



# Q1 | 2018

**OSAVUOSIKATSAUS**  
TAMMIKUU-MAALISKUU

# CITYCON Q1/2018: HYVÄÄ OPERATIIVISTA KEHITYSTÄ

- Operatiiviset tunnusluvut kehittyivät hyvin: taloudellinen vuokrausaste parani hieman ja vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa kehittyi positiivisesti ja oli +1,9 % ensimmäisen neljänneksen aikana. Myös Suomessa operatiiviset tunnusluvut kehittyivät hyvin.
- Erinomaista operatiivista kehitystä kauppakeskus Isossa Omenassa: kävijämäärät ja vuokralaisten myynnit kehittyivät vahvasti.
- Vuoden 2017 divestoinnit (yhteensä 325 miljoonaa euroa) vaikuttivat odotetusti nettovuokratuottoihin ja operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).
- Vakaata kehitystä kohti vuoden 2018 näkymiä: tulevaisuuden näkymät säilyvät ennallaan.

## TAMMIKUU - MAALISKUU 2018

- Nettovuokratuotot olivat 53,3 miljoonaa euroa (Q1/2017: 56,6). Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 4,1 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit 1,8 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 36,1 miljoonaa euroa (38,3) johtuen pääasiassa nettovuokratuottojen laskusta divestointien seurauksena, kun toisaalta alhaisemmat hallinnon kulut ja nettorahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,041 euroa (0,043), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,0017 euroa.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,02 euroa (0,03) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista, käyvän arvon tappioista ja alhaisemmasta osuudesta yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2018 ENNALLAAN

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,155 – 0,175
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>1)</sup>	Me	-15 – +1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>1)</sup>	Me	-14 – +4

<sup>1)</sup> Muutos verrattuna viime vuoteen

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan pois lukien liikekiinteistön suunniteltu divestointi Kuopiossa, sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralalla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## AVAINLUVUT

		Q1/2018	Q1/2017	% <sup>1)</sup>	2017
Nettovuokratuotto	Me	53,3	56,6	-5,8 %	228,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2)</sup>	Me	47,4	50,3	-5,8 %	200,5
Tulos/osake	EUR	0,02	0,03	-29,9 %	0,10
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 141,2	4 447,3	-6,9 %	4 183,4
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	46,8	47,1	-0,7 %	46,7
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,1	38,3	-5,9 %	152,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,041	0,043	-5,9 %	0,171
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,83	-4,3 %	2,71

<sup>1)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista ja historiallisin valuuttakursssein.

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

## TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

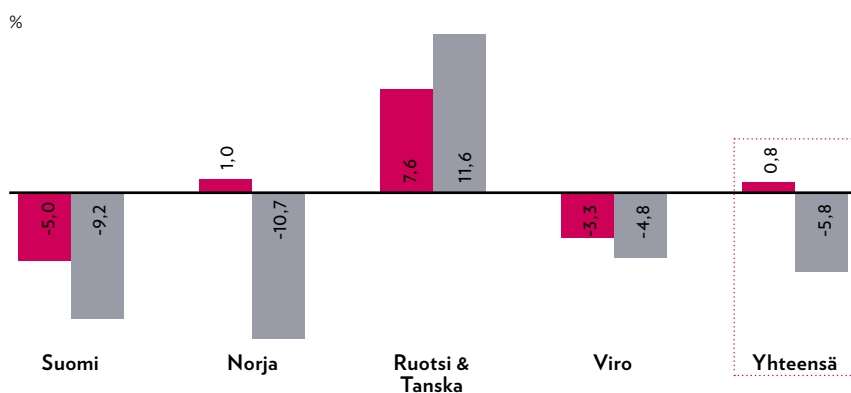
”Operatiivinen liiketoiminta kehittyi hyvin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Nettovuokratuottomme, pois lukien Kista Galleria, olivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 53 miljoonaa euroa ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,8 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintamme vahva kehitys jatkui, ja myös Suomessa liiketoimintamme kehittyi positiivisesti johtuen hyvästä taloustilanteesta sekä parantuneesta kiinteistöportfolion laadusta. Vuoden ensimmäisen neljänneksen osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) oli 0,041 euroa ja se laski vain hieman vuoteen 2017 verrattuna siitä huolimatta, että myimme viime vuonna 325 miljoonalla eurolla 13 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä. Hallinnon kulut laskivat selvästi kustannussäästötoimenpiteiden ansiosta, mikä tuki operatiivista tulostamme. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli myös positiivinen vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana.

