

TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

CITYCONIN OSAKKEIDEN LISTAUS

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla kaupan-
käyntitunnukseksi CTY1S. Cityconilla on yksi
osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni
yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen
osinkoon.

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous
pidetään 22.3.2017 kello 12.00 Finlandia-talon
Veranda 4 -salissa. Kutsu, kokouksessa käsi-
teltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle
tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet
ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osal-
listua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity
Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin
osakasluetteloon täsmäytyspäivänä.

OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan
mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat
muutokset arvo-osuustiloperaattorilleen tai
Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomista-
jan arvo-osuustili on siellä.

TALOUDELLISEN INFORMAATION JULKAISEMINEN

Citycon julkaisee taloudelliset raportit ja tie-
dotteet suomeksi ja englanniksi. Taloudelliset

raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa
Cityconin verkkosivuilta.

JULKAISUJEN TILAUS

Cityconin taloudellisia tiedotteita ja lehdis-
tötiedotteita voi tilata yhtiön verkkosivuilta
www.citycon.com/fi/uutishuone rekisteröi-
mällä sinne sähköpostiosoitteensa.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa, että hallitus
valtuutetaan päättämään harkintansa
mukaan osingonjaosta tilikaudelta
2016, ja varojen jakamisesta sijoitetun
vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella jaettavan
osingon määrä on enintään 0,01 euroa
osakkeelta ja osakkeenomistajille
sijoitetun vapaan oman pääoman
rahastosta jaettavan pääoman
palautuksen määrä on enintään 0,12
euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin
osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLINEN KALENTERI 2017

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2016	9.2.
Osavuosikatsaus Tammikuu - maaliskuu 2017	20.4.
Osavuosikatsaus Tammikuu - kesäkuu 2017	13.7.
Osavuosikatsaus Tammikuu - syyskuu 2017	19.10.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	10.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	17.3.
Yhtiökokous	22.3.
Osingon/pääoman palautuksen maksu ¹⁾	31.3. 30.6. 29.9. 29.12.

¹⁾ Cityconin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin
osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä
tiedotetaan erikseen.



Lisätieto: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 75



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut.....	03
Hallituksen toimintakertomus.....	05
EPRA:n tunnusluvut.....	17
Konsernitilinpäätös, IFRS.....	22
Laaja konsernituloslaskelma.....	22
Konsernitase.....	23
Konsernin rahavirtalaskelma.....	24
Konsernin oman pääoman laskelma.....	25
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	26
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta.....	66
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	68
Riskit ja riskienhallinta.....	73
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	75
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	77
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	78
Tilintarkastuskertomus.....	79
Operatiiviset tunnusluvut.....	82
Kehityshankkeet.....	89

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	26
1. LIIKETOIMINNAN TULOS.....	28
1.1. Segmentti-informaatio.....	28
1.2. Bruttovuokratuotto.....	30
1.3. Ylläpito- ja palvelutuotot.....	31
1.4. Hoitokulut.....	31
1.5. Hallinnon kulut.....	31
1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	32
1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	35
1.8. Osakekohtainen tulos.....	35
2. KIINTEISTÖKANTA JA SIIJOITUKSET.....	36
2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	36
2.2. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt.....	40
2.3. Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä.....	41
3. RAHOITUS.....	43
3.1. Oma pääoma.....	43
3.2. Rahoituskulut (netto).....	44
3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	45
3.4. Lainat.....	47
3.5. Rahoitusriskien hallinta.....	48
3.6. Johdannaispimukset.....	51
3.7. Vastuusitoumukset.....	52
3.8. Rahavarat.....	52
4. MUUT LIITETIEDOT.....	53
4.1. Tuloverot.....	53
4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	53
4.3. Aineettomat hyödykkeet.....	54
4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	55
4.5. Ostovelat ja muut velat.....	55
5. KONSOLIDOINTI.....	56
5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo.....	57
5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta.....	59
5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset.....	60
5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa.....	65
5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	65

TÄSTÄ RAPORTISTA

Cityconin tilinpäätöksen rakennetta muutettiin 2016 kuvaamaan ja selvittämään paremmin Citycon-konsernin liiketoimintaa ja rahoitusasemaa raportointipäivänä.

Laadintaperiaatteet ja toimintaa koskevat keskeiset arviot ja olettamatt esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa. Tarkoituksena on esittää aiempaa paremmin konsernin tuloksen muodostusta, millä omaisuuserillä liiketoiminnan tulos saavutettiin ja kuinka liiketoiminta ja transaktiot rahoitettiin.

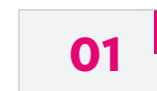
Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tiedot keskeisistä arvioista ja olettamista on merkitty vaaleanpunaisella taustalla.

Talusjohtaja Eero Sihvonon kommentoi raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

NÄIN LUET CITYCONIN VUODEN 2016 VUOSIKERTOMUSTA

Cityconin vuoden 2016 vuosikertomus koostuu neljästä osasta. Kaikki osat voi lukea osoitteessa www.citycon.com/fi/vuosikertomukset



Vuosikatsaus*



Vastuullisuusselvitys*



Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä

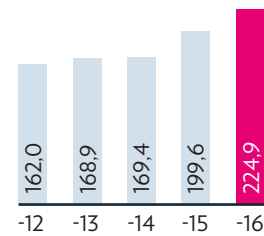


Tilinpäätös

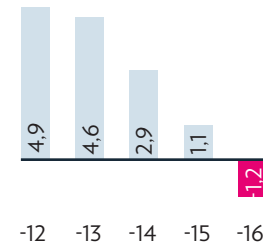
* Julkaistaan viikolla 8

AVAINLUVUT

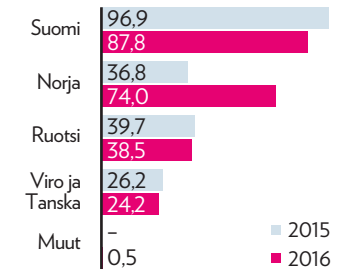
NETTOVUOKRATUOTTO
Me



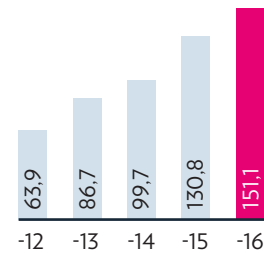
VERTAILUKELPOINEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU
%



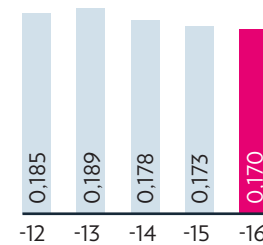
NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN
Me



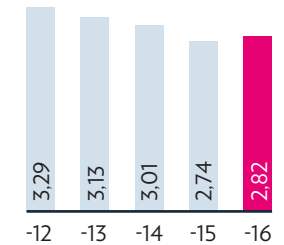
OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)
Me



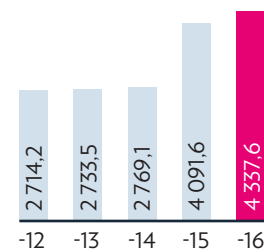
OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)
EUR



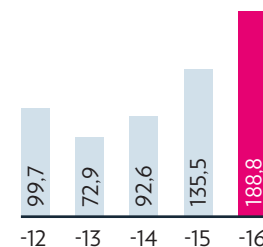
NETTOVARALLISUUS/OSAKE (EPRA NAV PER SHARE)
EUR



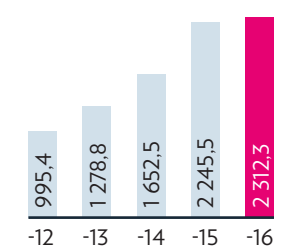
SIJOITUSKIINTEISTÖT
Me



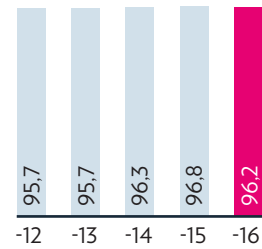
INVESTOINNIT KIINTEISTÖIHIN
Me



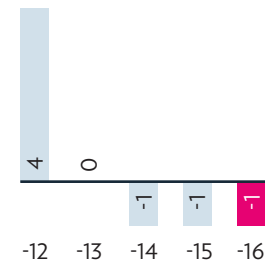
OMA PÄÄOMA
Me



**TALOUDELLINEN
VUOKRAUSASTE**
%

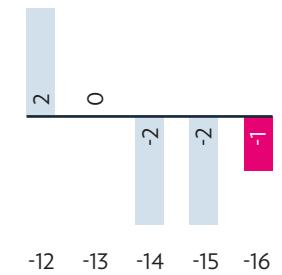


**VERTAILUKELPOINEN
MYYNTIEN KASVU¹⁾**
%

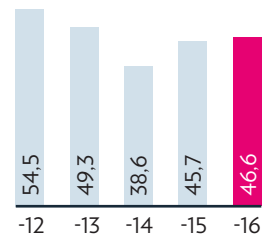


1) Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

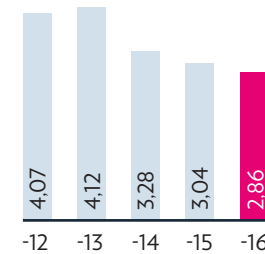
**VERTAILUKELPOINEN
KÄVIJÄMÄÄRIEN KASVU**
%



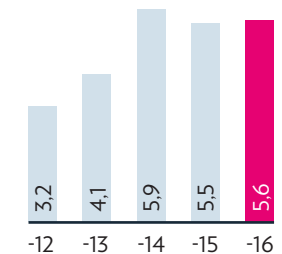
LUOTOTUSASTE (LTV)
%



**KESKIKORKO KAUDEN LOPUSSA,
KORONVAIHTOSOPIMUKSET
HUOMIOON OTTAEN**
%

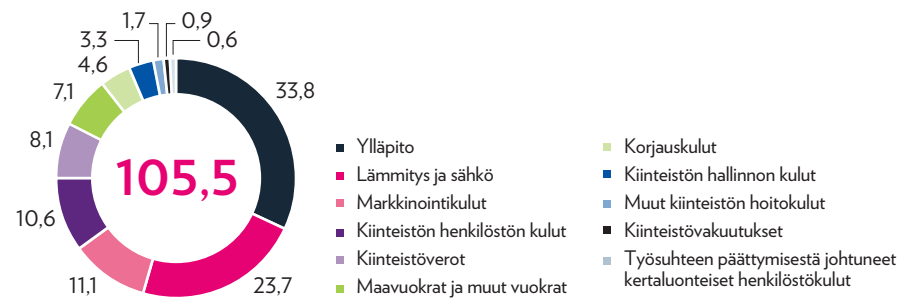


**KESKIMÄÄRÄINEN
LAINA-AIKA**
vuotta



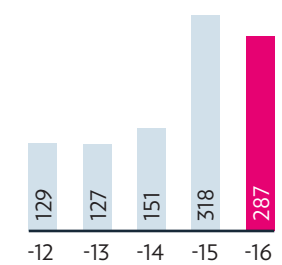
LIIKETOIMINNAN KUSTANNUKSET 2016

Me



HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

(raportointikauden päätyttyessä)



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin taloudellinen tulos oli vakaa vuoden 2016 aikana ja osakekohtainen operatiivinen tulos oli lähes edellisvuoden tasolla siitä huolimatta, että keskimääräinen osakemäärä oli 18 % korkeampi. Taloudellista tulosta tuki tehokas kustannustenhallinta sekä vahva tulos Ruotsissa ja Norjassa, jotka kompensoivat Suomen heikompaa tulosta. Norjan liiketoiminoissa ensimmäinen kokonainen vuosi tuotti hyvää 3,6 %:n kasvua vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa. Vuoden aikana Citycon keskittyi parantamaan kiinteistökantansa laatua ja rakennetta. Citycon myi ydinliiketoimintaansa kuuluttomia kiinteistöjä 120 miljoonalla eurolla ja hankki 78 miljoonalla eurolla kohteen Bergenistä, joka mahdollistaa laajennushankkeen viereiseen kauppakeskukseen. Lisäksi Citycon investoi noin 230 miljoonalla eurolla kehityshankkeisiin, kuten Isoon Omenaan ja Mölndal Galleriaan. Usean käynnissä olevan kehityshankkeen vuoksi vuoden tulokseen kohdistui jonkin verran painetta, samanaikaisesti kehityshankkeet kuitenkin paransivat tuloksen laatua jatkuvasti. Cityconin taloudellinen asema on pysynyt vahvana, josta osoituksena menestyksenkäs kymmenvuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan liikkeellelasku syyskuussa kiinteällä 1,25 %:n korolla.

VUODEN 2016 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- Moody's nosti Cityconin pitkäaikaisen investointitason luottoluokituksen Baa1:een 15.1. Aiempi luokitus oli Baa2 (vakaat näkymät).
- Citycon käynnisti maaliskuussa kauppakeskustensa laajamittaisen BREEAM In-Use -sertifioinnin. Vuoden lopussa BREEAM In-Use -sertifoidut kohteet muodostivat käyväällä arvolla laskettuna 74 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta.
- Citycon teki huhtikuussa päätöksen investoida kauppakeskus Lippulaivan kehityshankkeeseen Espoossa. Hankkeessa olemassa oleva kauppakeskus puretaan ja uuden metroaseman päälle rakennetaan täysin uusi kauppakeskus. Cityconin kokonaisinvestointi hankkeeseen on noin 200 miljoonaa euroa.
- Kauppakeskus Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe, 27 000 neliometriä, avattiin 11.8. Laajennuksen toisen vaiheen varsinaiset avajaiset pidetään huhtikuussa 2017.
- Citycon laski 30.8. liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen kymmenen vuoden joukkovelkakirjalainan kiinteällä 1,25%:n korolla.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

- Laina ylimerkittiin ja sitä merkitsi laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia.
- Citycon allekirjoitti 15.12. sopimuksen Bergenissä sijaitsevan, Cityconin kauppakeskus Oasenin viereisen toimistorakennuksen hankinnasta 78 miljoonalla eurolla. Hankinta toteutui katsauskauden jälkeen.
 - Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi ydinliiketoimintaansa kuuluttomia kohteita yhteensä noin 125 miljoonalla eurolla. Liikekiinteistö Länkenin divestointi toteutui katsauskauden päättymisen jälkeen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

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

Vuodelle 2017 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun olevan 1,5 %. BKT:n kasvu tulee olemaan vahvempaa kuin

euromaiden keskiarvo muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Suomessa, jossa kasvun ennustetaan olevan 0,8 %. Suomessa kasvun ennustetaan pysyvän muutaman vuoden matalana, mutta kuitenkin positiivisena. Yleisesti BKT:n kasvuvauhdin odotetaan lähenevän toisiaan Cityconin toimintamaissa tulevaisuudessa.

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

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

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

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

TALOUDELLINEN KEHITYS 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 251,4 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2015: 223,9) johtuen lähinnä Norjan liiketoimintojen hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 85,3 miljoonaa euroa (43,0). Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 37,2 miljoonaa euroa, jotka olivat 224,9 miljoonaa euroa (199,6).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,3 miljoonaa euroa eli 15,5 % 151,1 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,170 euroon (0,173) johtuen suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake nousi 0,18 euroon (0,14). Tulos/osake nousi johtui lähinnä suuremmista

käyvän arvon nettovoitoista ja kiinteistöjen myyntivoitoista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.

- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi samalla tasolla 0,15 eurossa (0,15).
- Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2016, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

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

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Norjan vertailukelpoisen liiketoiminnan ja Kista Gallerian (100 %), oli 0,7 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfoliosta, joka pohjautuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Norjaa eikä Kista Galleriaa ja kattaa ainoastaan 34,6 % portfoliosta kauden lopussa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot

AVAINLUVUT

		2016	2015	% ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	224,9	199,6	12,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	198,5	175,4	13,2
Tulos/osake	EUR	0,18	0,14	25,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 337,6	4 091,6	6,0
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,6	45,7	1,9

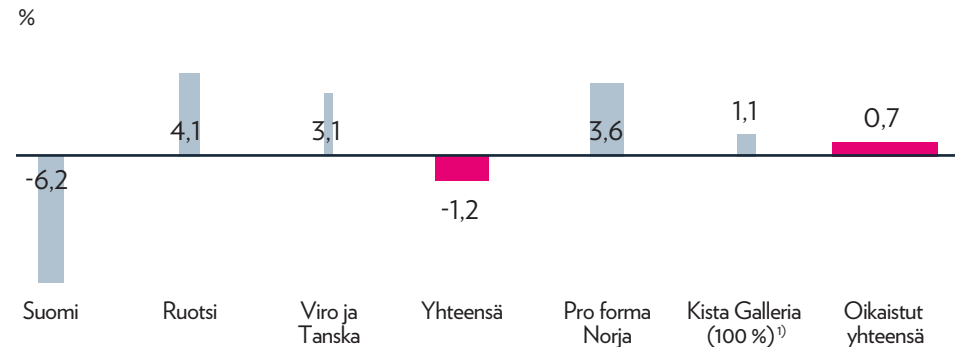
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾

		2016	2015	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	151,1	130,8	15,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,170	0,173	-1,9
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,82	2,74	3,2

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

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

VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU



Pylvään leveys viittaa kyseisen liiketoimintayksikön painoarvoon vertailukelpoisessa portfoliossa.

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

NETTOVUOKRATUOTON JAKAUMA

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

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

laskivat 1,9 miljoonaa euroa eli 1,9 % ja nettovuokratuotot laskivat vastaavasti 1,1 miljoonaa euroa eli 1,2 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 3,4 % viime vuotta alhaisemmat, mitä selittää tiukka kustannusten hallinta.

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

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

Cityconin omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

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

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

VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,2 %:SSA

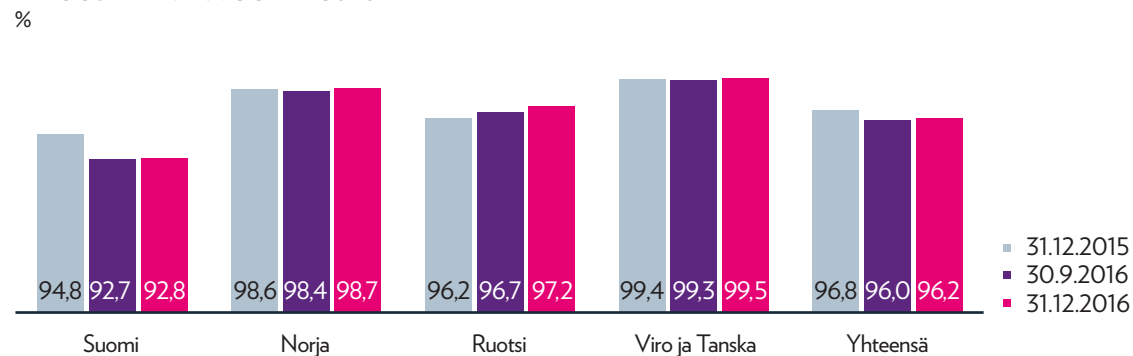
Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 0,2 prosenttiyksiköllä vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokrausasteen noustua kaikissa liiketoimintayksiköissä, erityisesti Ruotsissa. Vuokrausaste Suomessa nousi, vaikka aiemmat Anttilan liiketilat vapautuivat vuoden viimeisellä neljänneksellä.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

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

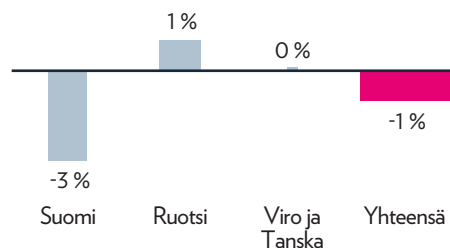
Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 230 (4 214) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,3).

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

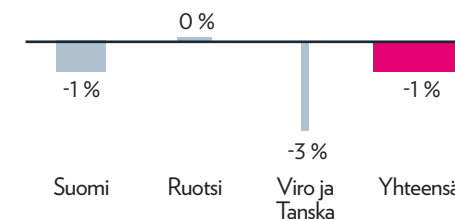
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN MYYNNIT¹⁾ 2016 vs 2015, %



VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KÄVIJÄMÄÄRÄT¹⁾ 2016 vs 2015, %



Pylvään leveys on painotettu kyseisen liiketoimintayksikön myynneillä tai kävijämäärillä.

