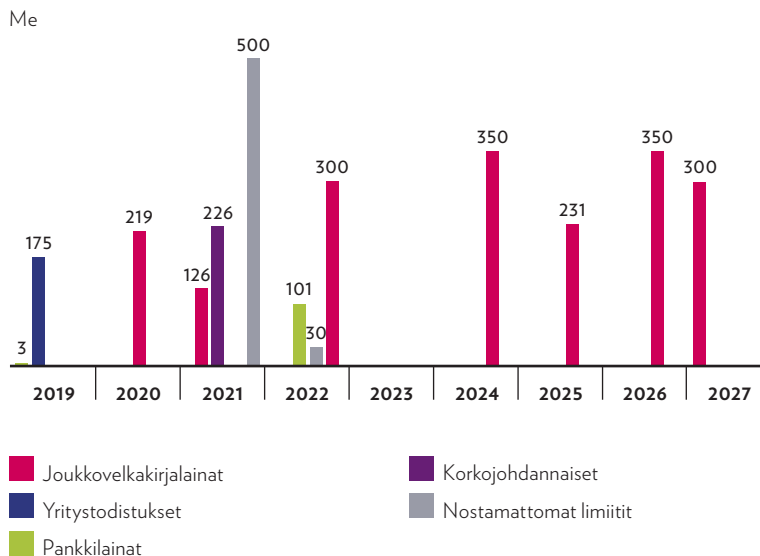
Luototusaste (LTV) nousi 48,7%:iin (46,7%), koska nettovelka kasvoi ja kiinteistöjen käyvät arvot laski.

LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

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

¹⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) olivat alhaisemmat vuonna 2018 johtuen alhaisemmasta keskiporosta, alhaisemmasta keskimääräisestä velasta ja heikommista valuutoista. Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 14,1 miljoonalla eurolla 70,5 miljoonaa euroon (56,4) johtuen selvästi korkeammista epäsuorista muista rahoituskuluista. Muut epäsuorat nettorahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 20,3 miljoonaa euroa. Näistä, 20,8 miljoonaa euroa aiheutui 500 miljoonan euron euromääräisen joukkovelkakirjalainan 281 miljoonan euron suuruudesta takaisinostosta, ja 0,6 miljoonaa euroa aiheutui 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisen joukkovelkakirjalainan 100 miljoonan Norjan kruunun suuruudesta takaisinostosta. Loput liittyivät epäsuoriin tuottoihin ja kuluihin, jotka toteutuivat kun koron- ja valuutanvaihtosopimuksia uudelleen neuvoteltiin ja purettiin ja niiden käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Yhteensä näiden vaikutus on 1,1 miljoonan euron nettotuotto. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian ja Mölndal Gallerian osakkuusyriyksille myönnettyjen lainojen korkotuotoista, sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.12.2018	31.12.2017
Keskimääräinen korkosidonaisuus aika	vuotta	5,0	5,1
Korkosuojausaste	%	91,7	94,1

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

Suomessa vähittäismyynnin kasvu jatkui raportointikauden aikana. Liiketilavuokrat pysyivät melko vakaina Q1-Q4/2018 aikana parhaimmissa kohteissa. Vuokratasoissa oli edelleen painetta toissijaisissa kohteissa ja alueilla, joilla kilpailu on kiristynyt. Liikekiinteistöjen koko vuoden kaupankäyntivolyyymi oli 22 % alhaisempi verrattuna viime vuoteen. Edellä mainitusta huolimatta kaupankäyntivolyyymi oli pitkän aikavälin keskiarvoa parempi. Prime-tuottovaatimus kauppakeskuksille pääkaupunkiseudulla pysyi suhteellisen vakaana noin 4,5 %:ssa.

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

Ruotsissa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana, ja liiketilojen markkinavuokrat ovat olleet melko vakaat vuonna 2018. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä on kasvanut. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli 12 % kokonaisvolyymista.

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

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

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

10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

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

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

11. VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2017, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 83 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2018 vastuullisuusselvityksessä.

12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2018 Tilinpäätöksen sivuilla 37–38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

13. YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2018

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2018 pidettiin 20.3.2018 Helsingissä.