Tammi-maaliskuu 2018 oli ensimmäinen kokonainen vuosineljännes Isossa Omenassa metron liikennöinnin alkamisen jälkeen. Kauppakeskuksen kävijämäärät yli kaksinkertaistuivat ja vuokralaisten myynti kasvoi yli 40 % ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Myös vertailukelpoiset myynnit kasvoivat lähes 13 %. Kista Galleria poistettiin vertailukelpoisesta portfolioista johtuen kauppakeskuksen kehityshankkeesta, jonka tavoitteena on uudelleenasemoida Kista Galleria entistä enemmän päivittäisasiointiin keskittyväksi lähiyhteisöä palvelevaksi kauppakeskukseksi.

Vuosineljänneksen aikana jatkoimme strategiamme toteutusta; paransimme portfolion laatua ja keskityimme yhä enemmän monikäyttöisiin kauppakeskuksiin kasvavilla kaupunkialueilla. Vuosineljänneksen aikana myimme yhden pienen kauppakeskuksen Tukholmassa ja raportointikauden jälkeen huhtikuun alussa kerroimme yhdestä suunnitellusta divestoinnista Suomessa. Divestointien kokonaistuotot tulevat olemaan noin 50 miljoonaa euroa, jonka käytämme taseemme vahvistamiseen ja kehityskohteisiimme, jotka eivät vielä kuitenkaan tuota kassavirtaa. Jatkamme pääomamme kierrättämistä ja tavoitteenamme on myydä arvolla mitattuna 5-10 % kiinteistökannastamme lähivuosien aikana.”

## 1. VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA JA NORJASSA

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1/2018 VS. Q1/2017



- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Brutto-
	Suomi	Norja	Ruotsi & Tanska	Viro	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
<b>Q1/2017</b>	<b>20,0</b>	<b>21,2</b>	<b>9,8</b>	<b>5,6</b>	<b>0,1</b>	<b>56,6</b>	<b>66,1</b>
Hankinnat	-	-	1,0	-	-	1,0	1,1
Kehityshankkeet	1,8	-0,2	-	-0,2	-	1,4	1,4
Divestoinnit	-3,1	-0,9	-0,1	-	-	-4,1	-4,9
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-0,5	0,2	0,7	-0,1	-	0,3	0,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-1,3	-0,4	0,0	-0,1	-1,9	-3,4
<b>Q1/2018</b>	<b>18,1</b>	<b>18,9</b>	<b>10,9</b>	<b>5,3</b>	<b>0,1</b>	<b>53,3</b>	<b>60,7</b>

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

Cityconin nettovuokratuotot laskivat johtuen pääasiassa vuonna 2017 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista, jotka olivat suuruudeltaan 325 miljoonaa euroa. Toisaalta valmistuneet kehityshankkeet (lähinnä Iso Omena ja Buskerud) sekä kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 osan hankinnat Tanskassa kasvattivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat 1,1 miljoonaa euroa ja vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat vertailukaudesta 0,8 miljoonaa euroa, mikä johti nettovuokratuottojen 0,3 miljoonan euron eli 0,8 %:n kasvuun. Kasvu johtui pääasiassa uusituista vuokrasopimuksista, vuokrien indeksoinnista sekä korkeammista ylläpitotuotoista Ruotsissa.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,2 % verrattuna Q1/2017 johtuen lähinnä vuonna 2017 toteutetuista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen divestoinneista. Tätä kompensoi osittain Ison Omenan valmistunut kehityshanke, joka kasvatti nettovuokratuottoja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,0 % johtuen pääasiassa tiukan kilpailuympäristön asettamista paineista vallitseviin vuokratuottoihin sekä vajaakäyttöasteeseen etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Suomen vertailukelpoiset kohteet muodostivat 47 % koko Suomen nettovuokratuotoista.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 10,7 % verrattuna Q1/2017 johtuen pääasiassa vuonna 2017 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista ja Norjan kruunun heikkenemisestä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,0 % johtuen pääasiassa korkeammista pääomavuokrista indeksoinnin seurauksena ja korkeammista pysäköintituotoista.

Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat vahvasti 11,6 % johtuen kiinteistöjen hankinnasta sekä vahvasta vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 7,6 % johtuen pääasiassa korkeammista ylläpitotuotoista johtuen vuoden 2017 ylläpitotuottojen tasauksien ajoituksesta, pääomavuokrien indeksoinneista sekä uusituista vuokrasopimuksista useammassa kauppakeskuksessa. Myös kauppakeskus Straedetin hankinta Tanskassa kasvatti nettovuokratuottoja huomattavasti.

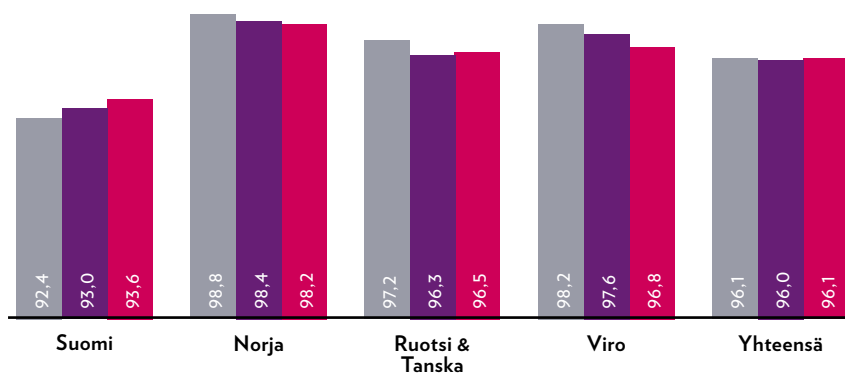
Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,8 % Q1/2017 verrattuna. Tämä johtui pääasiassa vertailukelpoisten vuokratuottojen 3,3% laskusta Rocca al Mare kauppakeskuksessa ja kauppakeskus Kristiinissä käynnissä olevasta kehityshankkeesta.

## 2. OPERATIIVISET LUVUT

Taloudellinen vuokrausaste parani 0,1 prosenttiyksiköllä katsauskauden aikana johtuen erityisesti vuokraamatta olevan liiketilan vähenemisestä Suomessa Isossa Omenassa ja IsoKristiinassa. Keskimääräinen neliövuokra laski vuoden 2017 lopun tilanteeseen verrattuna valuuttakurssimuutosten vuoksi. Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,2 euroa lähinnä indeksikorotusten vuoksi. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleen- vuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli +1,9 %. Positiivinen kehitys johtui pääasiassa Norjasta sekä yksittäisen tilan uudelleenvuokrauksesta Virossa.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE <sup>1)</sup>

%



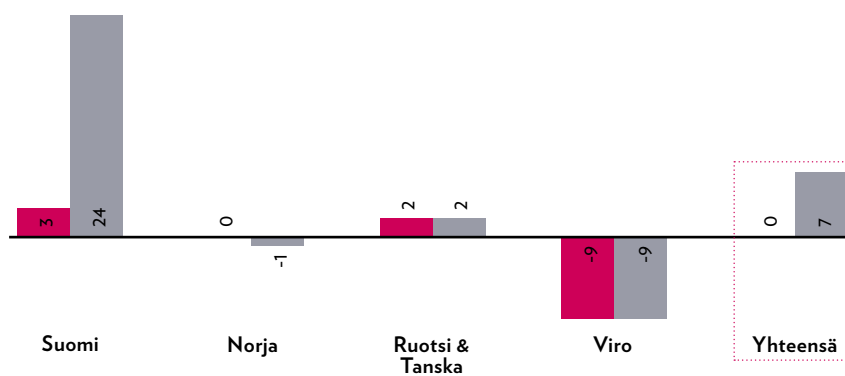
■ 31.3.2017 <sup>2)</sup> ■ 31.12.2017 ■ 31.3.2018

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

<sup>2)</sup> Vertailukauden 31.3.2017 lukuihin lisätty toimistorakennus Norjassa.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1/2018 VS. Q1/2017 <sup>1)</sup>