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

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

1) Vertailuluvut yhdenmukaistettu Ruotsissa.

2) Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

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

ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO¹⁾

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

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

2) Vertailuluvut yhdenmukaistettu.

NETTOTUOTTO¹⁾

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

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

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

NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINTA TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

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

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkiota 23,2 miljoonaa euroa (21,7), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,9 miljoonaa euroa (0,9) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,8). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkiota 6,8 miljoonaa euroa (6,0), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,7) ja hallituksen 0,7 miljoonaa euroa (0,8).

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

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

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

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

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

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

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

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

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

		2016	2015	2014
Keskimmääinen lukumäärä tilikaudella		306	232	145
Tilikauden palkat ja palkkiot	Me	23,2	21,7	12,2

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

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

1) Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

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

3) Pois lukien Kista Galleria.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

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

AKTIIVISTA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

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

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

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN ENSIMMÄISEN VAIHEEN AVAUS OLI MENESTYS

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

Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe avattiin menestyksekkäästi elokuussa. Kauppakeskuksen kävijämäärät ja myynnit

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

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 65 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä useita uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Myyrmanni, Kristiine, Buskerud Storsenter ja Down Town.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy tilinpäätöksen sivuilta 89–90.

HANKINNAT JA MYYNIT 2016

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

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

VUONNA 2016 VALMISTUNEET JA 31.12.2016 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET¹⁾

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

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

2) Sulussa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltasovitun hankinnan.

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

BRUTTOINVESTOINNIT

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

OMA PÄÄOMA

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

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

RAHOITUS

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

Suurimmassa yhteisyrityksessä Kista Galleriassa pankkivelka jälleenaohjettiin kesäkuussa. Uusi lainasopimus solmittiin kolmen rahoittajapankin kanssa viideksi vuodeksi alemmalla korolla kuin vanhassa sopimuksessa. Kista Gallerian velka ei ole konsolidoitu

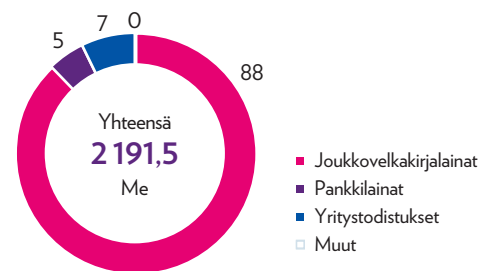
konsernitason, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

Korolliset velat

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

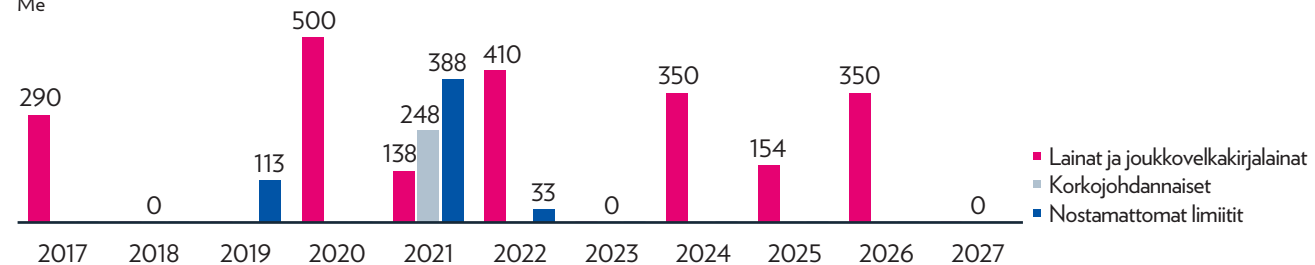
LAINAJAKAUMA

%



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2016	2015
Kiinteistöjen hankinnat	81,5	1 316,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	37,1	62,2
Kiinteistökehitys	194,4	139,0
Liikearvo ja muut investoinnit	1,5	200,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	314,5	1 718,6

Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

	2016	2015
Suomi	220,3	109,0
Norja	45,7	1 556,2
Ruotsi	45,6	43,7
Baltia ja Tanska	1,8	8,4
Konsernihallinto	1,1	1,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	314,5	1 718,6

Divestoinnit¹⁾

	2016	2015
	95,5	97,8

1) Ei sisällä siirtoja "Myyttävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

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

RAHOITUSKULUT

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

1) Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Rahoituskulut

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

Korollisten velkojen painotettu keskikorko laski verrattuna viime vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden

jälleenrahoitustransaktioiden sekä purettujen koronvaihtosopimusten seurauksena ja toisaalta yhä alempien markkinakorkojen johdosta.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautukseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti suojattu täysin valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Syyskuussa tehtiin uusia koron- ja valuutanvaihtosopimuksia joukkovelkakirjalainan liikkeenlaskun yhteydessä.

VASTUULLISUUS

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

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2015 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt viidennen kerran peräkkäin. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi

Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen, ja raportissa arvioitujen yritysten vertailussa Citycon sijoittui maailmanlaajuisesti parhaan viiden prosentin joukkoon. Citycon on saanut Green Star -tunnustuksen vuodesta 2013.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2016:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistö sähkö, lämpö, jäähdytys) oli 253 gigawattituntia (239 GWh). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa nousi 0,5 % verrattuna viime vuoteen (tavoite -2 %).
- Hiilijalanjälki oli 60 000 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (74 000 tCO_{2e}). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO_{2e}/m²) pienenevät 18 % verrattuna viime vuoteen (tavoite -4 %). Tähän vaikutti muun muassa 58 %:iin kasvanut vihreän sähkön hankinta (47 %).
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste laski 2 prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoteen ollen 93 % (kierrätysastetavoite 90 %).

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

Citycon soveltaa ympäristövastuun raportoinnissaan Global Reporting Iniativen kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaista (CRESS) ohjeistusta sekä EPRA:n syksyllä 2014 julkaisemaa ohjeistusta. Cityconin vastuullisuustulokset ja -tunnusluvut sekä laskentaperiaatteet esitetään yksityiskohtaisesti tulevassa vuoden 2016 vastuullisuuslaskelmassa.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin liitetiedossa 3.5 A) ja sivuilla 73–74 tilinpäätöksessä 2016, sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

OIKEUDENKÄYNNIT JA VÄLIMIESMENETTELYT

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2016

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

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen

jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2015. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Hallitus valtuutettiin myös päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kaikki yhtiökokouspäätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta www.citycon.fi/yhtiokokous2016, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Vuonna 2016 Cityconin hallitukseen kuului kymmenen jäsentä: Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Dori Segal (16.3.2016 alkaen), Arnold de Haan, Kirsi Komi, Rachel Lavine, Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky. Ronen Ashkenazi jäi hallituksesta pois 16.3.2016.

Vuonna 2016 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajina Bernd Knobloch sekä Dori Segal (16.3.2016 alkaen) ja Ronen Ashkenazi (16.3.2016 asti).

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2016 KHT Mikko Rytlahti.

Toimitusjohtaja

Hollantilainen Marcel Kokkeel (LL.M., s. 1958) on toiminut yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2011. Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä luottamustoimensa on esitetty yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 32.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

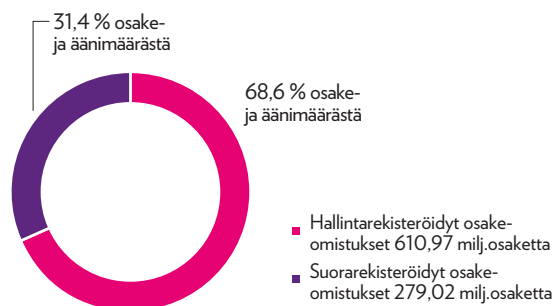
Cityconilla oli joulukuun 2016 lopussa 12 419 (9 537) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 611,0 miljoonaa (622,0) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 68,6 % (69,9) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, kaupankäyntimäärästä, osakkeen hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyy tilinpäätöksen sivuilta 75–76 ja osakeantioikaisuista keskimääräisestä osakemäärästä sivulta 67.

Osinko ja pääoman palautus

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

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2016



OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2016

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

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päätös

2) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenja-kovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 16.3.2016 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 85 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 50 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,61 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

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

Omat osakkeet

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

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei vastaanottanut liputusilmoituksia vuoden 2016 aikana.

Osakassopimukset

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

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolet ovat sopineet parhaansa mukaan pyrkivänsä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista, eikä siitä siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy 10 vuoden kuluttua sopimuksen päiväyksestä, tai kun CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 % Cityconin osakkeista, tai kun Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 20 % Cityconin osakkeista.

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

Lisätietoa ja molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/ palkitseminen. Optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.citycon.fi/optiot.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2016 yhteensä 1 340 592 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,15 %.

Cityconin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-omistukset vuoden 2016 lopussa löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 1.6. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 4 134 645 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osakeomistuksesta käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta www.citycon.fi/johdon-omistukset.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö odottaa vuoden 2017 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,16–0,18 euroa. Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -7–12 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -9–9 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, 8. helmikuuta 2017

Citycon Oyj

Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

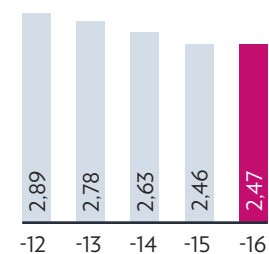
EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Liite	2016	2015	2014	2013	2012
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	1	151,1	130,8	99,7	86,7	63,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	1	0,170	0,173	0,178	0,189	0,185
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2	2,82	2,74	3,01	3,13	3,29
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share)	EUR	2	2,47	2,46	2,63	2,78	2,89
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs))	%	3	17,6	20,3	19,4	22,4	26,2
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs))	%	3	15,5	18,5	17,7	20,0	23,3
EPRA:n alkunettotuotto	%	4	5,5	5,4	6,1	6,2	6,0
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto	%	4	5,6	5,5	6,1	6,3	6,1
EPRA:n vajaakäyttöaste	%	5	3,8	3,2	3,7	4,3	4,3

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lisäksi parhaat käytännöt luovat pohjan toimialan tulevaisuutta määrittävälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi se julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Citycon noudattaa raportointikäytännönsään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

OIKAISTUN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS 2012-2016



EPRA COST RATIO:N KEHITYS VUOSINA 2012-2016



1. OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösiirtoyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. Se sisältää toistuvan operatiivisen tuloksen eriä, eikä siitä eliminoida pois normaaliin IFRS:n mukaiseen tulokseen kuuluvia satunnaisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

	2016			2015		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	160,4	889 993	0,180	108,8	755 496	0,144
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-25,9	889 993	-0,029	-7,3	755 496	-0,010
-/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,3	889 993	-0,005	17,1	755 496	0,023
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	-	889 993	-	7,5	755 496	0,010
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	4,4	889 993	0,005	9,2	755 496	0,012
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	889 993	-	4,4	755 496	0,006
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	5,9	889 993	0,007	1,7	755 496	0,002
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	-10,4	889 993	-0,012	-16,9	755 496	-0,022
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	20,2	889 993	0,023	5,8	755 496	0,008
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,7	889 993	0,001	0,5	755 496	0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	151,1	889 993	0,170	130,8	755 496	0,173

Vahva kasvu 20,3 miljoonaa euroa operatiivisessa tuloksessa, kun taas operatiivinen tulos/osake laski hieman 0,170 euron johtuen huomattavasti korkeammasta osakemäärästä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäetuokeusannin seurauksena.

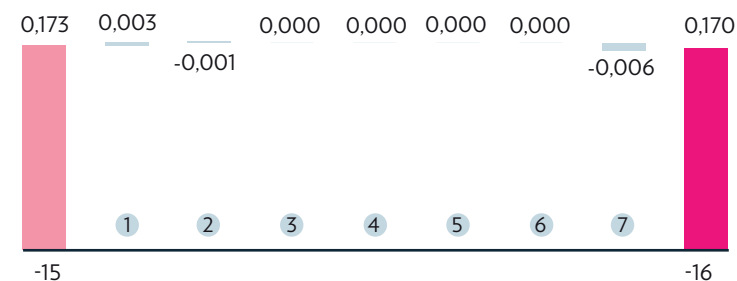
Operatiivisen tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta Norjan liiketoimintojen hankinnasta, jotka kasvattivat nettovuokratuottoa 37,2 miljoonaa euroa. Toisaalta 5,5 miljoonaa euroa suuremmat operatiiviset rahoituskulut laskivat operatiivista tulosta.

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

	2016			2015		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000) ¹⁾	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	224,9	889 993	0,253	199,6	755 496	0,264
Operatiiviset hallinnon kulut ¹⁾	-28,2	889 993	-0,032	-27,0	755 496	-0,036
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹⁾	1,8	889 993	0,002	2,7	755 496	0,004
Operatiivinen liikevoitto	198,5	889 993	0,223	175,4	755 496	0,232
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,7	889 993	-0,058	-46,2	755 496	-0,061
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	4,4	889 993	0,005	2,6	755 496	0,003
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	889 993	-0,001	-0,4	755 496	-0,001
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	889 993	0,001	0,6	755 496	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	889 993	0,000	-1,1	755 496	-0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	151,1	889 993	0,170	130,8	755 496	0,173

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

OSAKEKOHTAISEN OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS, BASIC)



- Nettovuokratuotto
- Operatiiviset rahoituskulut (netto)
- Operatiiviset hallinnon kulut
- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- Muut operatiiviset erät
- Muutos osakemäärässä

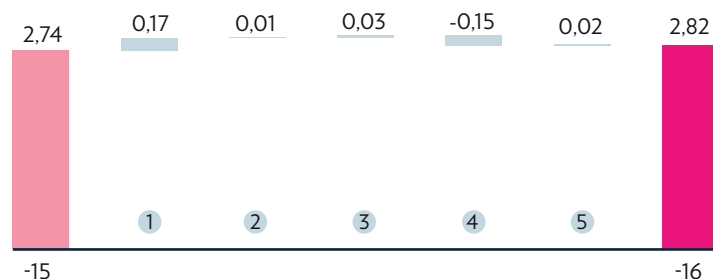
2. NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NAV PER SHARE) JA OIKAISTU NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NNAV PER SHARE)

Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnuksluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla oli 2,34 euroa 31.12.2016.

EPRA NAV -tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti. Sen takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV- tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNAV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNAV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS NETTOVARALLISUUS (EPRA NAV)



- 1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)
- 2 Ei-operatiivinen tulos
- 3 Muuntoerot
- 4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Muut muutokset

	2016			2015		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	/ osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 311,4	889 993	2,60	2 245,5	889 993	2,52
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	309,1	889 993	0,35	288,3	889 993	0,32
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	-108,7	889 993	-0,12	-106,6	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,3	889 993	0,00	7,9	889 993	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 512,2	889 993	2,82	2 435,1	889 993	2,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-309,1	889 993	-0,35	-288,3	889 993	-0,32
Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta	108,7	889 993	0,12	106,6	889 993	0,12
Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-116,2	889 993	-0,13	-59,8	889 993	-0,07
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,3	889 993	0,00	-7,9	889 993	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 195,2	889 993	2,47	2 185,8	889 993	2,46

1) EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2016 oli 116,2 miljoonaa euroa (59,8).

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV per share) kasvoi 0,09 euroa 2,82 euroon operatiivisen tuloksen seurauksena. Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 0,01 euroa 2,47 euroon.

3. OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyyseille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS –tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon pois-lukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Me	2016	2015
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹⁾	28,2	29,3
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	81,3	71,9
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	14,0	13,0
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-2,8	-4,3
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-11,1	-9,9
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	5,5	5,5
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,1	-4,3
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen ²⁾	-60,1	-50,6
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuiluista ja palvelu-kustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-2,2	-1,9
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	46,7	48,4
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,6	-4,3
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	41,1	44,2
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuiluilla	245,4	219,6
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuiluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	19,7	19,4
Bruttovuokratuotto (C)	265,1	239,0
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C)	% 17,6	20,3
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C)	% 15,5	18,5

1) Hallinnon kuluihin on lisätty aktivoituidut kulut, suuruudeltaan 4,6 milj. euroa vuonna 2016 ja 2,3 milj. euroa vuonna 2015. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia. Kertaluonteiset transaktiokulut 7,5 milj. euroa on vähennetty hallinnon kuluista vuonna 2015.

4. EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO, % JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla.

Oikaistussa alkunettotuotossa (EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto) nettovuokratuottoa oikaistetaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2016	31.12.2015
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 369,4	4 081,8
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-764,2	-126,3
Valmis kiinteistökanta	3 605,2	3 955,5
Lisättyä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	83,6	95,5
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 688,8	4 051,1
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	278,3	301,0
Kiinteistökannan hoitokulut	-74,3	-81,8
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	204,0	219,1
Lisättyä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,8	2,2
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	205,8	221,3
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,5	5,4
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,6	5,5

EPRA:n alkunettotuotot nousivat. EPRA:n alkunettotuotot nousivat vuoden aikana valmiissa kiinteistökannassa tapahtuneiden muutosten vuoksi, kuten kiinteistöjen myynnit ja aloitetut tai valmistuneet kehityshankkeet. Vertailukelpoisten kohteiden alkunettotuotot pysyivät muuttumattomana.

Kustannussäästöohjelma ja tiukka kustannusten hallinta paransivat EPRA Cost Ratio:ta 17,6 prosenttiin. Cityconin EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) oli 17,6 % vuonna 2016. EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) laski 15,5 %. Laskut EPRA Cost Ratio -tunnusluvuissa johtuivat lähinnä kustannussäästö-ohjelmasta Norjassa ja pääkonttorissa joka aloitettiin toisella vuosineljänneksellä 2016.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2016	31.12.2015
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	11,8	10,2
./Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	310,8	313,7
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	3,8	3,2

EPRA:n vajaakäyttöaste nousi. EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2016 päätteeksi nousi 3,8 prosenttiin johtuen korkeammasta vajaakäytöstä Suomen kiinteistökannassa.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

	2016	2015
Hankinnat	126,9	1 344,7
Kehityshankkeet	116,9	69,0
Vertailukelpoiset kohteet	26,5	32,9
Investoinnit myytyihin kohteisiin	0,0	5,1
Muut mukaanlukien aktivoidut korot	5,6	3,5
Investoinnit yhteensä	275,9	1 455,1

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 2.1. 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Hankinnat sisältävät 81,5 miljoonaa euroa hankinnoista johtuen ja 45,4 miljoonaa euroa investointeja hankinnat-portfolion kiinteistöihin. Vuonna 2015 hankinnat-portfolion kiinteistöihin kohdistui 28,6 miljoonaa euroa investointeja, ja lisäksi hankinnat sisältävät Norjan liiketoimintahankinnan (14.7.2015).