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

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

14. SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

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

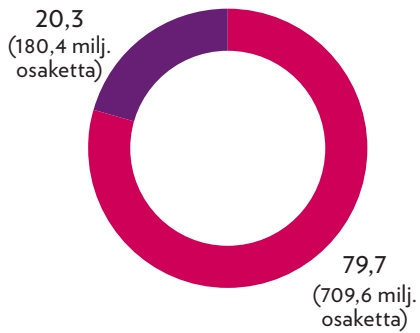
15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

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

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

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

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

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

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2018 maksamat osingot tilikaudelta 2017 sekä pääoman palautukset vuonna 2018:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2018 ¹⁾

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

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2018 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

- Hallitus voi päättää enintään 85 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 50 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,61 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.

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

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.3.2018 yhteensä 7 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.3.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.5.2018 yhteensä 10 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.5.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 13.7.2018 yhteensä 77 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 31.7.2018 seitsemälle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

OMAT OSAKKEET

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

LIPUTUSILMOITUKSET

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

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välisestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/osakassopimukset.

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Helmikuussa 2018 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020. Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille konsernin johtoryhmän jäsenille. Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu valikoiduille yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille.

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

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

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

16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

– F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen.

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Arviot perustuvat nykyiseen 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.

17. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2019

Vuonna 2019 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2018 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstaina 7.2.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 3 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 17.4.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 6 kk:n puolivuositarkastus	torstaina 11.7.2019 noin klo 9.00
Vuoden 2019 9 kk:n osavuositarkastus	torstaina 24.10.2019 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2019 pidetään keskiviikkona 13.3.2019 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 6. helmikuuta 2019
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talous- ja varatoimitusjohtaja
Puhelin 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.com

Mikko Pohjala
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puhelin 040 838 0709

mikko.pohjala@citycon.com

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Citycon on markkina-johtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa2) ja Standard & Poor's:lta (BBB). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2018 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,2	33,8	1,2 %	143,5	152,3	-5,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,038	0,038	1,2 %	0,161	0,171	-5,8 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,59	2,71	-4,5 %	2,59	2,71	-4,5 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,38	2,37	0,5 %	2,38	2,37	0,5 %

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	5,5	23,2	-76,3 %	16,6	87,4	-81,0 %
+/- Nettotappiot/ -voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	18,2	10,6	71,9 %	72,5	42,9	69,0 %
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1,1	3,7	-71,2 %	0,2	-6,0	-
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	3,7	7,2	-49,4 %	10,3	12,8	-19,1 %
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	21,4	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-1,2	0,2	-	-1,1	2,0	-
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	8,8	0,7	-	17,9	6,9	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-1,9	-12,0	-84,1 %	5,7	5,8	-1,7 %
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,0	-	-	0,5	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,2	33,8	1,2 %	143,5	152,3	-5,8 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0	890,0	-
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,038	0,038	1,2 %	0,161	0,171	-5,8 %

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

Me	Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Nettovuokratuotto	53,7	53,9	-0,3 %	214,9	228,5	-6,0 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-10,1	-8,2	23,2 %	-28,0	-29,1	-3,5 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,2	-	0,8	1,1	-27,7 %
Operatiivinen liikevoitto	44,1	45,9	-4,0 %	187,6	200,5	-6,4 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,4	-13,3	-14,5 %	-50,1	-54,4	-7,7 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	1,1	1,4	-22,9 %	5,3	6,2	-14,2 %
Operatiiviset välittömät verot	0,2	-0,4	-	-0,2	-0,8	-71,3 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,2	43,2 %	0,9	0,7	28,7 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-48,9 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,2	33,8	1,2 %	143,5	152,3	-5,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,038	0,038	1,2 %	0,161	0,171	-5,8 %

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

	31.12.2018			31.12.2017		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilin- päätöspäivänä (1 000)	euroa/ osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilin- päätöspäivänä (1 000)	euroa/ osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 088,9	889 993	2,35	2 208,1	889 993	2,48
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	302,6	889 993	0,34	297,6	889 993	0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-85,1	889 993	-0,10	-91,8	889 993	-0,10
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,1	889 993	0,00	0,8	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 305,3	889 993	2,59	2 414,7	889 993	2,71
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-302,6	889 993	-0,34	-297,6	889 993	-0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	85,1	889 993	0,10	91,8	889 993	0,10
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	29,3	889 993	0,03	-100,2	889 993	-0,11
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,1	889 993	0,00	-0,8	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 118,2	889 993	2,38	2 107,9	889 993	2,37

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2018 oli 20,9 miljoonaa euroa (-100,2).

KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2018

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Bruttovuokratuotto	3	59,1	62,1	-4,7 %	237,0	257,4	-7,9 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	21,4	21,9	-2,3 %	79,2	80,8	-2,0 %
Hoitokulut		-26,2	-29,5	-11,2 %	-98,9	-107,8	-8,3 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,7	-0,6	7,7 %	-2,4	-1,9	26,4 %
Nettovuokratuotto	3	53,7	53,9	-0,3 %	214,9	228,5	-6,0 %
Hallinnon kulut		-10,1	-8,2	23,2 %	-28,0	-29,1	-3,5 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-3,2	-7,0	-54,6 %	-9,5	-11,6	-18,3 %
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-18,2	-10,6	71,9 %	-72,5	-42,9	69,0 %
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-1,1	-3,7	-	-0,2	6,0	-
Liikevoitto	3	21,1	24,3	-13,2 %	104,7	150,9	-30,6 %
Rahoituskulut (netto)		-10,2	-13,5	-24,7 %	-70,5	-56,4	25,0 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista		-7,7	0,7	-	-12,5	-0,7	-
Voitto ennen veroja		3,2	11,4	-72,4 %	21,7	93,8	-76,9 %
Välittömät verot		0,2	-0,4	-	-0,2	-0,8	-71,3 %
Laskennalliset verot		2,2	12,2	-82,1 %	-4,8	-5,1	-5,9 %
Katsauskauden voitto/tappio		5,5	23,2	-76,2 %	16,6	87,9	-81,1 %
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		5,5	23,2	-76,3 %	16,6	87,4	-81,0 %
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-90,3 %	0,0	0,5	-99,1 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, EUR	4	0,01	0,03	-76,3 %	0,02	0,10	-81,0 %
Tulos/osake, laimennettu, EUR	4	0,01	0,03	-76,1 %	0,02	0,10	-80,9 %
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikuteisiksi							
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-0,7	0,2	-	2,0	-3,1	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,1	0,0	-	-0,4	0,6	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	2,4	-98,2 %	0,3	1,9	-84,5 %
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-40,2	-43,0	-6,4 %	-22,7	-76,3	-70,2 %
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikuteisiksi		-40,8	-40,4	0,9 %	-20,9	-76,8	-72,8 %
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-40,8	-40,4	0,9 %	-20,9	-76,8	-72,8 %
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-35,3	-17,2	104,9 %	-4,2	11,1	-
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-35,3	-17,2	105,8 %	-4,2	10,6	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1	-	0,0	0,5	-

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5	4 131,3	4 183,4
Liikearvo		145,7	153,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		164,8	228,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		37,6	39,8
Laskennalliset verosaamiset		9,0	4,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 488,4	4 608,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	7	78,1	25,4
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9, 10	1,5	1,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		43,3	31,8
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	11,4	10,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,2	43,7
Varat yhteensä	3	4 622,7	4 678,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,1	-0,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 016,7	1 123,5
Kertyneet voittovarot	11	680,4	694,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 088,9	2 208,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,2
Oma pääoma yhteensä		2 089,0	2 209,4
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 961,4	1 959,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	9,3	4,7
Laskennalliset verovelat		304,4	301,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 275,1	2 265,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		178,6	124,7
Johdannaissopimukset	9, 10	0,9	0,2
Ostovelat ja muut velat		79,1	78,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		258,6	203,6
Velat yhteensä	3	2 533,7	2 468,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 622,7	4 678,0