%



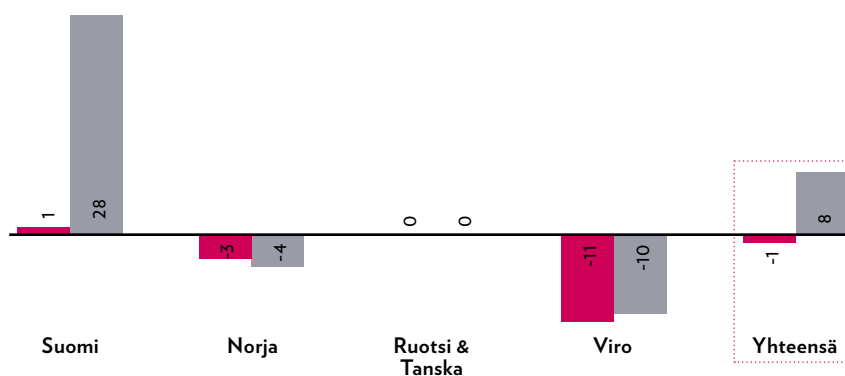
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS Q1/2018 VS. Q1/2017 <sup>1)</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

## VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO <sup>1)</sup>

		31.3.2018	31.3.2017 <sup>2)</sup>	31.12.2017
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 512	4 810	4 581
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,0	23,8	23,2
Suomi	EUR/m <sup>2</sup>	26,6	26,6	26,3
Norja	EUR/ m <sup>2</sup>	21,1	22,3	21,8
Ruotsi ja Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	22,1	23,1	22,4
Viro	EUR/m <sup>2</sup>	21,6	21,9	20,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,3	3,5
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>3)</sup>	%	8,7	8,7	8,7
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	1,9	-4,5	-4,0

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

<sup>2)</sup> Vertailukauden 31.3.2017 lukuihin lisätty toimistorakennus Norjassa.

<sup>3)</sup> Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

		Q1/2018	Q1/2017	2017
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	43 955	63 173	259 053
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,2	25,1	22,9
Päättynneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	57 055	81 329	347 330
Päättynneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	24,0	22,4	23,1

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %. Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

## 3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

**Hallinnon kulut** laskivat 6,2 miljoonaan euroon (6,8) johtuen pienemmistä henkilöstökuluista, pääosin palkkakuluista ja ei-kassaperusteisista osakepalkkiokuluista sekä alhaisemmista konsulttikuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 250 (252), joista 69 oli Suomessa, 108 Norjassa, 59 Ruotsissa, 11 Virossa, 2 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

**Liikevoitto** laski 39,3 miljoonaan euroon (56,8) johtuen käyvän arvon tappioista, jotka olivat -7,9 miljoonaa euroa (7,3 voittoa).

**Rahoituskulut** (netto) laskivat 2,7 miljoonalla eurolla 12,8 miljoonaan euroon (15,5) johtuen lähinnä alhaisemmasta keskivelasta, heikommista valuutoista sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli -2,9 miljoonaa euroa (0,2). Lasku johtui pääasiassa käyvän arvon tappiosta ja korkeammista laskennallisista veroista kauppakeskus Kista Galleriassa.

**Tilikauden voitto** oli 20,0 miljoonaa euroa (29,0). Voitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena.

## 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.3.2018	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	13	342 250	1 628,0	-	39 %
Muut kauppapaikat, Suomi	2	12 540	2,0	21,5	1 %
<b>Suomi, yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>354 790</b>	<b>1 630,0</b>	<b>21,5</b>	<b>39 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	17	414 700	1 371,6	24,1	33 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	2	18 200	-	-	-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>19</b>	<b>432 900</b>	<b>1 371,6</b>	<b>24,1</b>	<b>33 %</b>
<b>Ruotsi ja Tanska, yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>239 900</b>	<b>835,6</b>	<b>-</b>	<b>20 %</b>
<b>Viro, yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>101 600</b>	<b>304,0</b>	<b>-</b>	<b>7 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	43	1 116 650	4 139,2	24,1	99 %
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	12 540	2,0	21,5	1 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>45</b>	<b>1 129 190</b>	<b>4 141,2</b>	<b>45,6</b>	<b>100 %</b>
<b>Kista Galleria (50 %)</b>	<b>1</b>	<b>46 250</b>	<b>292,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>46</b>	<b>1 175 440</b>	<b>4 433,4</b>	<b>45,6</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 42,2 miljoonalla eurolla 4 141,2 miljoonaan euroon (31.12.2017: 4 183,4). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 43,4 miljoonalla eurolla kun taas investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 19,4 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 10,4 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 7,9 miljoonalla eurolla.