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2016	2015	2014	2013	2012
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	160,4	108,8	84,5	94,9	63,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-25,9	-7,3	-15,7	-26,1	-23,6
-/+ Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-4,3	17,1	0,3	-0,8	-4,2
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,0	7,5	0,1	-	-
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	4,4	9,2	-	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	5,9	6,1	26,5	27,0	-
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista voitoista ja tappioista	-10,4	-16,9	-12,8	1,4	-0,3
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	20,2	5,8	13,2	-15,0	23,0
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,7	0,5	3,5	5,3	5,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	151,1	130,8	99,7	86,7	63,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä milj. kpl	889 993	755 496	559 863	458 161	345 861
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) EUR	0,170	0,173	0,178	0,189	0,185

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös konsernituloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Me	2016	2015	2014	2013	2012
Nettovuokratuotto	224,9	199,6	169,4	168,9	162,0
Operatiiviset hallinnon kulut ¹⁾	-28,2	-27,0	-20,6	-20,6	-26,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹⁾	1,8	2,7	1,0	0,9	0,2
Operatiivinen liikevoitto	198,5	175,4	149,8	149,1	135,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-51,7	-46,2	-51,0	-63,0	-68,1
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	4,4	2,6	2,1	3,1	0,0
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	-0,4	-0,3	-0,7	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,7	0,6	0,9	0,1	0,0
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	-1,1	-1,6	-1,9	-2,2
Operatiivinen tulos	151,1	130,8	99,7	86,7	63,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä milj. kpl	889 993	755 496	559 863	458 161	345 861
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) EUR	0,170	0,173	0,178	0,189	0,185

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

CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2016	2015
Bruttovuokratuotto	1.2.	251,4	223,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	80,3	71,7
Hoitokulut	1.4.	-105,5	-94,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,4	-1,4
Nettovuokratuotto	1.1.	224,9	199,6
Hallinnon kulut ¹⁾	1.5.	-28,2	-34,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹⁾	1.7.	-2,6	-6,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	25,9	7,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	4,3	-17,1
Liikevoitto		224,4	148,9
Rahoitustuotot		25,5	112,9
Rahoituskulut		-83,2	-165,2
Rahoituskulut (netto)	3.2.	-57,7	-52,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten ja voitoista	2.3.	14,8	19,4
Voitto ennen veroja		181,5	116,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-0,7	-0,4
Laskennalliset verot	4.2.	-19,5	-5,1
Tuloverot		-20,2	-5,6
Tilikauden voitto		161,3	110,4
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		160,4	108,8
Määräysvallattomille omistajille		0,9	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	euro 1.8.	0,18	0,14
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	euro 1.8.	0,18	0,14

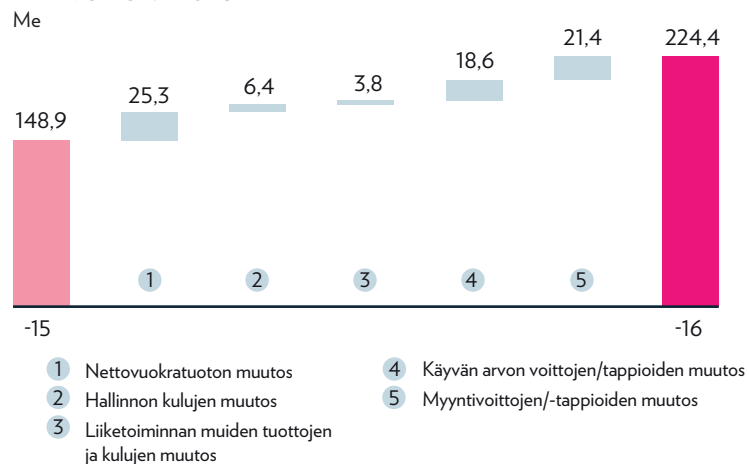
1) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015).

Liikevoitto kasvoi 224,4 miljoonaan euroon. Liikevoiton kasvu johtui Norjan liiketoimintojen hankinnasta heinäkuussa 2015 ja positiivisista käyvän arvon muutoksista Norjassa ja Ruotsissa.

LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2016	2015
Tilikauden voitto		161,3	110,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	8,0	-0,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	4.1., 4.2.	-1,6	0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		1,1	-0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		31,1	-28,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		38,5	-28,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		38,5	-28,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio		199,8	81,5
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		198,9	79,9
Määräysvallattomille omistajille		0,9	1,6

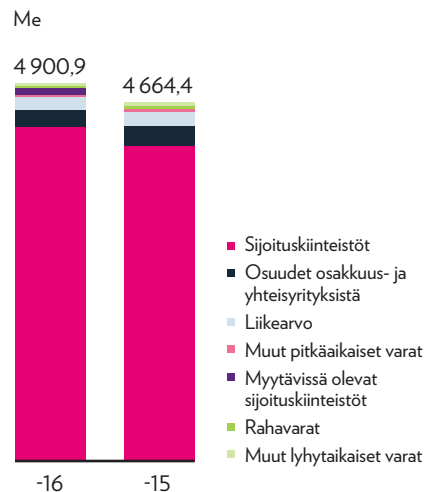
LIIKEVOITON KASVU



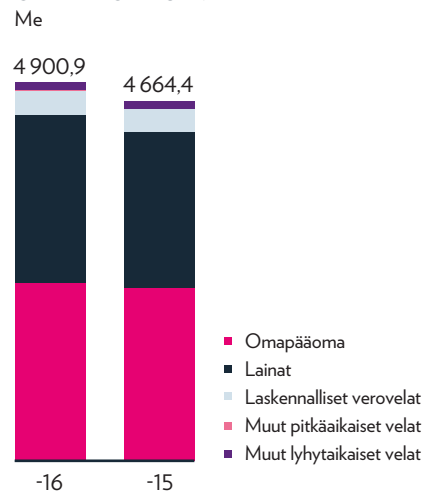
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 337,6	4 091,6
Liikearvo	5.1.	173,4	171,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.3.	219,0	269,0
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	22,5	23,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,7	2,7
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	2,9	10,3
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	5,8	5,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 762,8	4 573,6
Myytävässä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	81,9	1,7
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,0	7,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,5	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	38,8	53,0
Rahavarat	3.8.	15,9	27,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56,2	89,1
Varat yhteensä		4 900,9	4 664,4

VARAT



OMAPÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2016	31.12.2015
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osaakepääoma	3.1.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,3	-7,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 230,3	1 354,9
Muuntoerot		-16,9	-47,9
Kertyneet voittovarot		707,6	555,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 311,4	2 245,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,8	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 312,3	2 245,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 887,1	1 855,3
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	3,1	7,8
Laskennalliset verovelat	4.2.	312,2	292,1
Muut velat	3.3.	0,8	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 203,2	2 155,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	289,7	167,9
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	2,7	5,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	0,7	1,1
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	92,3	88,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		385,5	262,9
Velat yhteensä		2 588,7	2 418,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 900,9	4 664,4

Kiinteistöjen arvo nousi 246,0 miljoonaa euroa ja korolliset velat 153,6 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen arvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 275,9 milj. euroa ja 25,9 miljoonan euron käyvän arvon muutosten takia. Myynnit (5 kiinteistöä Suomessa ja yksi Virossa) laskivat arvoa 94,2 miljoonalla eurolla. Korolliset velat kasvoivat investointien rahoittamisen seurauksena.

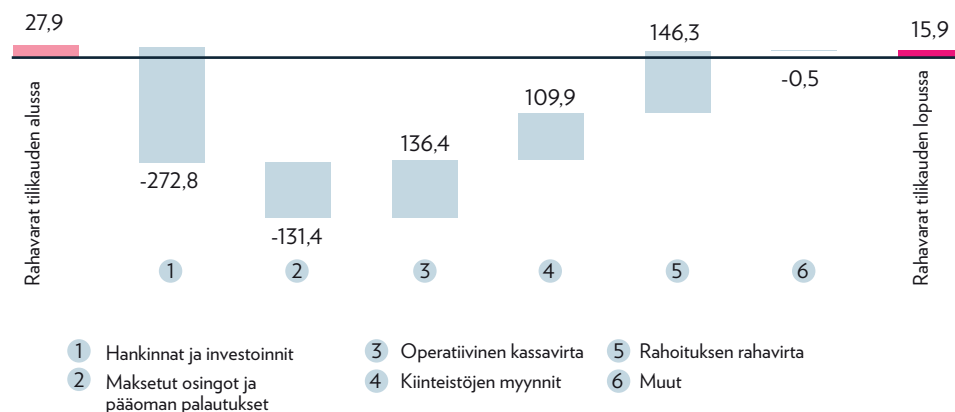
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja			
		181,5	116,0
Oikaisut		21,3	54,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta			
		202,8	170,7
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	-2,6	-11,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	4,1	1,1
Käyttöpääoman muutos		1,5	-10,4
Liiketoiminnan rahavirta			
		204,3	160,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-68,9	-49,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,8	1,1
Maksetut/saadut välittömät verot		-0,8	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta			
		136,4	111,8
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-81,5	-526,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-190,7	-135,5
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.3., 4.3.	-0,6	-60,7
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	109,9	126,8
Investointien nettorahavirta			
		-162,9	-595,4
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti	3.1.	-	602,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	1131,4	1156,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-1142,0	-1000,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	375,2	508,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-231,1	-660,2
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	5.2.	-	-34,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-131,4	-89,2
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot		12,8	-9,7
Rahoituksen nettorahavirta			
		14,9	472,8
Rahavarojen muutos			
		-11,6	-10,9
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	27,9	34,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,5	4,3
Rahavarat tilikauden lopussa			
		15,9	27,9

Me	Liite	2016	2015
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	3,8	2,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-25,9	-7,3
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	-4,3	17,1
Rahoitustuotot	3.2.	-25,5	-112,9
Rahoituskulut	3.2.	83,2	165,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.3.	-14,8	-19,4
Osakeperusteiset maksut	1.6.	0,4	0,3
Liikearvon alennus, johon ei liity maksua		4,4	9,3
Yhteensä			
		21,3	54,7
Me			
		2016	2015
Liiketoiminnan nettorahavirta			
		136,4	111,8
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		889 993	755 496
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake			
		0,15	0,15

Osakekohtainen nettorahavirta oli 0,15 euroa ja investoinnit olivat 272,8 miljoonaa euroa. Osakekohtainen nettorahavirta pysyi 0,15 eurossa johtuen pääasiassa korkeammasta operatiivisesta kassavirrasta ja toisaalta korkeammista maksetuista koroista. Citycon investoi 272,8 miljoonaa euroa vuonna 2016. Citycon osti 81,5 miljoonalla eurolla NCC:n osuuden Ison Omenan hankkeesta ja Citycon investoi 66,2 miljoonaa euroa suoraan hankkeeseen. Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2016. Muita investointeja olivat Porin Asema-aukio ja Lippulaiva Suomessa (19,4 ja 16,7), Mölndal Galleria Ruotsissa (19,0) ja Buskerudin hanke Norjassa (13,2). Citycon myi 5 kiinteistöä Suomessa ja yhden Virossa, joista saatiin 97,4 miljoonaa euroa.

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRAT

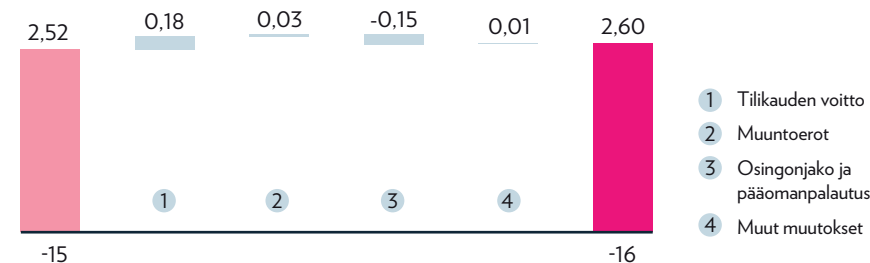


KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat			
Oma pääoma 31.12.2014	259,6	131,1	-7,1	841,1	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Tilikauden voitto 2015						108,8	108,8	1,6	110,4
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			-0,2				-0,2		-0,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			-0,5				-0,5		-0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-28,1		-28,1	0,0	-28,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-0,7		-28,1		-28,8	0,0	-28,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-0,7		-28,1	108,8	79,9	1,6	81,5
Merkintätuoikeusanti (liite 3.1.)				608,2			608,2		608,2
Järjestelypalkkio merkintäoikeusannista				-5,5			-5,5		-5,5
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,9	0,9	-3,4	-2,5
Oma pääoma 31.12.2015	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
Tilikauden voitto 2016						160,4	160,4	0,9	161,3
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista verojen jälkeen (liitteet 3.2., 4.1. ja 4.2.)			6,4				6,4		6,4
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä			1,1				1,1		1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot			0,1		31,1		31,1	0,0	31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			7,5		31,1		38,6	0,0	38,6
Katsauskauden laaja voitto/tappio			7,5		31,1	160,4	198,9	0,9	199,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-124,6		-8,9	-133,5		-133,5
Osakeperusteiset maksut (liitteet 3.1. ja 1.6.)						0,4	0,4		0,4
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat							-	-0,1	-0,1
Oma pääoma 31.12.2016	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3

Norjan kruunun vahvistuminen toi 43,2 miljoonan euron muuntoerovoiton omaan pääomaan, kun taas Ruotsin kruunun heikentyminen toi 12,2 miljoonan euron tappion. Vuonna 2016, Citycon jakoi osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,14 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 124,6 miljoonaa euroa.

OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN KEHITYMINEN



KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset	Bruttovuokratuotto, Ylläpito- ja palvelutuotot, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, Myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IAS18, IAS11
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	2.1.	IAS40, IFRS13
Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS 40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.3.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen, esittämistapa	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Johdannaissopimukset, Rahavarat	3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7., 4.4., 4.5.	IAS39, IAS32, IFRS7
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuusitoumukset	1.4., 2.1., 3.6.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1.	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.6.	IAS10
Vastuusitoumukset	Contingent liabilities	1.4., 2.1., 3.7.	

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösihteerisyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 8.2.2017. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla Internet-osoitteesta www.citycon.fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2016 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisesta ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Myytävässä olevat rahoitusvarat, johdannais-sopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

Keskeiset arviot ja oletamat sekä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi sekä Viro ja Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Citycon muutti ensimmäisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa tarkemmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota. Kista Galleria on 50 %:sti omistettu yhteisyritys, mutta Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta (100 %:n IFRS konsolidoinnin mukaisesti) erikseen. Täten segmentti-informaatiossa esitetään sekä IFRS segmentti tulokset ja Kista Gallerian tulos (100 %) erikseen. Vertailukausi on päivitetty vastaamaan uutta esitystapaa.

Cityconin hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (Direct operating profit) perusteella. Cityconin hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään asiakkaan osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2016 tai 2015, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakas-segmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2016							
Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (100 %)
Bruttovuokratuotto	94,4	85,3	45,8	26,0	-	251,4	34,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	32,8	29,8	11,6	6,2	-	80,3	7,4
Hoitokulut	-38,9	-40,8	-18,5	-7,8	0,5	-105,5	-11,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	-	-1,4	-0,3
Nettovuokratuotto	87,8	74,0	38,5	24,2	0,5	224,9	30,0
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,2	-5,1	-4,3	-0,7	-14,9	-28,2	-0,4
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	1,1	0,0	-	1,8	-0,8
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	84,8	69,4	35,2	23,5	-14,4	198,5	28,8
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-4,4	-	-	-	-4,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,2	19,8	39,7	-0,4	-	25,9	11,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,5	0,3	0,8	-0,1	-0,1	4,3	0,0
Liikevoitto/-tappio	55,1	85,1	75,7	22,9	-14,5	224,4	39,9
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1831,7	1412,8	753,2	339,9	-	4337,6	625,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,7	57,1	22,2	-	-	81,9	-
Muut kohdistetut varat	8,7	240,1	194,9	0,3	28,8	472,9	10,3
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					2,9	2,9	
Johdannaisopimukset					5,7	5,7	
Varat yhteensä	1843,1	1710,0	970,2	340,2	37,4	4900,9	635,9
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	18,7	21,1	19,2	4,1	29,2	92,3	13,7
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2176,8	2176,8	463,8
Laskennalliset verovelat					312,2	312,2	-
Johdannaisopimukset					5,8	5,8	-
Muut kohdistamattomat velat					1,5	1,5	25,6
Velat yhteensä	18,7	21,1	19,2	4,1	2525,6	2588,7	503,2
Bruttoinvestoinnit	220,3	45,7	45,6	1,8	1,1	314,5	7,6
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	8	3	-	53	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	4	0	1	0	-	5	-

1.1.-31.12.2015							
Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (100 %) ¹⁾
Bruttovuokratuotto	105,3	43,0	47,8	27,8	-	223,9	34,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	33,8	17,5	12,6	7,8	-	71,7	7,4
Hoitokulut	-41,6	-23,6	-20,5	-8,9	-	-94,6	-11,5
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,5	-0,2	-0,2	-0,5	-	-1,4	-0,2
Nettovuokratuotto	96,9	36,8	39,7	26,2	-	199,6	30,1
Operatiiviset hallinnon kulut ²⁾	-3,3	-4,3	-4,3	-1,2	-14,0	-27,1	-0,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ²⁾	1,6	-0,1	1,3	0,0	-	2,7	-1,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	95,2	32,4	36,7	25,0	-14,0	175,4	28,4
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,7	-6,8	-	-	-0,1	-7,5	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-9,2	-	-	-	-9,2	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-37,1	0,2	39,6	4,7	-	7,3	38,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-8,8	-	-8,3	0,0	0,0	-17,1	-
Liikevoitto/-tappio	48,6	16,6	68,0	29,7	-13,9	148,9	67,1
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 659,4	1 330,8	739,0	362,4	-	4 091,6	630,9
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	1,7	-	-	-	-	1,7	-
Muut kohdistetut varat	78,2	276,0	200,6	-0,1	16,4	571,1	15,3
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					10,3	10,3	
Johdannaissopimukset					7,7	7,7	
Varat yhteensä	1 739,3	1 606,8	939,6	362,3	16,4	4 664,4	646,2
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	11,9	12,6	25,9	11,7	4,1	66,3	19,0
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 023,2	2 023,2	475,0
Laskennalliset verovelat					292,1	292,1	-
Johdannaissopimukset					13,2	13,2	-
Muut kohdistamattomat velat					24,1	24,1	34,8
Velat yhteensä	11,9	12,6	25,9	11,7	2 356,7	2 418,8	528,8
Bruttoinvestoinnit	109,0	1 556,2	43,7	8,4	1,3	1 718,6	25,4
Kauppakeskusten lukumäärä	20	22	8	4	-	54	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	9	0	1	0	-	10	-

1) Citycon muutti ensimmäisen vuosineljänneksen 2016 aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa tarkemmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota, Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, Täten segmentti-informaatio esitetään sekä IFRS segmentti tulokset ja Kista Gallerian tulos (100 %) erikseen

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

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Cityconin vuokratuottojen muodostuminen Me	2016	2015
Jaksotetut vuorakannustimet	3,5	-0,5
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-6,6	-1,5
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	254,5	225,9
Yhteensä	251,4	223,9

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 91 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2016 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 64 % (64) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrankorotukseen ja/ tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IAS 17.4 mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia.

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2016 4 230 (4 214) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän nousuun vaikutti lähinnä kauppakeskus Iso Omenan laajennuksen ensimmäisen vaiheen valmistuminen vuoden

2016 kolmannella vuosineljänneksellä mitä tasoitti ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynti Virossa ja Suomessa.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2016	31.12.2015
Suomi	1 604	1 544
Norja	1 302	1 295
Ruotsi	970	941
Viro ja Tanska	354	434
Yhteensä	4 230	4 214

Allaolevan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2016 oli 3,3 (3,3) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisien kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	31.12.2016	31.12.2015
Suomi	3,6	3,3
Norja	3,5	3,7
Ruotsi	2,5	2,9
Viro ja Tanska	2,7	3,1
Keskimäärin	3,3	3,3

Cityconin solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden lopussa määräaikaisia sopimuksia on noin 93 % (92), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 3 % (5), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 3 % (3) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2015 ja 2016 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾ Me	31.12.2016	31.12.2015
Yhden vuoden kuluessa	73,1	70,6
1–5 vuoden kuluessa	171,3	176,1
Yli viiden vuoden kuluttua	55,9	59,2
Yhteensä	300,3	305,8

1) Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistuksella ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokraudelle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa käsitellään SIC 15 Muut vuokrasopimukset – kannustimet -tulokannan mukaan jaksottaen tasaisesti koko vuokraudelle. Vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen kirjataan konsernituloslaskelmaan bruttovuokratuotoihin sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokrankorotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

1.3. YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Me	2016	2015
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset	60,1	53,4
Käyttökorvaukset	8,9	8,3
Muut ylläpito- ja palvelutuotot (sis. markkinointituotot)	11,4	10,0
Yhteensä	80,3	71,7

Ylläpito- ja palvelutuotot

Ylläpito- ja palvelutuotot kohdistetaan kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno (hoitokulu) kirjataan kuluksi. Palvelutuotot kirjataan kaudelle, jolla palvelut suoritetaan. Ylläpito- ja palvelutuotot koostuvat mm. kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon, sekä energiakulutukseen liittyvistä kustannuksista.

Ylläpito- ja palvelutuotot kirjataan bruttomääräisinä, koska Citycon katsoo toimivansa päämiehenä, joka valitsee kiinteistöjensä ylläpidon palveluntarjoajat, tekee sopimukset kiinteistön ylläpitoa tarjoavien toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin liittyen ylläpitoon. Näin ollen vuokralainen ei voi valita kiinteistön ylläpidon palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajien hinnoitteluun.