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		21,7	93,8
Oikaisut voittoon ennen veroja		169,9	110,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		191,6	204,3
Käyttöpääoman muutos		1,5	7,6
Liiketoiminnan rahavirta		193,1	212,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-101,5	-66,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		4,1	3,8
Maksetut välittömät verot		-0,2	-0,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		95,5	148,9
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5,6,7	-68,4	-144,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5,6,7	-98,4	-154,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,6,7	87,7	315,9
Investointien nettorahavirta		-79,0	17,5
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		1 131,8	2 078,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 029,9	-2 099,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		297,3	107,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-292,4	-139,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-1,4	0,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-115,7	-116,2
Toteutuneet kurssitappiot		-4,0	-2,7
Rahoituksen nettorahavirta		-14,3	-171,0
Rahavarojen muutos		2,2	-4,7
Rahavarat katsauskauden alussa	8	10,1	15,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,9	-1,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	11,4	10,1

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Katsauskauden laaja tappio/ voitto			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääomanpal- autus (Liite 11)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut						0,8	0,8		0,8
Määräysvallattomien omista- jien osuuksien hankinnat						0,1	0,1	-0,1	0,0
Oma pääoma 31.12.2017	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,1	2 207,3	1,2	2 208,5
Laadintaperiaatteiden muu- tokset (IFRS2 & IFRS 9)						0,8	0,8		0,8
Oma pääoma 1.1.2018	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,9	2 208,1	1,2	2 209,4
Katsauskauden laaja voitto/ tappio			1,9		-22,7	16,6	-4,2	0,0	-4,2
Osingonjako ja pääomanpal- autus (Liite 11)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut						1,0	1,0		1,0
Määräysvallattomien omista- jien osuuksien hankinnat						-0,3	-0,3	-1,1	-1,4
Oma pääoma 31.12.2018	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9	0,1	2 089,0

KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 6.2.2019.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitalinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositalinpäätöksestä 2018.

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

TILIKAUDELLA 2018 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (soveltaminen 1.1.2018 lähtien).

IAS 11 ja IAS 18 -standardit tilikaudella 2018 korvannut IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardi tarjoaa ohjeistusta viisivaiheisen mallin avulla erityisesti koskien myyntituottojen kirjaamisen määrää ja ajoittumista, jonka osalta keskeisin määrittävä tekijä on myyjäyhteisön suoritevelvoitteen täytyminen - hetki, jolloin määräysvalta tavarasta tai palvelusta siirtyy asiakkaalle.

Koska Citycon konsernin liiketoiminnan tuotot koostuvat valtaosin sen omistamien kauppakeskusten liiketilojen vuokratuotoista, joihin sovelletaan tilikauden 2018 osalta IAS 17 Vuokrasopimukset -standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset), rajoittuu standardin vaikutus Citycon konsernin osalta ylläpito- ja palvelutuottoihin sekä kauppakeskusten hallinnoinnista muodostuviin tuottoihin, joiden osalta konsernin kirjanpitokäsittely vastasi IFRS 15 standardin mukaisia vaatimuksia jo tilikaudella 2017. Standardin voimaantulon olennaisin vaikutus Citycon konsernin raportointiin tilikaudesta 2018 lähtien muodostui liiketoiminnan tuottojen esitystavan muutoksesta koskien tuottoja vuokrasopimuksista, joiden osalta ylläpito- ja palvelutuotot ovat sopimusten luonteesta johtuen aiempina tilikausina sisältyneet tuloslaskelman erään Bruttovuokratuotto. Tästä johtuen bruttovuokratuotoista on kohdistettu tilikauden 2018 aikana 5,0 miljoonaa euroa osaksi ylläpito- ja palvelutuottoja. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernin nettovuokratuottoon.

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

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

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

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

Tarkemmat tiedot odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamisesta on esitetty tilinpäätöksen liitetiedossa 4.4.

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - standardimuutos (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

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

STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT, JOTKA EIVÄT OLE VIELÄ VOIMASSA JA JOITA EI OLE SOVELLETTU AIKAISTETUSTI

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien).

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

Tarkemmat tiedot standardin vaikutuksesta Citycon konsernin raportointiin on esitetty konsernin tilinpäätöksen liitetiedossa 5.4.

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2018.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -1,9 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatio on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos.