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2018	Q1/2017	2017
Suomi	-13,6	-9,6	-44,7
Norja	-3,7	14,4	-22,2
Ruotsi ja Tanska	12,8	3,4	30,6
Viro	-3,5	-0,9	-6,5
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-7,9</b>	<b>7,3</b>	<b>-42,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-0,5	0,0	-0,6
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-8,4</b>	<b>7,3</b>	<b>-43,5</b>

Arvonnousua kirjattiin yhteensä 25,0 miljoonaa euroa (51,0) ja arvonalennusta yhteensä 32,9 miljoonaa euroa (43,6).

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. CBRE arvioi sijoituskiinteistöt puolivuosisikastausta ja tilinpäätöstä varten.

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

## 5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN

### HANKINNAT JA MYYNIT Q1/2018

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Myynnit</b>				
Åkermyntan	Kauppa-keskus	Tukholma, Ruotsi	31.3.	10 300
<b>Myynnit, yhteensä</b>			<b>10 300</b>	<b>30,0</b>

Vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kauppa-keskus Åkermyntanin sekä sen yhteydessä olevat asuinrakennusten rakennusoikeudet yhteensä noin 30 miljoonalla eurolla. Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 63 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 705 miljoonalla eurolla. Citycon aikoo jatkaa kiinteistökannan laadun parantamista ja yhtiön tavoitteena on myydä noin 5–10 % kiinteistökannasta arvossa mitattuna lähivuosien aikana.

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä kaksi merkittävää kehityshanketta: Mölndal Gallerian hanke Göteborgissa ja Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke suur-Helsingin alueella Espoossa.

### 31.3.2018 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET <sup>1)</sup>

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu brutto-investointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit	Esivuokrausaste	Valmistuminen
				31.3.2018 mennessä, Me		
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0) <sup>2)</sup>	45,0	85 %	Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215,0	57,0	60 %	2021

<sup>1)</sup> Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella Kögessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostopista kolmessa erässä. Ensimmäisen osan osto toteutui 4.7.2017. Toisen osan osto toteutui 21.12.2017 ja viimeisen osan arvioidaan toteutuvan Q2/2018 aikana. Kauppahinta on yhteensä noin 75 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

<sup>2)</sup> Suluissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltsovitun hankinnan.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2017.

## 7. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** laski 2,47 euroon (31.12.2017: 2,48) johtuen lähinnä 28,9 miljoonan euron osingonjaosta ja pääomanpalautuksesta. Toisaalta katsauskauden voitto 20,0 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 202,5 miljoonaa euroa (31.12.2017: 2 208,1).



## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 087,6	2 243,9	2 097,2
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	561,3	557,1	559,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,9	5,2	5,1
Luototusaste (LTV)	%	46,8	47,1	46,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	47,2	46,5	47,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)		3,9	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)		0,46	0,46	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)		0,02	0,02	0,02
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,8	5,1	5,1
Korkosuojausaste	%	94,4	90,8	94,1

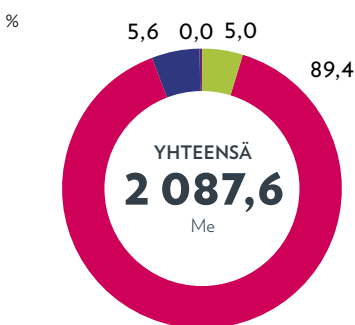
Tammi-maaliskuussa 2018 yhtiö ei nostanut uutta velkaa. Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyneistä saatuja tuottoja käytettiin osittain velan takaisinmaksuun. Yritystodistuksia maksettiin takaisin, minkä lisäksi yhtiö osti takaisin markkinoilta ja mitätöi 100 miljoona Norjan kruunua 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisestä joukkovelkakirjalainasta, jonka kiinteä korko on 3,9 %.

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti suojattu täysin valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla.