1.4. HOITOKULUT

Me	2016	2015
Lämmitys ja sähkö	-23,7	-22,3
Ylläpito	-33,8	-30,7
Maavuokrat ja muut vuokrat	-7,1	-4,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	-10,6	-7,8
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,6	-
Kiinteistön hallinnon kulut	-3,3	-3,0
Markkinointikulut	-11,1	-10,6
Kiinteistövuokrat	-0,9	-0,8
Kiinteistöverot	-8,1	-7,8
Korjauskulut	-4,6	-6,0
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,7	-1,3
Yhteensä	-105,5	-94,6

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Hoitokulut

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiankulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Maavuokrat ja muut vuokrat

Cityconilla on maavuokria ja muita vuokrasopimuksia. Muut vuokrasopimukset sisältävät lähinnä jätepuristimia, toimitiloja ja autoja. Kaudella kuluksi kirjatut vuokrat olivat 9,0 miljoonaa euroa (5,8) ja ne eivät sisällä muuttuvia vuokria eikä edelleenvuokrausmaksuja. Konsernituloslaskelmaan kirjatut vuokrat sisältyvät hoitokulujen riville maavuokrat ja muut vuokrat sekä hallinnon kuluihin riville toimisto- ja muut hallinnon kulut.

Seuraavassa on esitetty ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella tulevaisuudessa maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2016	2015
Yhden vuoden kuluessa	8,7	8,3
1-5 vuoden kuluessa	21,5	24,4
Yli viiden vuoden kuluttua	10,4	11,0
Yhteensä	40,6	43,7

Vuokrasopimukset – Citycon vuokralleottajana

Vuokrasopimukset on luokiteltu muiksi vuokrasopimuksiksi, koska omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet vuokralaiselle.

1.5. HALLINNON KULUT

Me	2016	2015
Henkilöstökulut ¹⁾	-14,9	-15,0
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,3	-0,6
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-3,2	-11,2
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-8,0	-6,2
Poistot ¹⁾	-1,8	-1,5
Yhteensä	-28,2	-34,5

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

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin. Vuonna 2015 kirjatut kertaluonteiset henkilöstökulut sisälsivät 2 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia.

Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sisälsivät vuonna 2015 Norjan liiketoimintojen hankinnasta syntyneitä transaktiokuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä kiinteistöyhtiöiden hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:lta.

Me	2016	2015
Tilintarkastuspalkkiot	-0,7	-0,6
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,1	-0,7
Yhteensä	-0,7	-1,3

1.6. TYÖSUHDE-ETUDET JA HENKILÖSTÖKULUT

Me	Liite	2016	2015
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-0,9	-0,9
Johtoryhmä	B	-1,6	-1,7
Hallitus	C	-0,7	-0,8
Muut palkat ja palkkiot ¹⁾		-20,0	-18,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		-2,8	-2,3
Sosiaalikulut		-4,1	-1,8
Kulut osakeperusteisista maksuista	D, E	-0,6	-0,4
Yhteensä¹⁾		-30,7	-26,2

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

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 14,9 miljoonaa euroa (15,0), hoitokuluihin 10,6 miljoonaa euroa (7,8) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 5,2 miljoonaa euroa (3,4).

Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernituloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2016	2015
Suomi	37	35
Norja	132	159
Ruotsi	50	48
Viro ja Tanska	9	9
Konsernitoiminnot	44	45
Yhteensä	272	297

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2016	2015
Rahana	903 386	858 507
Citycon Oyj:n osakkeina	113 192	62 630

Toimitusjohtajan toimitusmaksun mukainen peruspalkka vuonna 2016 oli 621 150 euroa. Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Suomen normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Toimitusjohtajan toimitusmaksu on toistaiseksi voimassa oleva. Toimitusmaksun irtisanomisaika on molemminpuolisesti kuusi kuukautta. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusmaksujalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostuu toimitusmaksun päätymishetken mukaisesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena.

Yhtiön optio-ohjelmaan 2011 liittyen toimitusjohtajalle on annettu 1 000 000 optio-oikeutta 2011A–D(I), 250 000 optio-oikeutta kutakin alalajia.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. CEO)

Me	2016	2015
Palkat ja palkkiot	1,6	1,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,2	0,3
Sosiaalikulut	0,2	0,3
Yhteensä	2,1	2,3

Citycon ei ole kirjannut vuonna 2016 (0,2) johtoryhmän jäsenten työsuhteen päättymisestä johtuvia kertaluonteisia henkilöstökuluja.

C) Hallitusten jäsenten palkkiot

EUR	2016	2015
Ashkenazi Ronen (hallituksen jäsen 16.3.2016 asti)	2 000	87 800
Katzman Chaim	165 000	165 000
Knobloch Bernd	85 000	85 600
de Haan Arnold	62 000	63 200
Komi Kirsi	63 200	65 000
Rachel Lavine (hallituksen jäsen 19.3.2015 alkaen)	62 200	61 400
Ohana Karine (hallituksen jäsen 19.3.2015 asti)	-	2 400
Orlandi Andrea ¹⁾	-	-
Ottosson Claes	61 400	64 400
Ovin Per-Anders	63 200	65 000
Segal Dori (hallituksen jäsen 16.3.2016 alkaen)	83 600	-
Zochovitzky Ariella	69 600	71 800
Total	717 200	731 600

¹⁾ Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2016 (0,1).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2016 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,6 miljoonaa euroa (0,4).

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt. Osakepalkkiojärjestelmän kohderyhmään kuuluu tilikauden lopussa noin 30 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018, ja 2017–2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajakson alussa. Kunkin ansaintajakson jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän.

Yhtiön hallitus tarkisti osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta sekä helmikuussa 2016 mahdollistaakseen uusien avainhenkilöiden

mukaan ottamisen järjestelmään. 14.7.2015 ja 10.2.2016 voimaan tulleiden tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 4 300 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2015–2017 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 1 271 499 osaketta ja ansaintajaksolta 2016–2018 maksettavat palkkiot yhteensä enintään 1 521 280 osaketta. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2015–2017 ja 2016–2018 perustuu Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %).

Ansaintajaksolta 2015–2017 ja 2016–2018 maksettavat mahdolliset palkkiot maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana maaliskuun 2018 ja vastaavasti maaliskuun 2019 loppuun mennessä. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuhte päättyy ennen kalenterivuoden 2017 päättymistä, järjestelmän palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Jos osallistujan työ- tai toimisuhte päättyy vuosien 2018 tai 2019 aikana, on osallistuja oikeutettu työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneisiin palkkioihin.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2015–2017. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa (sisältäen

myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

Vuonna 2016 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän mukaisia palkkioita allokoitiin yhteensä 170 705 osakkeen arvoa vastaava määrä (2015: 90 000). Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piirissä oli tilikauden lopussa yhteensä 13 avainhenkilöä.

E) Optiojärjestelyt**Optio-ohjelma 2011**

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-oikeuksien antamiselle oli yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin avainhenkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksilla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi sekä pyritään sitouttamaan avainhenkilöitä työnantajaan.

Optio-oikeuksia voitiin jakaa vuosina 2011-2015 enintään 7 250 000 kappaletta. Osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä jaettujen optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12 474 526, tai toisaalta, mikäli optio-oikeudet olisi jaettu täysimääräisesti, ne oikeuttaisivat merkitsemään yhteensä enintään 14 622 525 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annettiin vastikkeetta. Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa.

Vuoden 2016 lopussa optio-oikeuksia 2011A-D(I), 2011A-D(II) ja 2011A-D(III) oli 10 konsernin avainhenkilöllä. Ulkona olevia optio-oikeuksia oli 31.12.2016 yhteensä 6 185 000 kappaletta. Kyseisillä optio-oikeuksilla voidaan merkitä 12 474 526 osaketta vuosina 2012-2018.

Myönnettyt optio-oikeudet on arvostettu käypään arvoon Black&Scholes -optio-hinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2016 tuloslaskelmaan ei ole kirjattu kuluja (0,1). Odotettavissa oleva volatiliiteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatiliiteetti.

Optiolaji	Merkintähinta, EUR		Merkintäsuhde	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
2011A-D(I)	2,5380	2,5380	2,0169	2,0169
2011A-D(II)	2,6075	2,6075	2,0169	2,0169
2011A-D(III)	2,2703	2,2703	2,0169	2,0169

Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika	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

	2016		2015	
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, EUR/osake	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,47	6 185 000	2,68	6 185 000
Tilikauden lopussa	2,47	6 185 000	2,47	6 185 000

Vuosina 2015 ja 2016 ei optioissa tapahtunut muutoksia eli ei myönnetty uusia optioita, ei ollut menehtyneitä optioita, uudelleen jaettuja optioita, toteutuneita optioita eikä rauenneita optioita.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten optio-oikeudet 31.12.2016

	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)	Total
Toimitusjohtaja	250 000	250 000	250 000	250 000	1 000 000
Muut johtoryhmän jäsenet	262 500	262 500	262 500	262 500	1 050 000

Osakeomistusveloitteen perusteella toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes toimitusjohtajan tai muun johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimitushteensa on voimassa.

Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli ulkona 6 185 000 2011A-D(I-III) optio-oikeutta. Vuonna 2016 ei toteutettu optioita.

Ulkona olevien optio-oikeuksien raukeamisvuosi on 2018.

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2016	2015
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	7,8	6,9
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-4,3	-3,9
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista ¹⁾	-1,9	-1,0
Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut	-0,4	-
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,7
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-4,4	-9,2
Yhteensä	-2,6	-6,4

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

Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut sisältävät 28 henkilön irtisanomisista syntyneitä kertakorvauksia, joista 0,6 miljoonaa euroa on kirjattu hoitokuluihin, 0,3 miljoonaa euroa hallinnon kuluihin ja 0,4 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2016 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 4,4 miljoonaa euroa, jotka olivat syntyneet Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti. Tuloveroprosentti laski myös vuonna 2015. Koska liikearvo Norjan liiketoimintahankinnasta syntyi pääasiassa laskennallisten verovelkojen seurauksena, veroprosentin muutos laskee täten liikearvoa. Tämä liikearvon alennus ei ennakoisi muutoksia Norjan liiketoimintojen tulevaisuuden kassavirtoihin.

Palvelutuotot yhteisyrityksistä ja kolmansilta osapuolilta

Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyri-tysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos	2016	2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	Me 160,4	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1 000	889 993
Osakekohtainen tulos	euroa 0,18	0,14

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2016	2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	Me 160,4	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1 000	889 993
Optioiden ja osakepohjais-ten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	1 000	6 429
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	1 000	896 422
Osakekohtainen tulos, laimennettu	euroa 0,18	0,14

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

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	889 992 628

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

Osakeoptioilla on mahdollisesti laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIIJOITUKSET

2.1 SIIJOITUSKIINTEISTÖT JA NIIHIN LIITTYVÄT VASTUUT

Sijoituskiinteistöjen kirjaaminen

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillä konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintameno arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteuttaminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2016 suoritetussa käyvän arvon määrittämisessä 2 kiinteistöä (3).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisättyinä suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2016 ja 2015 tilinpäätöstä varten arvioinut globaali kiinteistöasiantuntija Jones Lang LaSalle. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2016 oli yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2016	31.12.2015
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 369,4	4 081,8
Kehitysprojekti-investoinnit	26,0	9,7
Siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-57,8	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 337,6	4 091,6

Käyvän arvon määritelmä ja hierarkia

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosa-puolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonnäytteen kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonnäytteen kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia, Me	31.12.2016	31.12.2015
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 369,4	4 081,8
Yhteensä	4 369,4	4 081,8

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Käyvän arvon määrittäminen

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10-vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2016 ja 31.12.2015 on esitetty segmenteittäin alla olevassa taulukossa. Suomessa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski divestointien, kehityshankkeiden etenemisen sekä prime-kohteiden voimakkaan sijoituskysynnän vuoksi. Norjassa painotettu keskimääräinen tuottovaade nousi kakkosluokan kauppakeskuskohteiden tuottovaateiden nousun myötä. Ruotsissa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski prime-kohteiden vahvan kysynnän ja vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet.

Virossa ja Tanskassa painotettu keskimääräinen tuottovaade laski kiinteistöjen pysyessä houkuttelevina sijoituskohteina alhaisen korkotason ympäristössä.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,1 euroa/m² (25,1). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 3,4 % (3,2).

31.12.2016		Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus	%	5,6	5,3	5,2	6,7	5,5
Markkinavuokrat	euroa/m ²	29,8	22,9	26,3	20,1	26,1
Hoitokulut	euroa/m ²	7,1	5,6	7,1	3,3	6,3
Kassavirtakauden vajaakäyttö	%	4,4	1,8	4,8	1,6	3,4
Markkinavuokrien kasvuoletus	%	2,0	2,5	1,9	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus	%	2,0	2,5	1,9	2,3	-

31.12.2015		Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus	%	5,9	5,2	5,4	6,9	5,7
Markkinavuokrat	euroa/m ²	29,0	21,2	26,1	20,4	25,1
Hoitokulut	euroa/m ²	6,7	5,4	7,3	3,4	6,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö	%	4,2	1,5	4,8	1,6	3,2
Markkinavuokrien kasvuoletus	%	2,0	2,3	1,9	1,9	-
Hoitokulujen kasvuoletus	%	2,0	2,3	1,9	2,2	-

Herkkyysanalyysi

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2016 eli 4 369,4 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 %. Vastaavasti 10 %:n nousu markkinavuokrissa nostaa markkina-arvoa noin 13 %. Markkina-arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyytarkastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Markkina-arvo (Me)

Muutos %	-10 %	-5 %	±0%	+5%	+10%
Tuottovaatimus	4 854,9	4 599,4	4 369,4	4 161,3	3 972,2
Markkinavuokrat	3 784,7	4 077,1	4 369,4	4 661,7	4 954,1
Hoitokulut	4 534,3	4 451,8	4 369,4	4 287,0	4 204,5
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaikäyttö	4 504,9	4 437,2	4 369,4	4 301,6	4 233,9

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

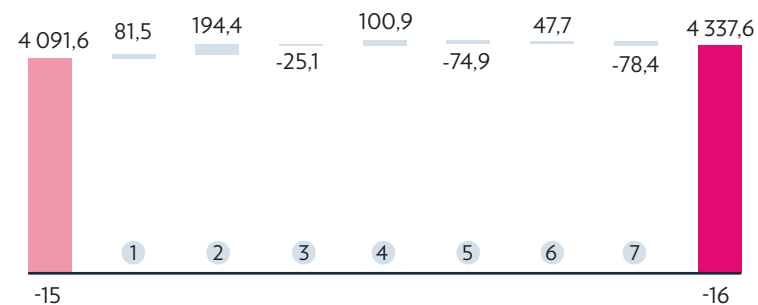
Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Ensimmäiseen mainittuun ryhmään sisältyi Iso Omena ja Porin Asema-aukio Suomessa 31.12.2016 ja 31.12.2015 ensimmäiseen mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio Suomessa sekä Stenungstorg Ruotsissa.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

31.12.2016 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myyntit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,1	85,8	100,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-74,9	-74,9
Valuuttakurssierot	-	47,7	47,7
Siirto rakenteilla olevien, operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	435,4	-513,8	-78,4
Tilikauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

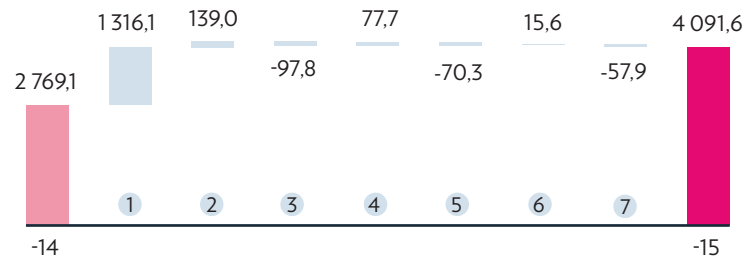
SIJOITUSKIINTEISTÖT 2016



- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1 Hankinnat | 5 Käynnän arvon tappiot |
| 2 Investoinnit ja aktivoidut korot | 6 Valuuttakurssierot |
| 3 Myynnit | 7 Siirrot erien välillä |
| 4 Käynnän arvon voitot | |

31.12.2015 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tilikauden alussa	124,2	2 644,9	2 769,1
Hankinnat	-	1 316,1	1 316,1
Investoinnit	20,9	114,6	135,5
Myyntit	-	-97,8	-97,8
Aktivoidut korot	0,6	2,9	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,0	73,6	77,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-70,3	-70,3
Valuuttakurssierot	1,5	14,1	15,6
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin	-44,6	-13,3	-57,9
Tilikauden lopussa	106,7	3 984,9	4 091,6

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2015



- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1 Hankinnat | 5 Käyvän arvon tappiot |
| 2 Investoinnit ja aktivoidut korot | 6 Valuuttakurssierot |
| 3 Myynnit | 7 Siirrot erien välillä |
| 4 Käyvän arvon voitot | |

SIJOITUSKIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT VASTUUSITOUMUKSET

Me	2016	2015
Ostositoumukset	254,8	219,2
Alv-palautusvastuut	132,1	110,4

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonnalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonnalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden kuluessa.

2.2. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2016	2015
Hankintameno 1.1.	1,7	7,2
Investoinnit	0,0	-
Myyntit	-70,0	-63,6
Valuuttakurssierot	0,0	0,1
Siirto sijoituskiinteistöistä	150,3	57,9
Hankintameno 31.12.	81,9	1,7

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

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

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 "Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot." Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitoäsitelyä.

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt".

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

2.3. OSUUKSET YHTEIS- JA OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenvedo perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2016				2015			
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Muut yhteisyritykset yhteensä	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	625,6	38,1	57,1	720,8	630,9	39,6	110,4	780,9
Muut pitkäaikaiset varat	2,2	0,7	1,1	4,0	1,6	0,5	10,7	12,8
Rahavarat	5,1	1,1	7,1	13,3	8,3	0,2	2,1	10,6
Muut lyhytaikaiset varat	3,0	3,6	1,6	8,3	5,4	3,0	-	8,4
Pitkäaikaiset lainat	463,8	2,3	59,7	525,8	475,0	12,9	116,3	604,1
Laskennalliset verovelat	23,8	2,8	0,9	27,5	27,6	2,7	-	30,3
Muut pitkäaikaiset velat	1,8	6,7	-	8,5	7,2	13,8	9,5	30,6
Lyhytaikaiset velat	13,7	16,5	2,4	32,6	19,0	0,0	-	19,0
Oma pääoma	132,7	15,2	4,0	151,9	117,4	13,8	0,4	131,6
Konsernin omistusosuus, %	50	50	50		50	50	50	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	66,4	7,6	2,0	75,9	58,7	6,9	0,2	65,8
Osuus yhteisyritysten lainoista	84,6	1,1	29,1	114,8	114,4	0,7	64,6	179,6
Osuudet yhteisyrityksissä	150,9	8,7	31,1	190,7	173,1	7,6	64,7	245,5
Bruttovuokratuotto	34,3	-	0,0	34,4	34,4	-	-	34,4
Nettovuokratuotto	30,0	-	-0,2	29,9	30,1	-	0,0	30,1
Hallinnon kulut	-0,4	-	0,0	-0,4	-0,3	-	-	-0,3
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	-0,8	0,8	-	0,0	-1,4	-	-	-1,4
Myyntitappiot/-voitot	-	-	-0,4	-0,4	-	-	-2,1	-2,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,1	-	10,3	21,3	38,7	-	-2,9	35,9
Liikevoitto	39,9	0,8	9,7	50,4	67,2	-	-5,0	62,1
Rahoitustuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	-	1,3	1,4
Rahoituskulut	-23,8	0,0	-0,2	-24,1	-23,7	-	-1,4	-25,1
Verot	1,9	-0,2	-3,5	-1,7	-11,4	0,3	-	-11,1
Tilikauden voitto / tappio	18,0	0,6	6,0	24,6	32,1	0,3	-5,1	27,2
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	9,0	0,3	3,0	12,3	16,0	0,2	-2,6	13,6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,5	0,0	-	1,5	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssi-tappiot/-voitot	-4,9	1,0	-	-3,9	1,0	-0,2	0,0	0,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-1,7	0,5	-	-1,2	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Katsauskauden laaja voitto / tappio	14,7	1,6	6,0	22,2	32,0	0,1	-5,1	27,0

Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista / tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Kista Galleria -kauppakeskus

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksien yhteistyökumppaneille.