Me	Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi & Viro	25,5	27,8	-8,3 %	102,8	116,9	-12,0 %
Norja	20,6	21,7	-5,1 %	84,7	91,5	-7,5 %
Ruotsi & Tanska	13,0	12,5	3,9 %	49,5	49,0	1,0 %
Segmentit yhteensä	59,1	62,1	-4,7 %	237,0	257,4	-7,9 %
Kista Galleria (50 %)	3,2	4,0	-19,0 %	13,6	16,5	-17,4 %
Ylläpito- ja palvelutuotot						
Suomi & Viro	8,7	9,1	-4,2 %	35,2	38,0	-7,4 %
Norja	8,8	9,8	-9,7 %	29,4	30,0	-2,1 %
Ruotsi & Tanska	3,9	3,1	26,7 %	14,5	12,7	14,3 %
Segmentit yhteensä	21,4	21,9	-2,3 %	79,2	80,8	-2,0 %
Kista Galleria (50 %)	1,0	0,8	20,6 %	3,8	3,4	11,8 %
Nettovuokratuotto						
Suomi & Viro	24,0	25,2	-4,8 %	96,9	106,9	-9,4 %
Norja	18,6	18,4	1,1 %	74,3	79,6	-6,7 %
Ruotsi & Tanska	11,2	10,1	10,3 %	43,5	41,3	5,4 %
Muut	-0,1	0,2	-	0,2	0,7	-69,7 %
Segmentit yhteensä	53,7	53,9	-0,3 %	214,9	228,5	-6,0 %
Kista Galleria (50 %)	2,5	3,2	-21,4 %	11,7	14,4	-18,8 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi & Viro	22,9	24,2	-5,3 %	93,9	103,2	-9,0 %
Norja	17,6	16,9	4,2 %	69,8	74,8	-6,7 %
Ruotsi & Tanska	9,5	9,2	3,2 %	39,7	37,9	4,7 %
Muut	-6,0	-4,5	34,5 %	-15,8	-15,4	2,4 %
Segmentit yhteensä	44,1	45,9	-4,0 %	187,6	200,5	-6,4 %
Kista Galleria (50 %)	2,4	3,1	-22,0 %	11,1	13,8	-19,7 %
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi & Viro	-11,0	-10,5	4,8 %	-58,8	-51,3	14,8 %
Norja	-1,6	-10,7	-85,2 %	-22,2	-22,2	-0,2 %
Ruotsi & Tanska	-5,7	10,5	-	8,5	30,6	-72,2 %
Segmentit yhteensä	-18,2	-10,6	71,9 %	-72,5	-42,9	69,0 %
Kista Galleria (50 %)	-3,2	-1,1	-	-8,6	-0,6	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi & Viro	10,5	10,2	2,8 %	31,4	48,0	-34,6 %
Norja	12,8	-0,1	-	39,8	40,8	-2,3 %
Ruotsi & Tanska	3,8	18,6	-79,9 %	49,3	77,6	-36,5 %
Muut	-6,0	-4,5	34,5 %	-15,8	-15,4	2,4 %
Segmentit yhteensä	21,1	24,3	-13,2 %	104,7	150,9	-30,6 %
Kista Galleria (50 %)	-0,8	2,0	-	2,4	13,2	-81,5 %

Me	31.12.2018	31.12.2017	%
Varat			
Suomi & Viro	1 924,2	1 966,0	-2,1 %
Norja	1 522,2	1 578,7	-3,6 %
Ruotsi & Tanska	1 128,6	1 088,5	3,7 %
Muut	47,7	44,9	6,1 %
Segmentit yhteensä	4 622,7	4 678,0	-1,2 %
Kista Galleria (50 %)	300,7	314,8	-4,5 %
Velat			
Suomi & Viro	13,3	9,4	41,2 %
Norja	20,7	17,5	18,6 %
Ruotsi & Tanska	22,2	20,9	6,2 %
Muut	2 477,5	2 420,9	2,3 %
Segmentit yhteensä	2 533,7	2 468,6	2,6 %
Kista Galleria (50 %)	246,2	249,7	-1,4 %