#### KOROLLISET VELAT

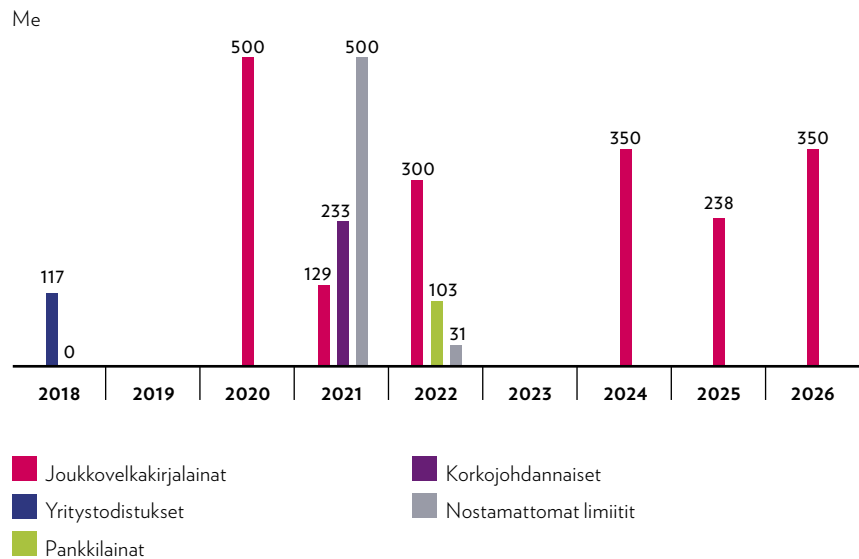
Korollisten velkojen käypä arvo laski vuosineljänneksen aikana 9,6 miljoonaa euroa 2 087,6 miljoonaan euroon, johtuen siitä, että operatiivinen kassavirta ja kiinteistöjen myynnit enemmän kuin kattoivat kehityshankkeiden, hankintojen, pääoman palautusten ja osinkojen rahoitustarpeen. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski 4,9 vuoteen, kun vuosineljänneksen aikana ei nostettu uutta pitkäaikaista velkaa. Luototusaste (LTV) pysyi vakaana 46,8 %:ssa (46,7 %) huolimatta alhaisemmasta nettovelasta, koska kiinteistöjen käyvät arvot laskivat hieman.

#### LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset
- Muut

#### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



## RAHOITUSKULUT

Rahoituskulut (netto) laskivat 2,7 miljoonalla eurolla 12,8 miljoonaan euroon (15,5) johtuen lähinnä alhaisemmasta keskivelasta, heikommista valuutoista sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista. Muut rahoituskulut sisältävät 0,6 miljoonaa euroa epäsuoria kuluja jotka toteutuivat kun 100 miljoona Norjan kruunua 1 400 miljoonan Norjan kruunumääräisestä joukkovelkakirjalainasta ostettiin takaisin ja mitätöitiin. Muut rahoitustuotot sisälsivät 0,8 miljoonaa euroa epäsuoria rahoitustuottoja johtuen niiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian ja Mölndal Gallerian lainojen korkotuotoista sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista. Velan keskiporko pysyi vakaana.

## RAHOITUSKULUT

		Q1/2018	Q1/2017	2017
Rahoituskulut	Me	-15,3	-17,1	-63,2
Rahoitustuotot	Me	2,5	1,6	6,9
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-12,8</b>	<b>-15,5</b>	<b>-56,4</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-13,1	-14,0	-54,4
Keskiporko kauden lopussa <sup>1)</sup>	%	2,78	2,78	2,78
Keskiporko, laskettu vuoden alusta <sup>1)</sup>	%	2,81	2,79	2,70

<sup>1)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

**Suomessa** vähittäismyynnin vahva kasvu jatkui vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Parhaimmissa kohteissa pääkaupunkiseudulla vuokratasot ja tuottovaateet pysyivät vakaina. Vuokratasot toissijaisissa kohteissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella olivat edelleen paineen alla. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä liikekiinteistöjen transaktiomarkkina oli edelleen hyvin aktiivinen.

**Norjassa** vähittäismyynnin kasvu on jatkunut. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan kävijämäärät kauppakeskuksissa laskivat hieman Norjassa, mutta keskiosasto kasvoi noin 1,0 %. Kauppakeskusten vuokrat ja tuottotasot pysyivät vakaina neljänneksen aikana ja parhaimmissa kohteissa tuottovaade oli noin 4,25 %. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymit olivat hieman keskimääräistä alhaisemmalla tasolla.