Iso Omena -kauppakeskuksen laajennus

Citycon osti 10.8.2016 NCC:n 50 % osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omisti ja johti Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. NCC:n osuuden hankinnan jälkeen, Citycon omistaa Ison Omenan kauppakeskuksen laajennus mukaan luettuna 100%:sti.

Möln dal Galleria -kauppakeskus

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Möln dal Galleria kehityshankkeesta, toisen 50 % osuuden omistaa NCC. Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät hankkeen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa

ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Möln dal Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella Möln dal Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Möln dal Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksien yhteistyökumppaneille. Konserni on sitoutunut hankkimaan NCC:n osuuden kehityshankkeesta sen valmistuttua.

Yhteisyritykset Norjassa

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään kaksi yhteisyritystä, Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, joista molemmista Citycon omistaa 50 % osakkeista. Molemmat yritykset ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä.

B) Osuudet osakkuusyhtiöissä

Me	2016	2015
Sijoituskiinteistöt	321,2	273,1
Lyhytaikaiset varat	7,6	2,6
Lyhytaikaiset velat	3,9	2,9
Pitkäaikaiset velat	183,8	154,7
Oma pääoma yhteensä	141,1	118,1
Konsernin omistusosuus, %	20	20
Osuudet osakkuusyhtiöissä	28,2	23,6
Bruttovuokratuotto	16,7	6,9
Nettovuokratuotto	10,1	4,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	10,5	30,4
Rahoituskulut (netto)	-5,9	-3,0
Tuloverot	-2,2	-3,1
Tilikauden voitto	12,5	29,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	2,5	5,8
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,5	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot	6,7	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	1,4	-0,3
Katsauskauden laaja voitto / tappio	19,7	27,5

Citycon on antanut 5 miljoonan euron rakennusaikaisen takauksen Sektor Portefølje II AS:n puolesta.

Osakkuusyhtiöt Norjassa

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään osakkuudet neljästä kauppakeskuksesta: Halden Storsenter, Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omistaa kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuudesta osakkuusyhtiöissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl ¹⁾	Omat osakkeet, kpl	Osake-pääoma, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2015	593 328 419	-	259,6	131,1	841,1	1 231,9
Merkintäetuokeusanti	296 664 209	-	-	-	602,7	602,7
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-89,0	-89,0
31.12.2015	889 992 628	-	259,6	131,1	1 354,9	1 745,6
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-124,6	-124,6
31.12.2016	889 992 628	-	259,6	131,1	1 230,3	1 621,0

1) Kaikki liikkeelle lasketut osakkeet oli kokonaan maksettu 31.12.2016 ja 31.12.2015.

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Osakepääoma

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

Ylikurssirahasto

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuonna 2015 karttunut merkintäetuokeusantien kautta. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Omat osakkeet

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

C) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
31.3.2017	24.3.2017
30.6.2017	22.6.2017
29.9.2017	22.9.2017
29.12.2017	14.12.2017

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

3.2. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2016	2015
Korkotuotot	8,3	8,3
Valuuttakurssivoitot	17,2	104,5
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	0,0	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	25,5	112,9
Korkokulut	-64,1	-56,8
Valuuttakurssitappiot	-17,2	-104,8
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-5,9	-1,7
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut ¹⁾	7,8	6,2
Muut rahoituskulut	-3,8	-8,1
Rahoituskulut yhteensä	-83,2	-165,2
Rahoituskulut (netto)	-57,7	-52,3
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-56,1	-31,4
Rahoitusleasingvelat	-	-
Johdannaissopimukset	-1,4	-20,9
Muut saamiset ja velat	-0,2	-
Rahoituskulut (netto)	-57,7	-52,3

1) Sisältää myös yhteisyritysten aktivoidut korot.

Vuonna 2016 valuuttajohdannaisista on kirjattu 7,6 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (-8,3) laajaan konsernituloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2016 oli 3,18 % (3,88 %).

Cityconin laajan konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2016	2015
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	4,3	-8,8
Vähennettynä: konsernituloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkokuluilla	3,7	8,5
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	8,0	-0,3

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituslukuksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

1. lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa,
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2016 ja 31.12.2015 lainoihin ja muihin saamisiin kuuluvat erät "Muut pitkävaikutteiset varat", "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Citycon solmii johdannaisoppimuksia pelkätään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdan-

naissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. faksotettuun hankintamenoon kirjattuihin rahoitusvelkoihin

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2016 ja 31.12.2015 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat erät "Lainat", "Muut velat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2016 valuuttajohdannaisia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2016	Käypä arvo 2016	Tasearvo 2015	Käypä arvo 2015
Rahoitusvarat					
I Lainat ja muut saamiset					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.4.	38,8	38,8	53,0	53,0
Rahavarat	3.8.	15,9	15,9	27,9	27,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaisoppimukset	3.6.	3,1	3,1	7,7	7,7
III Johdannaisoppimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaisoppimukset	3.6.	2,5	2,5	4,4	4,4
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	260,8	261,4	472,2	472,7
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1916,0	1930,0	1550,9	1564,4
Rahoitusleasingvelat	3.4.	0,0	0,0	0,0	0,0
I.II Muut velat					
Muut velat	5.5.	0,8	0,8	0,8	0,8
Ostovelat ja muut velat	5.5.	92,3	92,3	88,5	88,5
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaisoppimukset	3.6.	4,3	4,3	7,8	7,8
III Johdannaisoppimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaisoppimukset	3.6.	1,6	1,6	5,4	5,4

B) 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.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat -erien osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon 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 arvonmäärittämenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät 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 kurssiin.

Koron- ja valuuttavaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvistä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvistä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempänä koronvaihtosopimuksilla, ja käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

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.

Joukkolainat

Joukkolainat 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, 3/2015 sekä

1/2016 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2016 oli 116,2 miljoonaa euroa (59,8).

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2016 ja 31.12.2015.

Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2016	Tasearvot 2015
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Joukkolainat			
Joukkolaina 1/2012	4,25	-	138,2
Joukkolaina 1/2013	3,84	497,2	496,4
Joukkolaina 1/2014	2,64	345,0	344,4
Joukkolaina 1/2015	Viitekorko + 1,55	136,9	129,3
Joukkolaina 2/2015	3,90	153,2	144,8
Joukkolaina 3/2015	2,41	298,0	297,8
Joukkolaina 1/2016	1,26	347,4	-
Syndikoidut lainat			
1 000 MNOK pankkilaina	NIBOR +1,3	109,5	103,6
Syndikoidut luottolimiitit			
500 MEUR luottolimiitti	Viitekorko + 0,9	0,0	169,5
300 MNOK luottolimiitti	NIBOR +1,3	0,0	31,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Muut korolliset velat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 887,1	1 855,3
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Joukkolaina 1/2012	4,25	138,4	0,0
Lyhytaikaiset syndikoidut ja pankkilainat sekä luottolimiitit	-	0,0	0,0
Korollisten velkojen lyhennyserät	-	0,6	0,5
Yritystodistukset	-	142,2	167,3
Konsernitililimiitit		8,7	0,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		289,7	167,9

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameno- ja efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen		
Me	2016	2015
1-2 vuotta	-	138,2
2-3 vuotta	-	-
3-4 vuotta	497,2	38,1
4-5 vuotta	136,9	627,8
over 5 vuotta	1 253,0	1 051,1
Yhteensä	1 887,1	1 855,3

Valuuttajakauma koron- ja valuuttanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
Me	2016	2015
EUR	1 027,4	1 020,6
NOK	511,8	591,2
SEK	347,9	243,5
Yhteensä	1 887,1	1 855,3

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma		
Me	2016	2015
EUR	181,0	142,3
NOK	3,5	0,0
SEK	105,2	25,6
Yhteensä	289,7	167,9

3.5 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuosisikastausten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää

sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut merkittävästi, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista, ja siitä osa on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli kuitenkin väliaikaisesti korkeampi, 93,1 %.

Cityconin vuoden 2016 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2016.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena		
Me	2016	2015
Euro	0,4	1,3
Norjan kruunu	-	0,8
Ruotsin kruunu	1,0	0,5
Yhteensä	1,4	2,6

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Oman pääoman muutos on seurausta

suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena		
Me	2016	2015
Euro	0,0	0,0
Norjan kruunu	0,3	0,4
Ruotsin kruunu	0,0	0,1
Yhteensä	0,4	0,5

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa, mikä kiinteistöyhtiölle tarkoittaa että vaaditaan omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävästi sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahden kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyt budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2016 oli 533,0 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 18,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavarajoja 9,3 miljoonaa euroa.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimukseen perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaissinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Me	Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien				
	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2016					
Lainat rahoituslaitoksilta	37,5	108,1	11,1	111,4	268,1
Joukkovelkakirjalainat	-	193,1	811,1	1 233,4	2 237,5
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-	0,0
Johdannaissopimukset	0,0	4,1	14,2	4,0	22,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	72,4	18,2	1,7	0,0	92,3
31.12.2015					
Lainat rahoituslaitoksilta	112,5	61,2	193,2	137,0	504,0
Joukkovelkakirjalainat	-	49,9	819,8	1 004,5	1 874,3
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	-	-	0,0
Johdannaissopimukset	0,9	1,6	15,4	-0,6	17,3
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	61,9	26,2	0,4	0,0	88,5

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöiden käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velotteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen uusiminen tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Yli viiden vuoden kuluessa				Yhteensä
	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	
31.12.2016					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	500,0	33,0	533,0
31.12.2015					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	331,1	-	331,1

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Luottoriski

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssierkkyys

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioiksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2016	2015
Ruotsin kruunu	0,4	0,0
Norjan kruunu	0,2	0,8
Yhteensä	0,6	0,8

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset**Pääomarakenteen hallinta**

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omista- ja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja luototusasteen (LTV) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Omavaraisuusasteen ja LTV:n laskentakaavat löytyvät tilinpäätöksen sivulta 77.

Omavaraisuusaste:

Me	2016	2015
Oma pääoma yhteensä (A)	2 312,3	2 245,5
Taseen loppusumma	4 900,9	4 664,4
Vähennetään saadut ennakot	16,6	13,4
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 884,3	4 651,0
Omavaraisuusaste, % (A/B)	% 47,3	48,3

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2016	2015
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 176,8	2 023,2
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	15,9	27,9
Korolliset nettovelat (A)	2 160,9	1 995,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt (liitetieto 2.2.) ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.3.) (B)	4 638,5	4 362,3
LTV (A/B)	% 46,6	45,7

Omavaraisuusaste laski vuonna 2016 korkeammasta omasta pääomasta riippumatta, koska taseen loppusumma nousi suhteessa enemmän. LTV nousi vuoden 2016 aikana vaikka sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi, johtuen korkeammasta korollisesta nettovelasta.

Rahoituskovenanttisitoumukset

Cityconin pankkilainojen ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä määräysvallattomien omistajien osuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2016 konsernin omavaraisuusaste oli noin 47,3 % ja korkokate oli noin 3,8 (vuonna 2015 omavaraisuusaste oli noin 48,3 % ja korkokate noin 3,8).

Cityconin vuosina 2013, 2014, 2015 ja 2016 liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2016 konsernin vakavaraisuusaste oli noin 0,46 (0,45) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli noin 0,02 (0,03).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanselkeästi laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosaikuteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosaikuteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosaikuteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosaikuteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2016.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosaikuteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosaikuteisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

Joihinkin koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskenta koron- ja valuutanvaihtosopimuksille tehdään samalla tavalla kuin koronvaihtosopimuksille, paitsi että valuuttakurssista johtuva käypäarvo kirjataan näissäkin tapauksissa tulosaikuteisesti rahoituskuluihin ja koron muutoksista johtuva käyvänarvon muutos kirjataan taseen joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saamisiin tai lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2016	Käypä arvo 2016	Nimellisarvo 2015	Käypä arvo 2015
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	247,6	1,2	59,9	-4,1
yli 5 vuotta	-	-	234,3	0,1
Yhteensä	247,6	1,2	294,2	-3,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	350,0	0,6	150,0	-2,5
yli 5 vuotta	107,9	-0,3	107,9	2,9
Yhteensä	457,9	0,3	257,9	0,4
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	220,2	-1,8	291,8	2,4
Kaikki yhteensä	925,7	-0,2	843,9	-1,1

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisien käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksesta tuleva valuuttakurssitappio 1,1 miljoonaa euroa (5,0) on kirjattu laajaan konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,97 % (2,85 %).

B) Johdannaisopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2016	Velat 2016	Varat 2015	Velat 2015
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	1,2	-	-	-4,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	-0,3	3,0	-

Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2016 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan. Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Osalle näistä sovelletaan myös suojauslaskentaa.

Koronvaihtosopimuksista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 355,6 miljoonaa euroa (402,1).

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2016 sekä 31.12.2015. Kyseisten johdannaisten käypä arvo verovaikutuksineen oli 2,0 miljoonaa euroa (-4,4) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos verovaikutuksineen 6,4 miljoonaa euroa (-0,2) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin verovaikutus huomioituna.

Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 2,3 miljoonaa euroa (-0,4) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteisyrityksien muista laajan konsernituloksen eristä".

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset Me	2016	2015
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	110,1	135,4
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	143,1	135,4
Pankkitakaukset	154,7	124,1

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyivät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt olivat antaneet kiinnityksiä.

Pankkitakaukset

Pankkitakaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille, tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

3.8. RAHAVARAT

Me	2016	2015
Käteinen raha ja pankkitilit	9,3	23,4
Muut rahavarat	6,5	4,5
Yhteensä	15,9	27,9

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät lähinnä rajoitettuja rahavaroja.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2016	2015
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	-0,5
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verokulut	-19,5	-5,1
Tuloverokulut	-20,2	-5,6

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2016 ja 2015.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2016	2015
Voitto ennen veroja	181,5	116,0
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	36,3	23,2
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	-6,4	-12,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot	-5,3	-1,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-0,5	-0,1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatatav tappioista	-0,3	-0,4
Verotuksellisten tappioiden käyttö	-2,1	0,5
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla	-1,9	-4,6
Muut	0,4	0,9
Tuloverot	20,2	5,6
Efektiivinen verokanta, %	11,1	4,9

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassa-olevan verosäännösten perusteella. Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjattuna. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2016 aikana:

Me	1.1.2016	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Siirto laskennallisista verosaamisista verovelkoihin	Valuuttakurssierot	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,2	0,6		-6,2	-	3,6
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,1	-0,2	-1,6		-	-0,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	10,3	0,4	-1,6	-6,2	-	2,9
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	288,3	20,6	-	6,2	-6,0	309,1
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	2,9	-0,6	-		0,2	2,6
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,7	-0,2	-			0,6
Laskennalliset verovelat yhteensä	292,1	19,8	-	6,2	-5,8	312,2

1) Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 25,8 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verosaamisen ja -velkojen muutokset vuoden 2015 aikana:

Me	11.2015	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu liike-toimintahankintojen seurauksena	Valuuttakurssierot	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	4,7	1,2		3,6	-0,3	9,2
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	1,0	-4,6	0,1	4,3	0,3	1,1
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	5,7	-3,4	0,1	7,8	0,1	10,3
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	128,7	1,9		157,8	0,1	288,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	-	0,5		2,4		2,9
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,9	-4,2		3,8	0,3	0,7
Laskennalliset verovelat yhteensä	129,6	-1,8	0,0	163,9	0,3	292,1

1) Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 22,0 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2016 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 6,1 miljoonaa euroa (8,3) verosaamista, koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2016	2015
Hankintameno 1.1.	29,1	8,8
Lisäykset	2,1	1,7
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 5.1.)	-	18,6
Vähennykset	-0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	31,2	29,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-5,5	-3,5
Poistot	-3,2	-2,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-8,7	-5,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	23,6	5,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,5	23,6

Aineettomat hyödykkeet sisälsivät liiketoimintojen hankinnassa (Norjan liiketoimintahankinta 14.7.2015) kirjattujen vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot sekä IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvo oli 17,7 miljoonaa euroa 31.12.2016 (18,2).

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan konsernituloslaskelmaan.

4.4. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2016	2015
Myyntisaamiset	11,1	9,6
Luottotappiovaraukset	-2,8	-3,2
Myyntisaamiset (netto)	8,3	6,4
Siirtosaamiset	14,8	20,4
Kauppahintasaamiset kiinteistöjen myynneistä	-	15,9
ALV-saamiset	7,3	7,1
Muut saamiset	8,4	3,2
Yhteensä	38,8	53,0

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2016	2015
Ei erääntyneet alle kuukausi	2,9	2,7
1-3 kuukautta	1,6	1,1
3-6 kuukautta	1,1	0,7
6-12 kuukautta	1,6	1,4
1-5 vuotta	1,1	1,7
Yhteensä	11,1	9,6

Luottotappiovarausten muutokset tilikauden aikana

Me	2016	2015
Alkusaldo	-3,3	-2,3
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 5.1)	-	-0,8
Lisäys	0,0	-1,0
Käytetty	-0,1	0,6
Peruttu tarpeettomana	0,6	0,1
Luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	-2,8	-3,3

Myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

Rahoitusvarat

Rahoitusvarat sisältävät myyntisaamiset ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintameno kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulospäätöksessä. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2016	2015
Ostovelat	19,2	27,2
Lyhytaikaiset saadut ennakot	16,3	12,9
Korkovelat	22,8	21,6
Muut velat	28,9	22,4
Siirtovelat yhteensä	51,8	44,0
ALV-velat	5,0	4,1
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,1	0,3
Muut korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	5,1	4,4
Yhteensä	92,3	88,5

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2016	2015
alle 30 päivää	72,4	61,9
30-90 päivää	1,3	24,9
3-6 kuukautta	13,6	0,3
6-12 kuukautta	3,3	1,0
1-2 vuotta	1,5	0,2
2-5 vuotta	0,1	0,2
yli 5 vuotta	0,0	0,0
Yhteensä	92,3	88,5

Rahoitusvelat

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja muut velat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno.

5. KONSOLIDOINTI

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on: olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistuosuudelleen yhteisössä, ja kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan

lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakurssia käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränä muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA LIIKEARVO

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat

Me	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursseilla:	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
Varat	
Sijoituskiinteistöt	1 441,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä	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
Varat yhteensä	1 555,2
Lainat	-946,5
Johdannaissopimukset	-17,4
Laskennalliset verovelat	-179,1
Velat yhteensä	-1 143,0
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä	412,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kurssista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
Luovutettu vastike yhteensä	571,5
Hankinnan kassavirrat	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,5
Hankinnan nettokassavirta	-536,3

Liiketoimintahankinnat

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista verovelosta muodostunut liikearvo voi pienentyä.

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois osana myyntivoittoa/tappiota. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää

harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- vai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, harkintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3 -standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

Citycon ei tehnyt liiketoimintahankintoja tilikauden 2016 aikana.

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön Sektor Gruppen AS:n (Sektor) koko osakekannan 14.7.2015 vahvistaakseen asemaansa Pohjoismaissa. Citycon käsitteli Sektor Gruppen AS:n hankinnan vuonna 2015 liiketoimintahankintana. 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.

Sektorin kuuden kuukauden bruttovuokratuotto oli 43,0 miljoonaa euroa ja operatiivinen liikevoitto 32,4 miljoonaa euroa, ja ne sisältyvät Cityconin 2015 tilinpäätöksen konsernituloslaskelmaan. 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.