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

Tilikauden 2018 kolmannella kvartaalilla tapahtuneesta raportoitavien segmenttien muutoksesta johtuen, esitetään segmentti-informaatio sivujen 28–29 taulukoissa taulukossa vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Me	Q4/2018	Q4/2017	%	2018	2017	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi	19,9	22,3	-10,7 %	80,8	94,2	-14,2 %
Norja	20,6	21,7	-5,1 %	84,7	91,5	-7,5 %
Ruotsi & Tanska	13,0	12,5	3,9 %	49,5	49,0	1,0 %
Viro	5,6	5,6	1,4 %	22,0	22,6	-2,8 %
Segmentit yhteensä	59,1	62,1	-4,7 %	237,0	257,4	-7,9 %
Kista Galleria (50 %)	3,2	4,0	-19,0 %	13,6	16,5	-17,4 %
Ylläpito -ja palvelutuotot						
Suomi	7,1	7,4	-4,8 %	29,3	31,9	-8,3 %
Norja	8,8	9,8	-9,7 %	29,4	30,0	-2,1 %
Ruotsi & Tanska	3,9	3,1	26,7 %	14,5	12,7	14,3 %
Viro	1,6	1,6	-1,4 %	6,0	6,1	-2,2 %
Segmentit yhteensä	21,4	21,9	-2,3 %	79,2	80,8	-2,0 %
Kista Galleria (50 %)	1,0	0,8	20,6 %	3,8	3,4	11,8 %
Nettovuokratuotto						
Suomi	18,4	19,7	-7,0 %	75,0	84,7	-11,4 %
Norja	18,6	18,4	1,1 %	74,3	79,6	-6,7 %
Ruotsi & Tanska	11,2	10,1	10,3 %	43,5	41,3	5,4 %
Viro	5,6	5,4	3,2 %	21,8	22,2	-1,6 %
Muut	-0,1	0,2	-	0,2	0,7	-69,7 %
Segmentit yhteensä	53,7	53,9	-0,3 %	214,9	228,5	-6,0 %
Kista Galleria (50 %)	2,5	3,2	-21,4 %	11,7	14,4	-18,8 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi	17,5	19,1	-8,0 %	72,5	81,6	-11,2 %
Norja	17,6	16,9	4,2 %	69,8	74,8	-6,7 %
Ruotsi & Tanska	9,5	9,2	3,2 %	39,7	37,9	4,7 %
Viro	5,4	5,2	4,7 %	21,4	21,6	-1,0 %
Muut	-6,0	-4,5	34,5 %	-15,8	-15,4	2,4 %
Segmentit yhteensä	44,1	45,9	-4,0 %	187,6	200,5	-6,4 %
Kista Galleria (50 %)	2,4	3,1	-22,0 %	11,1	13,8	-19,7 %
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-8,7	-8,4	4,5 %	-51,1	-44,7	14,4 %
Norja	-1,6	-10,7	-85,2 %	-22,2	-22,2	-0,2 %
Ruotsi & Tanska	-5,7	10,5	-	8,5	30,6	-72,2 %
Viro	-2,2	-2,1	6,1 %	-7,7	-6,5	17,3 %
Segmentit yhteensä	-18,2	-10,6	71,9 %	-72,5	-42,9	69,0 %
Kista Galleria (50 %)	-3,2	-1,1	-	-8,6	-0,6	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	7,3	7,2	2,4 %	17,7	32,9	-46,3 %
Norja	12,8	-0,1	-	39,8	40,8	-2,3 %
Ruotsi & Tanska	3,8	18,6	-79,9 %	49,3	77,6	-36,5 %
Viro	3,2	3,1	3,7 %	13,7	15,0	-9,0 %
Muut	-6,0	-4,5	34,5 %	-15,8	-15,4	2,4 %
Segmentit yhteensä	21,1	24,3	-13,2 %	104,7	150,9	-30,6 %
Kista Galleria (50 %)	-0,8	2,0	-	2,4	13,2	-81,5 %