**Ruotsissa** vähittäismyynti kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla. Vuokrat kehittyivät myönteisesti parhaimmissa kohteissa, mutta toissijaisten kohteiden kohdalla markkina oli haastavampi. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät vakaina noin 4,25 %:ssa. Markkinalla ei tapahtunut merkittäviä transaktioita vuosineljänneksen aikana.

**Tanskassa** vähittäismyynti kasvoi, mutta kasvu on ollut vuodesta 2015 asti maltillista. Vuokratasoissa ei myöskään tapahtunut suuria muutoksia ja tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa olivat noin 4,0 %.

**Virossa** vähittäismyynti kasvoi vahvasti, etenkin kosmetiikkaliikkeissä ja apteekeissa. Prime-kauppakeskusten vuokratasot pysyivät vakaina, mutta nykyisten kohteiden laajennushankkeet ja uusien kohteiden valmistuessa eron prime ja toissijaisten kohteiden välillä odotetaan kasvavan. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet pysyivät muuttumattomina noin 6,25 %:ssa.

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

## 10. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2017 Tilinpäätöksen sivuilla 38-39, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

## 11. YHTIÖKOKOUS

### Varsinainen yhtiökokous 2018

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 400 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 83,3 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Ofer Stark.

Yhtiön tilintarkastajaksi vuodelle 2018 valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset ja pöytäkirja ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/yhtiokokous2018](http://citycon.com/fi/yhtiokokous2018).

## 12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

### OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

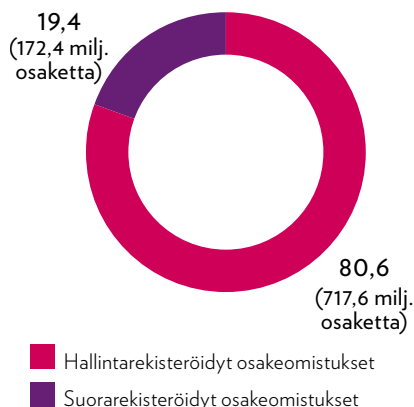
		Q1/2018	Q1/2017	%	2017
Osaakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osaakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628

### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1/2018	Q1/2017	%	2017
Alin kurssi	EUR	1,79	2,16	-17,0 %	2,08
Ylin kurssi	EUR	2,25	2,39	-5,9 %	2,50
Keskikurssi	EUR	2,03	2,28	-11,1 %	2,23
Päätöskurssi	EUR	1,83	2,22	-17,7 %	2,16
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa		1 626,0	1 975,8	-17,7 %	1 920,6
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	81,4	43,1	88,9 %	177,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	162,1	98,1	65,2 %	395,9

## OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2018

% osake- ja äänimäärästä



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

Cityconilla oli maaliskuun 2018 lopussa 16 819 (13 531) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista katsauskauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2018 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2017	22.3.2018	29.3.2018	0,01
Pääoman palautus Q1	22.3.2018	29.3.2018	0,0225
<b>Yhteensä</b>			<b>0,0325</b>

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN <sup>2)</sup>

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q2	21.6.2018	29.6.2018	0,0325
Pääoman palautus Q3	20.9.2018	28.9.2018	0,0325
Pääoman palautus Q4	14.12.2018	28.12.2018	0,0325
<b>Yhteensä</b>			<b>0,0975</b>

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2018 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

<sup>2)</sup> Varsinainen yhtiökokous 2018 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä 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 yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

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

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

### Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.3.2018 yhteensä 7 500 omaa osakettaan ja luovutti ne 23.3.2018 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

### Osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

## OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 62 267 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Osakassopimukset

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on viisi kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020,
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020,
- osakepalkkiojärjestelmä 2015,
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- optio-ohjelma 2011 (päätyi 31.3.2018).

Helmikuussa 2018 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2018–2020. Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille konsernin johtoryhmän jäsenille ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu valikoiduille yhtiön avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Optio-ohjelma 2011 päättyi 31.3.2018.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/ palkitseminen](http://citycon.com/fi/palkitseminen) palkitseminen ja päättyneen optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan verkkosivuilla [citycon.com/fi/optiot](http://citycon.com/fi/optiot). Päättyneen optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettyjen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen 2017 liitetiedosta 1.6.

## 13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Citycon allekirjoitti 6.4.2018 sopimuksen Kuopiossa sijaitsevan liikekiinteistön myynnistä noin 22 miljoonalla eurolla. Kaupan odotetaan toteutuvan Q2/2018 aikana.