Sektorin hankinnasta syntyi 192,6 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakurssilla ja kahden kauppahinnantarkistuksen jälkeen), joka oli seurausta siitä kuinka laskennalliset verovelat lasketaan IFRS:n mukaista tilinpäätöstä varten ja kuinka ne arvostetaan kauppahinta neuvotteluissa. 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 kiinteän NOK/EUR-kurssin seurauksena. Liikearvo syntyi myös portfolio-preemiumin, odotettavissa olevien synergiahyötyjen ja muiden mahdollisten hyötyjen seurauksena, jotka syntyvät kun Sektorin varat ja toiminnot yhdistetään Cityconiin.

Me	2016	2015
Hankintameno 1.1.	171,5	-
Lisäykset liiketoimintahankinnan seurauksena (Liitetieto 5.1.)	-	194,1
Kauppahinnan muutoksen tarkistus	0,0	-1,5
Muutos valuuttakurssista	6,4	-11,9
Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa	-4,4	-9,2
Hankintameno 31.12.	173,4	171,5

Liikearvo muodostui 31.12.2016 kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön.

Tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä kirjattiin Norjan tuloveroprosentin laskusta johtuva 9,2 miljoonan euron vähennys liikearvosta muihin liiketoiminnan tuottoihin ja kuluihin. Norjan tuloveroprosentti laski myös 2016, joten tilikauden viimeisellä vuosineljänneksellä liikearvoa vähennettiin 4,4 miljoonaa euroa. Tuloveroprosentin lasku vaikutti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerrytettävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy. Jos rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin yksikön kirjanpitoarvo, kirjataan arvonalentumistappio. Liikearvoon liittyviä arvonalentumistappioita ei voi peruuttaa tulevilla tilikausilla.

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Me	2016	2015
Liikearvo yhteensä	173,4	171,5
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-108,7	-106,6
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	64,7	64,9

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän määrä oli noin 1 552,3 miljoonaa euroa (1 408,5) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 4,63 % (4,54). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 954,1 miljoonaa euroa (1 669,1) ylittäen noin 401,8 miljoonaa euroa (260,6) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät olettamukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat olettamukset diskonttokorosta sekä olettamuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät olettamukset on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,25 % (5,17), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyysolettamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät olettamukset liittyvät markkinavuokratuottoihin ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen markkinavuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Markkinavuokratuottojen

laskiessa yli 22,51 %:ia (10,46) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen 4,63 % (4,54) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,25 % (5,17) kasvaessa yli noin 1,49 %-yksikköä (0,875) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon hankki 29,4 prosentin vähemmistöosuuden Råd & Bokføring AS yhtiöstä 29.12.2016. Tilikaudella 2015 tehtiin seuraavat hankinnat:

Kolmen kauppakeskuksen vähemmistöosuuksien hankinta Norjassa

Citycon hankki 11.11.2015 31 prosentin vähemmistöosuudet Oslon alueella sijaitsevista kauppakeskus Storbyenista ja Sjøsidenista sekä Bergenissä sijaitsevasta kauppakeskus Oasenista noin 31 miljoonan euron käteiskauppahinnalla (noin 290 miljoonaa Norjan kruunua) keskusten neljältä vähemmistöosakkaalta. Aiemmin Citycon omisti kauppakeskuksista 69 prosentin enemmistöosuudet, jotka olivat osa vuoden 2015 heinäkuussa toteutettua Sektor in hankintaa.

Åkersbergan kauppakeskus

Citycon hankki 22.12.2015 25 prosentin vähemmistöosuuden Åkersbergan kauppakeskuksesta noin 2,9 miljoonan euron käteiskauppahinnalla (noin 27 miljoonaa Ruotsin kruunua) Armada Fastighets AB:lta. Aiemmin Citycon omisti 75 %:n enemmistöosuuden Åkersbergan kauppakeskuksesta.

Hankintojen vaikutus

Määräysvallattoman omistajan osuuden hankinnan vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan oli 0,9 miljoonaa euroa vuonna 2015.

Cityconilla ei ollut merkittäviä määräysvallattomia omistajien osuuksia tytäryhtiössään 31.12.2016 ja 31.12.2015.

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

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 31.12.2016 oli 43,9 prosenttia (31.12.2015: 43,4 %).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2016	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %	Vuonna 2016 ostetut yhtiöt	Vuonna 2016 perustetut yhtiöt	Vuonna 2016 nimeään muuttaneet yhtiöt Entinen nimi
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi					
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100				
Asematie 3 Koy	Suomi	100				
Big Apple Top Oy	Suomi	100				
Citycon AB	Ruotsi	100	100			
Citycon Bodø Drift AS	Norja	100				
Citycon Bodø Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Buskerud Drift AS	Norja	100				
Citycon Buskerud Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Buskerud Invest AS	Norja	100				
Citycon Buskerud Invest KS	Norja	100				
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100			
Citycon Development AB	Ruotsi	100				
Citycon Down Town Drift AS	Norja	100				
Citycon Down Town Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100				
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100			
Citycon Heiane Drift AS	Norja	100				
Citycon Heiane Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Herkules Drift AS	Norja	100				
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Holding AS	Norja	100	100			
Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100				
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100				
Citycon Kilden Drift AS	Norja	100				
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100				Citycon Kolbotn Torg AS
Citycon Kolbotn Torg Drift AS	Norja	100				
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100				
Citycon Kongssenteret Drift AS	Norja	100				
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100				

Konserniyhtiöt 31.12.2016	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %	Vuonna 2016 ostetut yhtiöt	Vuonna 2016 perustetut yhtiöt	Vuonna 2016 nimeään muuttaneet yhtiöt Entinen nimi
Citycon Kremmertorget Drift AS	Norja	100				
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Krokstad Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Lade Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Liertoppen Drift AS	Norja	100				
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Lietorvet Drift AS	Norja	100				
Citycon Lietorvet Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100				
Citycon Linderud Drift AS	Norja	100				
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Magasinet Drammen Invest AS	Norja	100				
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS	Norja	100				
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS	Norja	100				
Citycon NAF-Huset Drift AS	Norja	100				
Citycon NAF-Huset Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Norway AS	Norja	100				
Citycon Oasen Drift AS	Norja	100				
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Senterdrift AS	Norja	100				
Citycon Services AB	Ruotsi	100				
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100				
Citycon Shopping Centers Shelf 6 AB	Ruotsi	100				
Citycon Sjøsiden Drift AS	Norja	100				
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Skomværkvartalet Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Solsiden Drift AS	Norja	100				
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Stopp Drift AS	Norja	100				
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Storbyen Drift AS	Norja	100				
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Storgata 53 Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100			
Citycon Trekanten Drift AS	Norja	100				
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100				
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100				
Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100				
Espoonlahden Bussiterminaali Koy	Suomi	100		X		Special Purpose Vehicle No. 253 Oy
Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy	Suomi	100				
Helsingin Hämeentie 109-111 Koy	Suomi	100				

Konserniyhtiöt 31.12.2016	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %	Vuonna 2016 ostetut yhtiöt	Vuonna 2016 perustetut yhtiöt	Vuonna 2016 nimeään muuttaneet yhtiöt Entinen nimi
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	100		omistusosuuden lisäys 50 %:sta 100 %:iin		
Holding Metrokeskus Oy	Suomi	100		omistusosuuden lisäys 50 %:sta 100 %:iin		
Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100				
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100				
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100				
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100				
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100				
Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100				
Kristiina Management Oy	Suomi	100				
Kristiine Keskus Oü	Viro	100				
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100				
Lahden Hansa Koy	Suomi	100				
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100				
Lintulankulma Koy	Suomi	100				
Lippulaiva Koy	Suomi	100				
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100		X		Special Purpose Vehicle No. 254 Oy
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100				
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100				
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	100			
Myyrmanni Koy	Suomi	100				
New Big Apple Top Koy	Suomi	100		omistusosuuden lisäys 50 %:sta 100 %:iin		
New Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100				
Porin Asema-aukio Koy	Suomi	100				
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100				
Rocca al Mare Kaubanduskese AS	Viro	100				
Råd & Bokføring AS	Norja	100		omistusosuuden lisäys 70,6 %:sta 100 %:iin		
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100				
Tampereen Hermann Koy	Suomi	100				
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100				
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100				
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	98,8				
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5				
Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5				
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	83,2				
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6				
Ersboda Länken 1 AB	Ruotsi	75				
RED City AB	Ruotsi	75				
Heikintori Oy	Suomi	68,7				
Espoon Asematorin Pysäköintitalo Oy	Suomi	68,6				
Espoon Asematorin Koy	Suomi	66,6				
Myyrmäen Autopaikointi Oy	Suomi	62,7				
Espoon Asematorin Koy	Suomi	54,1				

Konserniyhtiöt 31.12.2016	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %	Vuonna 2016 ostetut yhtiöt	Vuonna 2016 perustetut yhtiöt	Vuonna 2016 nimeään muuttaneet yhtiöt Entinen nimi
Centerteam AS	Norja	50				
Dr Juells Park AS	Norja	50				
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50				
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50				
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50				
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50				
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50				
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50				
Magasinet Drammen AS	Norja	50				
Möndals Galleria AB	Ruotsi	50				
Möndals Galleria Fastighets AB	Ruotsi	50				
Retail Park Oy	Suomi	50				
Sandstranda Bolig AS	Norja	50				
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39				
Hansaparkki Koy	Suomi	36				
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7		omistusosuuden lisäys 6,3 %:sta 35,7 %:iin		
Centro Henrique Oy	Suomi	34,4				
Jyväskylän Ydin Oy	Suomi	29				
Sektor Halden Drift AS	Norja	20				
Sektor Halden Eiendom AS	Norja	20				
Sektor Markedet Drift AS	Norja	20				
Sektor Markedet Eiendom AS	Norja	20				
Sektor Portefølge II AS	Norja	20				
Sektor Stovner Drift AS	Norja	20				
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	20				
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	20				
Torvbyen Utvikling AS	Norja	20				
Tupakkikiven Parkki Koy	Suomi	13,9				
Torvbyen Drift AS	Norja	7,6				
Martinlaakson Huolto Oy	Suomi	2,2				
Verotusyhtymät:						
Parkeringshuset Våpnaren	Ruotsi	64				

Fuusioidut

Citycon Portefølje III AS,
 Citycon Portefølje Syd AS,
 Citycon Portefølje I AS,
 Citycon Portefølje I Vest AS ja
 Citycon Portefølje I Øst AS
 fuusioituivat Citycon Norway AS -yhtiöön.

Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS ja
 Citycon Kolbotn Torg Parkering AS
 fuusioituivat Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS
 (entinen Citycon Kolbotn Torg AS).

Citycon Estonian Investments B.V. ja
 Euro Montalbas B.V.
 fuusioituivat Montalbas B.V. -yhtiöön.

Myytyt yhtiöt

Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi
Lillinkulma Koy	Suomi
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi
Länsi-Keskus Koy	Suomi
Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat**Konserniyhtiöt**

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia. Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

Johdon palkkiot

Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhte-etuudet ja henkilöstökulut.

Liiketapahtumat Gazit-Globe Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset Citycon on maksanut kuluja 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille ja veloittanut kuluja edelleen 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä

Merkintäetuoikeusannit 2015

Vuonna 2015 Citycon laski liikkeeseen noin 296,7 miljoonaa uutta osaketta kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa, jolla yhtiö keräsi bruttomäärältään noin 608,2 miljoonaa euroa. Gazit-Globe Ltd. merkitsi tässä merkintäetuoikeusannissa noin 127,1 miljoonaa osaketta.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 43,9 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardia ja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.4. MUUTOKSET IFRS- STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA

Vuonna 2016 sovelletut uudet standardit sekä tulkinnat ja muutokset

Seuraavat uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 2016. Nämä eivät olleet olennaisesti merkittäviä Cityconille, koska ne eivät aiheuttaneet olennaisia muutoksia laskentaperiaatteisiin eivätkä tilinpäätöstietojen esittämiseen.

- **IFRS 14** Regulatory Deferral Accounts
- Kirjanpitoikäsiittely hankittaessa osuuksia yhteisissä toiminnoissa (Muutokset **IFRS 11**:een)
- Selvennys hyväksyttäviin poistomenetelmiin (Muutokset **IAS 16**:een ja **IAS 38**:aan)
- Pääomaosuusmenetelmä erillistilinpäätöksissä (Muutos **IAS 27**:ään)
- **IFRS 5** Myytävissä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot: Muutokset myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien ja lopetettujen toimintojen esittämisessä
- **IFRS 7** Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: Hoitopalvelusopimukset ja **IFRS 7** muutosten soveltuvuus osavuosikatsauksiin
- **IAS 19** Työsuhde-etuudet: Diskonttokorko: alueelliset markkinat
- **IAS 34** Osavuosikatsaukset: Muualla osavuosikatsauksessa esitettävä informaatio
- Sijoitusyhteisöt: Konsolidointipoiikkeuksen soveltaminen (Muutokset **IFRS 10**:een, **IFRS 12**:een ja **IAS 28**:aan)
- Tilinpäätöksen esittäminen (Muutos **IAS 1**:een)

Sellaiset standardit, muutokset ja tulkinnat olemassa oleviin standardeihin, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaisestusti konsernissa

Seuraavat standardit ja standardien muutokset on julkaistu ja niitä on sovellettava 1.1.2017 tai myöhemmin, mutta niitä ei ole sovellettu aikaisestusti Citycon-konsernissa (konserni). Citycon alkaa soveltaa näitä standardeja niiden tullessa voimaan ja kun EU on hyväksynyt ne.

- **IFRS 9** Rahoitusinstrumentit
- **IFRS 15** Myyntituotot asiakassopimuksista
- **IFRS 16** Vuokrasopimukset
- Amendments regarding the interaction of **IFRS 4** and **IFRS 9**
- **IAS 7** Amendments as result of the Disclosure initiative
- **IAS 12** Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses

Citycon arvioi, että ne vaikuttavat tietojen julkistamiseen, taloudelliseen asemaan tai kehitykseen, kun niitä aletaan noudattaa, mutta vaikutukset eivät kuitenkaan ole erityisen merkittäviä. IFRS 16 vuokrasopimukset standardin käyttöönotto ei vaikuta vuokranantajaan, joten standardin käyttöönotto vaikuttaa Cityconiin ainoastaan vuokralaisen ominaisuudessa esimerkiksi silloin kun Citycon on vuokrannut maan, jolla sijoituskiinteistö sijaitsee. Tällaisissa tapauksissa IFRS 16 käyttöönotto kasvattaa taseen arvoa maan vuokrasopimusten kirjaimisesta taseen varoihin ja velkoihin ja muuttaa kustannusten esittämistä vuokratulujen sijaan poistoina ja korkokuluina. IFRS 9 rahoitusinstrumentit antaa enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta ei edellytä pakollisia muutoksia nykyisten rahoitusinstrumenttien tuloutuksessa tai esittämistavassa. IFRS 15 ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta, koska

Cityconin liiketoiminta on sijoituskiinteistöjen vuokraustoimintaa.

5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

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

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2016	2015	2014	2013	2012
Konsernituloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	251,4	223,9	189,4	192,6	185,5
Nettovuokratuotto					
Suomi	87,8	96,9	103,0	103,5	98,2
Norja	74,0	36,8	-	-	-
Ruotsi	38,5	39,7	38,9	39,7	39,2
Viro ja Tanska	24,2	26,2	27,5	25,6	24,6
Muut	0,5	-	-	-	-
Yhteensä	224,9	199,6	169,4	168,9	162,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹⁾	-2,6	-6,4	1,0	0,9	0,2
Liikevoitto/-tappio	224,4	148,9	165,0	176,0	163,4
Voitto/tappio ennen veroja	181,5	116,0	102,4	87,6	95,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	160,4	108,8	84,5	94,9	63,4
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 337,6	4 091,6	2 769,1	2 733,5	2 714,2
Lyhytaikaiset varat	56,2	89,1	64,8	74,5	75,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 311,4	2 245,5	1 650,7	1 236,2	959,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,0	1,8	42,6	35,6
Korolliset velat	2 176,8	2 023,2	1 177,7	1 462,4	1 533,0
Velat yhteensä	2 588,7	2 418,8	1 384,8	1 694,2	1 823,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 900,9	4 664,4	3 037,2	2 973,0	2 818,5

1) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016 muutettiin tuloslaskelman esitystapaa uudelleenluokittamalla hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015). Muutos ei vaikuta muihin vertailukausiin.

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me		Laskentakaava	2016	2015	2014	2013	2012
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Omavaraisuusaste	%	1	47,3	48,3	54,6	43,2	35,5
Omavaraisuusaste pankille	%		47,3	48,3	54,8	45,2	40,5
Luototusaste (LTV)	%	2	46,6	45,7	38,6	49,3	54,5
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	3	7,0	5,9	6,1	8,2	7,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	4	6,1	8,2	8,4	7,8	7,8
Quick ratio		5	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Me		314,5	1 718,6	125,5	226,1	161,7
%-osuus bruttovuokratuotosta			125,1	767,7	66,3	117,4	87,2
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake ¹⁾	euroa	6	0,18	0,14	0,15	0,21	0,18
Tulos/osake, laimennettu ¹⁾	euroa	7	0,18	0,14	0,15	0,21	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake ¹⁾	euroa	8	0,15	0,15	0,12	0,13	0,25
Oma pääoma/osake	euroa	9	2,60	2,52	2,78	2,80	2,94
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)		10	13	17	16	12	13
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake ²⁾	euroa		0,12	0,14	0,15	0,12	0,11
Osakekohtainen osinko ²⁾	euroa		0,01	0,01	-	0,03	0,04
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake ²⁾	euroa		0,13	0,15	0,15	0,15	0,15
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta	%	11	72,1	104,2	99,3	72,4	81,9
Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto	%	12	5,6	6,3	5,8	5,9	5,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä ¹⁾	1 000 kpl		889 993	755 496	559 863	458 161	345 861
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa ¹⁾	1 000 kpl		889 993	889 993	593 328	441 288	326 880
Operatiiviset tunnusluvut							
Nettotuotto	%	13	5,4	5,9	6,3	6,4	6,4
Taloudellinen vuokrausaste	%	14	96,2	96,8	96,3	95,7	95,7
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala	m ²		1 225 690	1 240 440	933 040	961 790	1 000 270
Henkilöstö tilikauden lopussa			287	310	151	127	129

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

2) Hallitus ehdottaa, että 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella jaettava osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettava pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Bruttovuokratuotto		-	0,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,0	2,4
Liikevaihto	2	3,0	2,4
Hoitokulut		0,0	-
Nettovuokratuotto		3,0	2,4
Hallinnon kulut	3,4	-14,3	-13,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	3,0	2,6
Liiketappio/-voitto		-8,3	-8,6
Rahoitustuotot		116,9	165,3
Rahoituskulut		-115,2	-165,6
Rahoituskulut(netto)	6	1,7	-0,3
Tappio/voitto ennen siirtyviä eriä ja veroja		-6,5	-8,9
Konserniavustukset		19,2	24,7
Tilikauden voitto/ tappio		12,6	15,8

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7	4,3	4,3
Aineelliset hyödykkeet	8	0,9	0,7
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	9	1354,3	1334,0
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset ¹⁾	10	1514,3	1684,5
Sijoitukset yhteensä		2868,7	3018,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		2873,9	3023,5
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12	363,8	325,1
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		363,9	325,2
Vastaavaa yhteensä		3237,7	3348,6
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	13	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		1246,1	1370,7
Edellisten tilikausien voitto/tappio ¹⁾		2,0	-5,0
Tilikauden voitto/tappio		12,6	15,8
Oma pääoma yhteensä¹⁾		1653,3	1774,2
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		-	138,2
Joukkolaina 1/2013		497,2	496,4
Muu pitkäaikainen vieras pääoma ¹⁾		11,4	12,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä		508,6	647,1
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2012		138,4	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma		937,5	927,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1075,8	927,3
Vieras pääoma yhteensä		1584,4	1574,4
Vastattavaa yhteensä		3237,7	3348,6

1) Citycon Oyj on muuttanut johdannaisten laskentaperiaatetta tilikauden 2016 aikana. Vertailukauden tase on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta.