Me	31.12.2018	31.12.2017	%
Varat			
Suomi	1 615,0	1 658,6	-2,6 %
Norja	1 522,2	1 578,7	-3,6 %
Ruotsi & Tanska	1 128,6	1 088,5	3,7 %
Viro	309,2	307,3	0,6 %
Muut	47,7	44,9	6,1 %
Segmentit yhteensä	4 622,7	4 678,0	-1,2 %
Kista Galleria (50 %)	300,7	314,8	-4,5 %
Velat			
Suomi	10,7	8,2	30,2 %
Norja	20,7	17,5	18,6 %
Ruotsi & Tanska	22,2	20,9	6,2 %
Viro	2,6	1,3	105,3 %
Muut	2 477,5	2 420,9	2,3 %
Segmentit yhteensä	2 533,7	2 468,6	2,6 %
Kista Galleria (50 %)	246,2	249,7	-1,4 %

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

4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		2018	2017	%
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	16,6	87,4	-81,0 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %
Osaakekohtainen tulos	EUR	0,02	0,10	-81,0 %
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	16,6	87,4	-81,0 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %
Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	4,7	9,0	-48,0 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	894,7	899,0	-0,5 %
Osaakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,02	0,10	-80,9 %

5. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointi päivänä sekä vertailukautena 31.12.2017 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

31.12.2018

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

31.12.2017

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	723,9	3 613,7	4 337,6
Hankinnat	-	142,5	142,5
Investoinnit	49,7	84,0	133,7
Myyntit	-	-59,8	-59,8
Aktivoidut korot	1,1	2,2	3,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	113,0	113,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,4	-153,5	-155,9
Valuuttakurssiero	-	-130,3	-130,3
Siirrot erien välillä	-651,3	450,7	-200,6
Katsauskauden lopussa	121,0	4 062,4	4 183,4

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2018 ja 2017 tilinpäätöksiä varten on arvioinut CBRE.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Kassavirta-analyysissä käytetyt tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Suomi & Viro	5,5	5,5	29,9	29,5
Norja	5,4	5,4	22,3	22,0
Ruotsi & Tanska	5,2	5,2	25,7	25,9
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,4	26,4	26,2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,3	26,9	26,9

6. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2018	2017
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	68,4	142,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	14,4	18,0
Kiinteistökehitys	83,7	137,0
Liikearvo ja muut investoinnit	2,4	1,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	168,8	298,7

Bruttoinvestoinnit segmentteittäin

Suomi & Viro	54,9	104,0
Norja	21,1	84,9
Ruotsi & Tanska	91,7	109,0
Konsernihallinto	1,2	0,8
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	168,8	298,7

Divestoinnit ²⁾	93,1	319,6
-----------------------------------	-------------	--------------

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

7. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

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

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

Me	31.12.2018	31.12.2017
Katsauskauden alussa	25,4	81,9
Myynnit	-65,4	-251,9
Käyvän arvon muutos	-2,6	-
Valuuttakurssiero	-0,3	-5,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	121,0	200,4
Katsauskauden lopussa	78,1	25,4

8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.12.2018	31.12.2017
Käteinen raha ja pankkitilit	4,2	3,7
Rajoitetut rahavarat	7,2	6,4
Yhteensä	11,4	10,1

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2018		31.12.2017	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	16,7	16,7	14,2	14,2
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,4	1,4	7,0	7,0
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	278,7	279,1	225,9	226,3
Joukkolainat	1 861,3	1 875,5	1 858,0	1 870,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	8,2	8,2	3,7	3,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	0,7	0,7

10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2018		31.12.2017	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	226,2	1,4	228,7	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	226,2	1,4	228,7	0,2
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	457,9	15,0
yli 5 vuotta	316,8	8,0	-	-
Yhteensä	316,8	8,0	457,9	15,0
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	269,6	0,5	84,6	1,6
Kaikki yhteensä	812,6	9,9	771,2	16,8

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 226,2 miljoonaa euroa (228,7). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia, joista 0,2 miljoonaa euroa (0,8) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyhtymien muista laajan tuloksen eristä".

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

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

11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2018, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,28 euroa osinkoa ja noin 106 799 115,36 euroa pääomanpalautusta.

12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2018	31.12.2017
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	130,7	132,1
Pankkitakaukset ja emon takaukset	33,2	40,9
Ostositoumukset	23,7	337,9

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 23,7 miljoonaa euroa (337,9) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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