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Me	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Tappio/voitto ennen veroja	-6,5	-8,9
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,0	0,8
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,7	0,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-7,2	-7,8
Käyttö pääoman muutos	38,3	30,2
Liiketoiminnan rahavirta	31,1	22,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-51,4	-47,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	50,1	41,5
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot	15,0	-31,6
Maksetut välittömät verot	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	44,9	-15,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,2	-1,3
Myönnettyt lainat	-899,3	-3 207,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 078,0	3 367,2
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	0,0	-821,4
Investointien nettorahavirta	177,5	-662,8
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	0,0	608,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 120,2	1 089,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 142,0	-990,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,0	-17,5
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-131,4	-89,2
Rahoituksen nettorahavirta	-153,1	600,2
Rahavarat tilikauden alussa	69,2	-77,9
Rahavarat tilikauden alussa	-126,6	-48,7
Rahavarat tilikauden lopussa¹⁾	-57,4	-126,6

1) Emoyhtiön rahavarat sisälsivät 31.12.2016 ja 31.12.2015 konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -50,4 miljoonaa euroa 31.12.2015 ja -57,5 milj. euroa 31.12.2016 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3-7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoajana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteis-
sin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä väliaikaisista eroista johtuvat lakikennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Citycon Oyj on muuttanut johdannaisten laskentaperiaatetta tilikauden 2016 aikana. Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon. Vertailukauden tase on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2016	2015
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,7	1,0
Muut maat	1,3	1,4
Yhteensä	3,0	2,4

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2016	2015
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,8	2,4

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2016	2015
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	42	39
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,8	-6,0
Eläkekulut	-1,0	-1,0
Muut henkilösivukulut	-0,5	-0,4
Yhteensä	-8,4	-7,4

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2016 (0,1).

Me	2016	2015
Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,7	-0,7
Hallituksen palkkiot	-0,7	-0,8
Yhteensä	-1,4	-1,5

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Me	2016	2015
Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-0,9	-0,7
Poistot koneista ja kalustosta	-0,1	-0,1
Yhteensä	-1,0	-0,8

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2016	2015
Muut tuotot	3,0	2,6
Yhteensä	3,0	2,6

6. RAHOITUSKULUT NETTO

Me	2016	2015
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	20,0	-
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	20,0	0,0
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	40,4	2,0
Valuuttakurssivoitot	51,3	118,6
Muut korko- ja rahoitustuotot	5,2	44,6
Yhteensä	96,9	165,3
Rahoitustuotot yhteensä	116,9	165,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	21,1	12,4
Valuuttakurssitappiot	55,5	116,5
Muut korko- ja rahoituskulut	38,6	36,7
Rahoituskulut yhteensä	115,2	165,6
Rahoituskulut (netto)	1,7	-0,3

7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2016	2015
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	6,2	5,0
Lisäykset	1,0	1,2
Hankintameno 31.12.	7,2	6,2
Kertyneet poistot 1.1.	-2,0	-1,4
Tilikauden poisto	-0,9	-0,6
Kertyneet poistot 31.12.	-2,8	-2,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,3	4,2
Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	1,6	1,7
Lisäykset	0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.	1,6	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,5	-1,5
Tilikauden poisto	0,0	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-1,6	-1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	4,3	4,3

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2016	2015
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,0	0,9
Lisäykset	0,1	0,1
Hankintameno 31.12.	1,1	1,0
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-0,6
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,4
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,4	0,1
Lisäykset	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,4
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,9	0,7
9. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET		
Me	2016	2015
Hankintameno 1.1.	1334,0	512,6
Lisäykset	20,4	821,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1354,3	1334,0

10. LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2016	2015
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1506,4	1678,5
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	3,1	1,5
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta ¹⁾	4,9	4,5
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1514,3	1684,5
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2868,7	3018,4

1) Citycon Oyj on muuttanut johdannaisten laskenta-periaatetta tilikauden 2016 aikana. Vertailukauden tase on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta.

11. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapahtumat.

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2016	2015
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	1,0	7,7
Muut saamiset	0,9	0,8
Siirtosaamiset	0,3	0,4
Yhteensä	2,3	9,0
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	1,9	8,1
Lainasaamiset	331,5	258,3
Muut saamiset	1,3	13,8
Muut saamiset yhteensä	332,8	272,1
Korkosaamiset	7,0	10,3
Muut siirtosaamiset	0,5	0,9
Siirtosaamiset yhteensä	7,6	11,2
Konserniavustussaamiset	19,2	24,7
Yhteensä	361,5	316,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	363,8	325,1

13. OMA PÄÄOMA

Me	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1370,7	851,5
Suunnattu osakeanti ja merkintäetuoikeusanti	0,0	608,2
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-124,6	-89,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1246,1	1370,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	10,9	-0,8
Osingonjako	-8,9	-
Kirjaussääntöjen muutos ¹⁾	-	-4,1
Tilikauden voitto/ tappio	12,6	15,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	14,6	10,9
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1653,3	1774,2

1) Citycon Oyj on muuttanut johdannaisten laskentaperiaatetta tilikauden 2016 aikana. Vertailukauden tase on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta.

14. VIERAS PÄÄOMA**A) Pitkäaikaiset velat**

Me	2016	2015
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	-	138,2
Joukkolaina 1/2013	497,2	496,4
Yhteensä	497,2	634,7
Johdannaissopimukset ¹⁾	8,7	12,3
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä ¹⁾	2,7	0,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	508,6	647,1
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	-

1) Citycon Oyj on muuttanut johdannaisten laskentaperiaatetta tilikauden 2016 aikana. Vertailukauden tase on muutettu vastaamaan uutta laadintaperiaatetta.

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2016	2015
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2012	138,4	-
Yritystodistukset	142,2	167,3
Lainat konserniyhtiöiltä	765,6	727,8
Yhteensä	1046,1	895,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,1	1,2
Johdannaissopimukset	2,6	5,4
Muut velat	1,4	-0,6
Muut velat yhteensä	4,1	4,8
Korkovelka	14,9	14,5
Muut siirtovelat	2,9	2,4
Siirtovelat yhteensä	17,7	16,8
Yhteensä	22,9	22,9
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,9	0,7
Muut velat	0,1	7,7
Siirtovelat	5,8	0,9
Yhteensä	6,8	9,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1075,8	927,3
Vieras pääoma yhteensä	1584,4	1574,4

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2016 konsernin sisäisiä

johdannaisia, joiden käypä arvo oli -2,5 miljoonaa euroa (-4,2) ja nimellisarvo 355,6 miljoonaa euroa (495,1).

15. VASTUUSITOUUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2016	2015
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,5
Myöhemmin maksettavat	2,5	0,5
Yhteensä	3,0	1,0

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

B) Annetut takaukset

Me	2016	2015
Takaukset	1440,5	1542,1
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1440,4	1534,4

Takaukset vuonna 2016 liittyivät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuuhin pankkitakauksiin.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaisiin ennakkoihin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

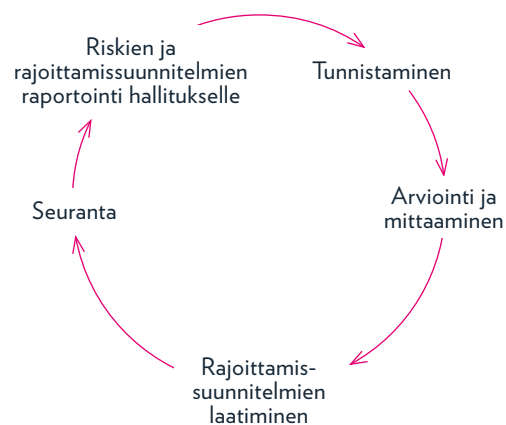
Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallitsevat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskeistä raportoinnista, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

RISKIEN RAPORTOINTI

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja

uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.



VAKUUTUKSET

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkorisien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutusuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja vastuiden varalta. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.

RISKI JA VAIKUTUS	RISKINHALLINTATOIMET	
KIINTEISTÖJEN ARVO	<ul style="list-style-type: none"> - Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt yleinen tai paikallinen taloustilanne, rahoituksen saatavuuden heikentyminen ja kustannusten nousu, markkinavuokrien kehitys, vajaakäyttöasteen nousu, korkeammat tuottovaatimukset, muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus ja kilpailun lisääntyminen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaikka Citycon ei voi vaikuttaa moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttavista tekijöistä, se pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. - Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana.
VUOKRAUS	<ul style="list-style-type: none"> - Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. - Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen, mikä saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään. - Joistakin suurista vuokralaisista voi syntyä vuokralaisten keskittymisriski. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumisessa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. - Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+-luotto- luokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumisen riskiä.
KIINTEISTÖKEHITYS	<ul style="list-style-type: none"> - Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten, odottamattomien haasteiden tai viivästyksiä aiheuttavien muuttuneiden suunnitelmien takia. - Liiketilojen kysynnän laskun seurauksena uusia tiloja ei ehkä pystytä vuokraamaan, jolloin niiden käyttöaste tai vuokrataso laskee. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. - Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa.
OPERATIIVINEN TOIMINTA	<ul style="list-style-type: none"> - Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. - Kiinteistöjen hoitokulut (esimerkiksi huolto-, energia-, turvallisuus- ja vartiointikustannukset) saattavat kasvaa. Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävät hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittäväällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus- ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. - Yhtiön vakuutusuoja on kattava. - Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä käyttämällä oikeusmenetelmää eli laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti.
YMPÄRISTÖ JA IHMISET	<ul style="list-style-type: none"> - Ympäristönsuojelu, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. - Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön pitkällä aikavälillä. Äärimmäiset sääolosuhteet voivat esimerkiksi lisätä energia- ja ylläpitokuluja. - Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja palveluksessa pitämisessä. - Organisaation toimintakyky saattaa heiketä epäselvien roolien, epäselvästi määriteltyjen tavoitteiden tai osaamisen puutteiden takia. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. - Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä.
RAHOITUS	<ul style="list-style-type: none"> - Velkarahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin liittyvät riskit ovat Cityconille tärkeitä, koska velkasalkku on verrattain suuri. - Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. - Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea ja sijoittajien kiinnostus joukkolainoja kohtaan vähentyä. - Pankkien tai joukkovelkakirjasijoittajien vaatimat korkomarginaalit saattavat nousta tiukennetun sääntelyn, luottoluokituksen alenemisen tai muiden syiden takia. 	<ul style="list-style-type: none"> - Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen nousun negatiivista vaikutusta. Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase (luototusaste alle 45 prosenttia) ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin. - Pienentääkseen jälleenerahoitusriskiä ja vähentääkseen riippuvuutta pelkästä pankkirahoituksesta Citycon on aktiivisesti monipuolistanut rahoituspohjaansa laskemalla liikkeelle useita joukkovelkakirjalainoja.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

LISTAUS

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY15
ISIN-koodi	FI0009002471

Osakkeet ja osakepääoma

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2016 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 889 992 628. Yhtiön osakannan markkina-arvo vuoden 2016 lopussa oli 2,1 miljardia euroa.

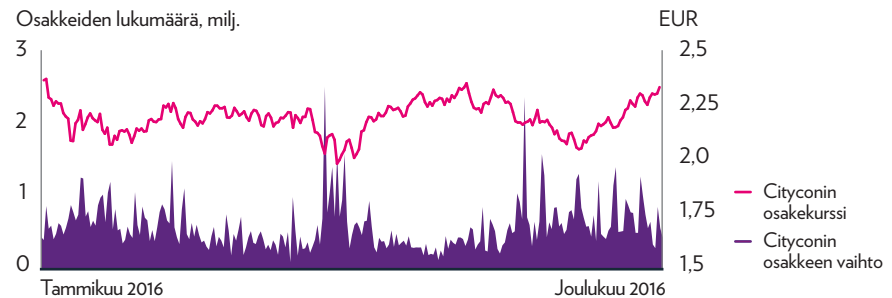
Vuoden 2016 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 147,7 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 583 732 osaketta eli keskimäärin noin 1,3 miljoonaa euroa.

Cityconin osake on mukana muun muassa seuraavissa kansainvälisissä indekseissä: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index ja iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina).

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2016 lopussa 12 419 (9 537). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2016

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		2016	2015	2014	2013	2012
Vaihdettuja osakkeita	*1000	147 684	158 343	88 784	104 548	81 975
Vaihtuvuus	%	16,6	17,8	15,0	23,7	25,1
Ylin kurssi	EUR	2,39	3,24	2,92	2,67	2,71
Alin kurssi	EUR	1,98	2,13	2,29	2,12	2,12
Keskikurssi	EUR	2,18	2,53	2,65	2,44	2,43
Päätöskurssi	EUR	2,34	2,40	2,58	2,56	2,57
Osakkeen markkina-arvo, kauden lopussa	Me	2 080,8	2 136,0	1 530,8	1 129,7	840,1
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1000	889 993	889 993	593 328	441 288	326 880

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

31.12.2016	Osakkeet	%
CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l.	133 498 893	15,00
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	63 470 695	7,13
Valtion eläkerahasto	6 700 000	0,75
Gazit-Globe Ltd. ¹⁾	3 401 401	0,38
ODIN Finland	2 841 516	0,32
Sijoitusrahasto Aktia Capital	2 149 025	0,24
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 479 539	0,17
OP-Henkivakuutus Oy	1 473 079	0,17
Mandatum Life Unit-Linked	1 260 081	0,14
Livränteanstalten Hereditas AB	1 035 000	0,12
10 suurinta yhteensä	217 309 229	24,42
Hallintarekisteröidyt osakkeet	610 971 097	68,65
Muut	61 712 302	6,93
Yhteensä	889 992 628	100,00

¹⁾ Gazit-Globe Ltd.:n kokonaisomistus 390 568 970 osaketta eli 43,88 %.

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN

31.12.2016	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	32	0,26	617 412 265	69,37
Yritykset	628	5,06	10 522 297	1,18
Kotitaloudet	11 568	93,15	37 972 052	4,27
Julkisyhteisöt	8	0,06	71 732 526	8,06
Ulkomaat	48	0,39	147 565 215	16,58
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	135	1,09	4 788 273	0,54
Yhteensä	12 419	100,00	889 992 628	100,00

OMISTUKSET OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

31.12.2016 Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1-100	1 079	8,69	55 400	0,01
101-1 000	3 023	24,34	984 602	0,11
1 001-5 000	2 215	17,84	1 786 163	0,20
5 001-10 000	4 277	34,44	10 521 455	1,18
10 001-50 000	958	7,71	6 999 728	0,79
50 001-100 000	701	5,64	14 146 116	1,59
100 001-500 000	77	0,62	5 383 151	0,60
500 001-1 000 000	56	0,45	11 766 961	1,32
1 000 001-	33	0,27	838 349 052	94,20
Yhteensä	12 419	100,00	889 992 628	100,00

lopussa 68,6 % osakkeista (69,9 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

Suurimmat osakkeenomistajat

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu edellä olevassa taulukossa.

Lisäksi Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 390 568 970 osaketta, mikä vastasi 43,9 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2016 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on osittain hallintarekisteröity.

Osinkojen jakaminen

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen

ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
31.3.2017	24.3.2017
30.6.2017	22.6.2017
29.9.2017	22.9.2017
29.12.2017	14.12.2017

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

1)	Omavaraisuusaste, % Oma pääoma Taseen loppusumma - saadut ennakot	X 100	12)	Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % Osakekohtainen osinko Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	X 100
2)	Luototusaste -% (LTV) Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä	X 100	13)	Nettotuotto, % Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta) Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	X 100
3)	Oman pääoman tuotto-% (ROE) Tilikauden voitto tai tappio Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	X 100	14)	Taloudellinen vuokrausaste, % Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto	X 100
4)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2	X 100			
5)	Quick ratio Rahoitusomaisuus Lyhytaikainen vieras pääoma				
6)	Tulos/osake, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100			
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä	X 100			
8)	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa Liiketoiminnan nettorahavirta Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	X 100			
9)	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä				
10)	P/E luku (hinta/voitto -suhde) Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi Tulos/osake				
11)	Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, % Osakekohtainen osinko Tulos/osake	X 100			

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2016 allekirjoitukset

Helsinki, 8. helmikuuta 2017

Chaim Katzman

Bernd Knobloch

Dori Segal

Arnold de Haan

Kirsi Komi

Rachel Lavine

Andrea Orlandi

Claes Ottosson

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

Marcel Kokkeel
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 8. helmikuuta 2017

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilähti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan

tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arvioimme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen

olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnonllemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolloja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

1) Sijoituskiinteistöt

Viittaus liitetieto 2.1

Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4 337,6 M€ vastaten 88,5 % varoista ja 187,7 % omasta pääomasta. Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittäminen, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa.

- Kiinnitimme huomioita markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantunteudesta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvon määrittämisessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyshanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

2) Liikearvo

Viittaus liitetieto 5.1

Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 173,4 M€ vastaten 3,5 % varoista ja 7,5 % omasta pääomasta. Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on liikearvon vuotuinen arvonalentumistestaus, koska testaus sisältää arvioita ja oletuksia. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttaus korkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

Tilintarkastustoimenpiteemme sisälsivät muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijat avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin arvioita koskien nettovuokratuottoa ja diskonttaus korkoa.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantunteudesta ja objektiivisuutta sekä johdon

arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi.

- Kiinnitimme huomioita siihen, kuinka paljon kerryttävissä olevan rahamäärä ylittää liikearvon tasearvon tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokseenkin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerryttävissä olevan rahamäärän.

Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätöstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatimistaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen

perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntämistä,

tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä

ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviin tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämmme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 8.2.2017

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me ¹⁾		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2016
		31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015	
Kauppakeskukset, Suomi	20	1 756,4	1 535,4	-34,4	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi ¹⁾	4	75,3	124,0	1,2	-	-	-
Suomi, yhteensä	24	1 831,7	1 659,4	-33,2	5,6	5,9	29,8
Kauppakeskukset, Norja ¹⁾	20	1 412,8	1 330,8	19,8	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	2	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	22	1 412,8	1 330,8	19,8	5,3	5,2	22,9
Kauppakeskukset, Ruotsi	8	753,2	722,7	36,2	-	-	-
Muut kauppapaikat, Ruotsi ¹⁾	1	-	16,3	3,5	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	9	753,2	739,0	39,7	5,2	5,4	26,3
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska	3	339,9	362,4	-0,4	-	-	-
Viro ja Tanska, yhteensä	3	339,9	362,4	-0,4	6,7	6,9	20,1
Kauppakeskukset, yhteensä	53	4 262,3	3 951,2	21,2	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	5	75,3	140,3	4,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	58	4 337,6	4 091,6	25,9	5,5	5,7	26,1
Kista Galleria, 100 %	1	625,4	630,9	11,1	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	59	4 963,0	4 722,4	37,0	5,4	5,5	27,6

1) Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

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

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2016
		31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015	
Kauppakeskukset, Suomi	13	631,0	654,7	-32,1	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi ¹⁾	3	23,9	26,1	-2,0	-	-	-
Suomi, yhteensä	16	654,9	680,8	-34,1	6,3	6,4	27,1
Kauppakeskukset, Ruotsi	7	668,4	643,3	33,3	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	7	668,4	643,3	33,3	5,1	5,2	27,4
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska	1	175,8	174,3	1,1	-	-	-
Viro ja Tanska, yhteensä	1	175,8	174,3	1,1	6,7	6,8	20,2
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	24	1 499,1	1 498,4	0,3	5,8	5,9	26,4

1) Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta		Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk		Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	31.12.2016	31.12.2016	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Suomi	3,6	26,2	94,4	105,3	87,8	96,9	
Norja	3,5	21,4	85,3	43,0	74,0	36,8		
Ruotsi	2,5	20,6	45,8	47,8	38,5	39,7		
Viro ja Tanska	2,7	20,5	26,0	27,8	24,2	26,2		
Muut	-	-	-	-	0,5	-		
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	3,3	22,8	251,4	223,9	224,9	199,6		
Kista Galleria, 100 %	3,1	34,3	34,3	34,4	30,0	30,1		
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	3,3	23,7	285,8	258,3	255,0	229,7		

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, %¹⁾

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Citycon, sijoituskiinteistöt yhteensä	Citycon, sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria yhteensä
Muoti	20	29	17	31	24	24
Koti ja vapaa-aika	15	38	18	27	25	24
Päivittäistavarat	25	11	23	16	19	18
Kauneus ja terveys	8	10	9	9	9	9
Palvelut ja toimistot	16	6	22	6	13	13
Kahvilat ja ravintolat	9	6	9	7	8	9
Erikoisliikkeet	4	1	2	1	2	2
Tavaratalot	3	-	-	4	1	2
Yhteensä	100	100	100	100	100	100

1) Kauppakeskusten vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2016.

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me	Nettotuotto, %
	31.12.2016	2016	2016	31.12.2016	2016	2016
Iso Omena	35,4	21,7	20,1	672,5	11,3	4,0
Kista Galleria, 100%	34,3	34,3	30,0	625,4	11,1	4,9
Liljeholmstorget Galleria	32,5	14,6	13,2	306,9	23,9	4,6
Herkules	21,2	9,8	9,4	201,8	5,4	4,9
Koskikeskus	32,0	11,2	11,2	191,2	3,0	6,2
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	31,9	91,5	84,0	1 997,9	54,7	-

KAUPPAKESKUKSET

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2016	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Suomi									
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu									
	Arabia	Helsinki	14 200	11 400	87,5	40	340	2012	1960/2013
	Columbus	Helsinki	20 700	18 800	99,2	77	900	2006	1997/2007
	Espoonatori	Espoo	16 500	10 000	94,1	52	520	1999, 2007	1987/2010
	Heikintori	Espoo	6 200	4 500	56,9	34	260	1998	1968
	Isomyyri	Vantaa	11 600	8 300	93,9	27	-	1999	1987
	Iso Omena	Espoo	89 600	75 500	96,2	319	2 600	2007	2001/2016
	Lippulaiva	Espoo	19 200	17 000	100,0	52	550	1999	1993/2007
	Martinlaakson Ostari	Vantaa	7 500	7 300	100,0	26	475	1998	2011
	Myllypuron Ostari	Helsinki	7 300	7 100	93,7	26	120	1998	2011, 2012
	Myyrmani	Vantaa	39 900	31 300	95,1	105	1 100	1999	1994/2016
	Tikkuri	Vantaa	16 140	9 000	95,8	71	280	1999, 2010	1984/1991
Kauppakeskukset, muu Suomi									
	Duo	Tampere	13 100	11 700	92,2	47	380	1998	1979, 2007
	Forum	Jyväskylä	16 200	13 700	91,5	68	140	2003	1953/2010
	IsoKarhu	Pori	14 500	12 500	93,9	50	220	1999	1972/2014
	IsoKristiina	Lappeenranta	17 200	12 900	79,4	86	550	1999, 2005	1987, 1993/2015
	Jyväskeskus	Jyväskylä	5 900	3 200	71,6	68	200	1999	1955/1993
	Koskikeskus	Tampere	33 100	28 600	98,2	176	430	1999, 2003	1988/2012
	Linjuri	Salo	9 200	6 800	29,9	11	350	1999	1993/2007
	Sampokeskus	Rovaniemi	14 400	8 500	85,7	80	220	1999, 2005	1989, 1990
	Trio	Lahti	45 900	26 900	91,2	149	330	1999, 2007	1977, 1992/2010
	Kauppakeskukset, yhteensä		418 340	325 000	93,1	1 564	-	-	-
	Muut kauppapaikat, yhteensä		27 150	15 500	85,4	40	-	-	-
	Suomi, yhteensä		445 490	340 500	92,8	1 604	-	-	-
Norja									
Kauppakeskukset, Oslon alue									
	Buskerud Storsenter	Krokstadelva	31 300	28 700	100,0	61	770	2015	1984/2016
	Kolbotn Torg	Kolbotn	17 700	16 200	99,9	68	800	2015	2008
	Krokstad Senter	Krokstadelva	10 300	9 800	99,9	9	400	2015	1977/2015
	Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	25 600	23 500	99,9	88	1 200	2015	1987/1990
	Linderud Senter	Oslo	21 000	16 000	99,4	90	370	2015	1967/2009
	Magasinet Drammen	Drammen	15 400	9 600	94,7	57	190	2015	1992/2008
	NAF-Huset ¹⁾	Oslo	4 200	3 800	100,0	6	-	2015	1973
	Trekanten	Asker	23 900	16 600	97,5	106	800	2015	1997/2008

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liikeilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2016	Vuokrasopimusten lukumäärä	Parkkipaikkojen lukumäärä	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi /viimeisin peruskorjausvuosi
Kauppakeskukset, muu Norja								
Down Town	Porsgrunn	38 000	32 700	99,3	90	800	2015	1988/2016
Glasshuspassasjen	Bodø	2 300	2 000	90,4	11	300	2015	1947/1992
Heiane Storsenter	Stord	24 000	19 200	98,6	36	450	2015	2008
Herkules	Skien	49 300	42 700	99,5	134	1 550	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 100	18 300	98,7	73	350	2015	1989/2015
Kongssenteret	Kongsvinger	18 300	16 200	99,6	57	350	2015	2001/2016
Kremmertorget	Elverum	19 400	16 900	90,2	59	430	2015	1979/2012
Lade	Trondheim	8 700	8 600	100,0	5	300	2015	2008
Lietorvet	Skien	7 300	6 000	98,0	32	125	2015	1971/1999
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	31 300	23 100	99,3	86	850	2015	1971/2014
Sjøsidan	Horten	11 200	10 200	98,3	49	170	2015	2001
Solsiden ¹⁾	Trondheim	14 000	13 100	100,0	73	450	2015	2000
Stopp Tune	Sarpsborg	12 100	10 600	99,9	33	650	2015	1993
Storbyen	Sarpsborg	25 500	22 700	98,2	79	570	2015	1999/2015
Norja, yhteensä		433 900	366 500	98,7	1 302	-	-	-
Ruotsi								
Kauppakeskukset, Tukholman alue								
Fruängen Centrum	Hägerstern	14 700	7 400	99,9	85	150	2005	1965/2013
Högdalen Centrum	Bandhagen	19 600	14 400	95,4	72	-	2011	1959/2015
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	42 900	25 800	95,0	157	1 300	2006	1959/1993
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	40 500	26 700	100,0	172	900	2006	1973/2009
Tumba Centrum	Botkyrka	23 400	13 100	96,2	147	600	2007	1954/2016
Åkermyntan Centrum	Hässelby	10 300	7 500	97,8	46	245	2005	1977/2012
Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 400	23 000	94,5	93	900	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset, Göteborgin alue								
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 300	21 700	95,8	195	1 030	2006	1967/2016
Kauppakeskukset, yhteensä		215 100	139 600	97,1	967	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä		11 600	11 500	100,0	3	-	-	-
Ruotsi, yhteensä		226 700	151 100	97,2	970	-	-	-
Viro ja Tanska								
Kauppakeskukset, Viro								
Kristiine Keskus	Tallinna	43 700	43 600	99,3	138	1 100	2011	1999/2013
Rocca al Mare	Tallinna	57 400	56 300	99,9	149	1 350	2005	1998/2013
Kauppakeskukset, Tanska								
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 500	13 800	98,3	67	750	2012	1965/2015
Viro ja Tanska, yhteensä		119 600	113 700	99,5	354	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä		1 225 690	971 800	96,2	4 230	-	-	-
Kista Galleria, 100 %	Tukholma	92 500	56 100	98,6	618	2 500	2013	1977, 2002/2014
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä		1 318 190	1 027 900	96,5	4 848	-	-	-

1) Vuokrattu kohde

KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

	Myynti, Me ¹⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2016	2015	Muutos, %	2016	2015	Muutos, %
Suomi						
Pääkaupunkiseutu						
Arabia	46,6	47,0	-1	2,7	2,5	5
Columbus	81,9	83,8	-2	6,4	6,1	4
Espoonatori	32,5	31,5	3	3,8	3,7	3
Heikintori	n/a	n/a	0	n/a	n/a	-
Isomyyri	11,7	12,1	-3	1,8	1,7	1
Iso Omena	194,6	182,1	7	8,9	8,0	11
Lippulaiva	78,2	75,6	3	3,9	3,7	4
Martinlaakson Ostari	34,6	32,9	5	2,5	2,0	24
Myllypuron Ostari	20,5	19,9	3	n/a	n/a	-
Myrremanni	120,4	117,0	3	7,0	6,5	7
Tikkuri	17,9	16,8	6	2,1	2,0	4
Muu Suomi						
Duo	53,9	53,5	1	4,5	4,2	6
Forum	30,4	32,1	-5	5,6	5,6	2
IsoKarhu	20,0	20,6	-3	2,2	2,1	4
IsoKristiina	70,3	50,4	40	4,0	2,7	48
Jyväskeskus	4,1	8,7	-53	3,0	3,5	-15
Koskikeskus	110,5	111,0	0	5,6	5,9	-5
Linjuri	11,9	16,3	-27	2,2	2,4	-10
Sampokeskus	17,4	17,4	0	1,9	1,8	4
Trio	45,4	50,0	-9	5,6	6,1	-9
Kauppakeskukset, Suomi, yhteensä	1 002,8	978,7	2	73,7	70,9	4
Norja						
Oslo alue						
Buskerud Storsenter	87,2	85,5	2	1,6	1,4	14
Kolbotn Torg	60,9	59,4	3	1,9	1,9	-3
Krokstad Senter	14,6	8,3	75	n/a	n/a	-
Liertoppen Kjøpesenter	87,8	84,9	3	2,0	2,0	0
Linderud Senter	64,6	63,0	3	2,2	2,3	-6
Magasinet Drammen	30,4	31,1	-2	2,7	2,9	-9
NAF-Huset ²⁾	24,1	22,9	5	n/a	n/a	-
Trekanten	70,8	68,8	3	3,1	3,2	-2
Muu Norja						
Down Town	66,2	72,7	-9	2,2	2,6	-17
Glasshuspassasjen	6,3	6,9	-8	n/a	n/a	-
Heiane Storsenter	41,6	40,9	2	1,3	1,4	-6
Herkules	121,1	125,8	-4	2,7	2,8	-1
Kilden Kjøpesenter	65,0	58,5	11	1,6	1,6	2

	Myynti, Me ¹⁾			Kävijämäärä, milj.		
	2016	2015	Muutos, %	2016	2015	Muutos, %
Kongssenteret	36,2	33,3	9	1,2	1,2	2
Kremmertorget	39,7	41,1	-3	1,2	1,3	-7
Lade	20,2	17,5	15	n/a	n/a	-
Lietorvet	38,1	37,3	2	1,3	1,4	-5
Oasen Kjøpesenter	97,8	96,3	2	4,4	4,2	5
Sjøsiden	32,0	32,8	-3	1,0	1,0	-4
Solsiden ²⁾	55,3	53,8	3	2,4	2,2	8
Stopp Tune	29,5	29,5	0	1,0	1,1	-7
Storbyen	65,6	62,0	6	2,5	2,6	-2
Kauppakeskukset, Norja, yhteensä	1154,9	1132,5	2	36,2	37,0	-2
Ruotsi						
Tukholman alue						
Fruängen Centrum	30,8	29,7	4	n/a	n/a	-
Högdalen Centrum	58,0	58,4	-1	n/a	n/a	-
Jakobsbergs Centrum	65,9	67,5	-2	5,9	6,0	-2
Liljeholmstorget Galleria	157,9	151,7	4	9,7	9,9	-1
Tumba Centrum	49,2	49,7	-1	3,8	3,7	3
Åkermyntan Centrum	28,3	28,4	0	1,8	1,8	-2
Åkersberga Centrum	80,4	79,9	1	6,2	5,9	5
Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	63,6	59,8	6	3,3	3,2	6
Kauppakeskukset, Ruotsi, yhteensä	534,1	525,0	2	30,7	30,4	1
Viro ja Tanska						
Viro						
Kristiine Keskus	103,9	104,3	0	7,3	7,6	-4
Rocca al Mare	121,8	121,2	0	6,0	6,2	-3
Tanska						
Albertslund Centrum	36,2	30,0	21	3,9	3,6	8
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska, yhteensä	261,8	253,6	2	17,2	17,4	-1
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	2 953,6	2 889,8	2	157,8	155,7	1
Kista Galleria, 100 %	204,1	217,5	-6	18,7	19,0	-2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	3 157,7	3 107,4	2	176,5	174,7	1

1) Myynnit sisältävät arvioita. Myynti ei sisällä arvonlisäveroa.

2) Vuokrattu kohde.

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

	Paikkakunta	Omistusosuus, %	Vuokrattava pinta-ala, m ² 31.12.2016	Kävijämäärä, milj, 2016
CC Drammen	Drammen	-	15 500	-
City Syd	Trondheim	-	15 500	3,9
Halden Storsenter	Halden	20	9 400	0,7
Holmen Senter	Asker	-	24 200	1,6
Markedet	Haugesund	20	10 400	1,0
Stadionparken	Stavanger	-	11 100	0,9
Stovner Senter	Oslo	20	39 200	4,0
Strandtorget	Lillehammer	-	29 600	1,8
Tiller Torget	Trondheim	-	24 000	1,4
Torget Vest	Drammen	-	8 000	1,3
Torvbyen	Fredrikstad	20	15 000	4,0
Hallinnoituidet kauppa keskukset, yhteensä			201 900	20,5

VUOKRAUSTOIMINTA, SIOJITUSKIINTEISTÖT

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2016	4 214	1 140 682	22,2
Alkaneet vuokrasopimukset	1 104	260 229	21,9
Päättyneet vuokrasopimukset	1 062	302 086	20,8
Muut muutokset	-26	-463	-
Tilanne 31.12.2016	4 230	1 098 362	22,8

VUOKRAUSTOIMINTA, SIOJITUSKIINTEISTÖT JA KISTA GALLERIA YHTEENSÄ

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
Tilanne 1.1.2016	4 836	1 233 824	23,0
Alkaneet vuokrasopimukset	1 356	281 448	22,8
Päättyneet vuokrasopimukset	1 315	322 035	21,7
Muut muutokset	-29	-4 783	-
Tilanne 31.12.2016	4 848	1 188 454	23,7

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

Osuus vuokratuotoista 31.12.2016 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
Kesko	17,1
S-ryhmä	8,7
Varner-Gruppen	3,4
Nordea	3,2
Espoon kaupunki	2,6
Suomi, yhteensä	35,0
Varner-Gruppen	8,4
NorgesGruppen	6,5
Gresvig	4,8
Clas Ohlson	3,1
Coop Norge	3,0
Norja, yhteensä	25,8
ICA Gruppen	10,8
Coop	4,6
Axfood	3,5
Stockholms Läns Landsting	3,3
Systembolaget	2,7
Ruotsi, yhteensä	24,9
S Group	12,3
Tallinna Kaubamaja Group	3,8
Sports Direct International	2,9
LPP SA Capital Group	2,9
Baltman	2,7
Viro ja Tanska, yhteensä	24,7
Kesko	6,6
S-ryhmä	4,5
Varner-Gruppen	4,4
NorgesGruppen	2,2
ICA Gruppen	2,0
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	19,7
Kesko	5,8
Varner-Gruppen	4,3
S-ryhmä	4,0
ICA Gruppen	2,2
H&M	2,0
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria, yhteensä	18,3

KEHITYSHANKKEET

31.12.2016

KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET¹⁾

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me ²⁾	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2016, Me	Valmistumis- tavoite	Esivuokraus- aste ³⁾	Hankkeen arvioitu tuotto ⁴⁾	
Iso Omena	Espoo	63 300/101 000	270,0	242,0	Vaihe 2: Q2/2017	Vaihe 2: 90 % Koko kauppakeskus: 95 %	6,0 %	Laajennusprojekti, johon sisältyy olemassa olevan kauppakeskuksen osittainen uudistaminen. Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2016 ja toinen vaihe, kattaaen 13 000 neliön laajennuksen, avataan huhtikuussa 2017. Laajennuksen jälkeen Isosta Omenasta on suora yhteys uuteen länsimetron ja Matinkylän bussiterminaaliin. Laajennetussa kauppakeskuksessa on kattava tarjonta julkisia palveluita sekä ravintola- ja vapaa-ajan palveluita, sisältäen muun muassa seitsemän salin elokuvateatterin ja 4 000 neliömetrin sisäaktiviteettipuiston.
Mölnal Galleria	Göteborg	-/24 000	60,0 (120,0)	30,3	Q3/2018	65 %	7,0 %	Kehityshanke, jossa rakennetaan kokonaan uusi kauppakeskus vanhentuneen liikekiinteistön tilalle. Mölnal Galleriasta tulee päivittäiseen asiointiin painottuva moderni kauppakeskus, johon tulee yhteensä 70 liikettä, ravintolaa ja palvelua. Citycon ja NCC PD ovat muodostaneet yhteisyrityksen, jonka osapuolet osallistuvat hankkeeseen 50 prosentin osuuksin. Hankkeen valmistuttua Citycon ostaa NCC:n osuuden.
Porin Asema-aukio	Pori	18 800/23 000	40,0	35,8	Q2/2017	100 %	-	Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMK:in uuden kampuksen rakentaminen Porin Asema-aukion tiloihin. Citycon on tehnyt sopimuksen kiinteistön myynnistä kehityshankkeen valmistuttua.

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

2) Sulussa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltoimituksen hankinnan.

3) Allekirjoitetut ja sovitut vuokrasopimukset, euromääräinen esivuokrausaste

4) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

SUUNNITTEILLA OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Cityconin hallitus on tehnyt myönteiset investointipäätökset näistä hankkeista.

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me	Hankkeen käynnistystavoite/ valmistumistavoite	
Lippulaiva	Espoo	19 200/42 000	200	2017/2020	Vanhan Lippulaivan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, moderni kauppakeskus, joka on kaksi kertaa vanhan kauppakeskuksen kokoinen ja saman katon alta löytyy myös uusi metroasema ja bussiterminaali. Uudessa Lippulaivassa on noin 80 erilaista myymälää, kahvilaa, ravintolaa ja muuta liikettä sekä kunnallisia ja terveyspalveluita.
Down Town	Porsgrunn	38 000/46 000	75	2017/2019	Down Townin 8 000 neliömetrin laajennusosa luo Porsgrunnin urbaanin kohtaamispaikan, jossa on entistä parempi myymälä-, kahvila-, ja ravintolatarjonta. Cityconin suunnittelema hankkeella vastataan alueen kasvaneeseen asuin- ja toimistorakentamisen kysyntään.

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

Citycon tutkii näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia.

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais- investointi, Me	Hankkeen käynnistystavoite/ valmistumistavoite	
Tumba Centrum	Tukholma	23 400/32 000	50	2018/2020	Vastikään uudistetun Tumba Centrumin lisälaajennus, joka integroisi keskuksen uuteen bussiterminaliin sekä lisäksi keskuksen myymälä-, terveyspalvelu-, ja pysäköintitarjontaa.
Kista Galleria	Tukholma	92 500/111 000	80 ¹⁾	2019/2021	Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin saataisiin entistä sujuvammat joukkoliikenneyhteydet ja lisätilaa uusille myymälöille, päivittäistavarakaupoille ja palveluille.
Oasen Kjøpesenter	Bergen	31 300/43 300	80	2019/2021	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus, jossa suurin osa viereisen toimistorakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta muutettaisiin liiketiloiksi ja lisäksi rakennettaisiin uudisosa, joka yhdistäisi kaksi rakennusta toisiinsa. Tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakkaiden kiertoa kauppakeskuksessa, ja uusi pääsisäänkäynti yhdistäisi kauppakeskuksen entistä paremmin ympäröivään kaupunki-ympäristöön. Muutos toisi myös lisätilaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan.
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	40 500/63 000	120	2020/2022	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskukselta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Trekanten	Oslo	23 900/45 000	110	2020/2022	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.

1) Cityconin osuus on 40 miljoonaa euroa (50 %)

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2016

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2016, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua ¹⁾	Valmistuminen	
Stenungstorg Centrum	Göteborgin alue	30 000/35 300	17,1	7,5 %	Q2/2016	5000 neliömetrin laajennus, joka sisältää uusia myymälätiloja sekä uuden pääsisäänkäynnin.

1) Arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistumisesta) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (koko Cityconin kohteeseen investoima pääoma).