## 14. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2018 ENNALLAAN

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic)	EUR	0,155 – 0,175
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>1)</sup>	Me	-15 – +1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>1)</sup>	Me	-14 – +4

<sup>1)</sup> Muutos verrattuna viime vuoteen

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan pois lukien liikekiinteistön suunniteltu divestointi Kuopiossa, 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.

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

Espoo, 18. huhtikuuta 2018  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Mikko Pohjala  
Sijoittajasuhdejohtaja  
Puhelin 040 838 0709

[mikko.pohjala@citycon.com](mailto:mikko.pohjala@citycon.com)

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

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

[www.citycon.com](http://www.citycon.com)

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnuslukuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2017 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2018	Q1/2017	%	2017
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,1	38,3	-5,9 %	152,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,041	0,043	-5,9 %	0,171
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,83	-4,3 %	2,71
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,40	2,47	-2,9 %	2,37

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

### 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q1/2018	Q1/2017	%	2017
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>20,0</b>	<b>28,5</b>	<b>-29,9 %</b>	<b>87,4</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	7,9	-7,3	-	42,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-3,2	-1,9	67,1 %	-6,0
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	3,4	2,8	22,6 %	12,8
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	-0,8	1,5	-	2,0
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	0,6	-	-	-
- Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettovoitoista ja muista ei-operatiivisista eristä	4,4	1,6	173,3 %	6,9
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,8	12,7	-70,1 %	5,8
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,5	-93,0 %	0,5
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>36,1</b>	<b>38,3</b>	<b>-5,9 %</b>	<b>152,3</b>
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,041</b>	<b>0,043</b>	<b>-5,9 %</b>	<b>0,171</b>

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

Me	Q1/2018	Q1/2017	%	2017
Nettovuokratuotto	53,3	56,6	-5,8 %	228,5
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,2	-6,8	-10,1 %	-29,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	-55,7 %	1,1
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>47,4</b>	<b>50,3</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>200,5</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,1	-14,0	-6,9 %	-54,4
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	1,5	1,8	-18,0 %	6,2
Operatiiviset välittömät verot	-0,1	-0,1	-3,4 %	-0,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,3	-4,5 %	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>36,1</b>	<b>38,3</b>	<b>-5,9 %</b>	<b>152,3</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,041</b>	<b>0,043</b>	<b>-5,9 %</b>	<b>0,171</b>



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

	31.3.2018			31.3.2017			31.12.2017		
	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 202,5	889 993	2,47	2 302,5	889 993	2,59	2 207,3	889 993	2,48
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	302,7	889 993	0,34	316,9	889 993	0,36	297,6	889 993	0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-93,5	889 993	-0,11	-104,7	889 993	-0,12	-91,8	889 993	-0,10
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,8	889 993	0,00	2,2	889 993	0,00	0,8	889 993	0,00
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>2 408,9</b>	<b>889 993</b>	<b>2,71</b>	<b>2 516,9</b>	<b>889 993</b>	<b>2,83</b>	<b>2 413,8</b>	<b>889 993</b>	<b>2,71</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-302,7	889 993	-0,34	-316,9	889 993	-0,36	-297,6	889 993	-0,33
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	93,5	889 993	0,11	104,7	889 993	0,12	91,8	889 993	0,10
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-70,0	889 993	-0,08	-107,2	889 993	-0,12	-100,2	889 993	-0,11
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	2,8	889 993	0,00	-2,2	889 993	0,00	-0,8	889 993	0,00
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>2 132,5</b>	<b>889 993</b>	<b>2,40</b>	<b>2 195,2</b>	<b>889 993</b>	<b>2,47</b>	<b>2 107,1</b>	<b>889 993</b>	<b>2,37</b>

<sup>1)</sup> EPRA:n suosituksen 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 31.3.2018 oli 70,0 miljoonaa euroa (107,2)

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.3.2018

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2018	Q1/2017	%	2017
Bruttovuokratuotto	3	60,7	66,1	-8,2 %	257,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	19,9	20,4	-2,4 %	80,8
Hoitokulut		-27,1	-29,6	-8,6 %	-107,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,2	-0,3	-20,6 %	-1,9
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>53,3</b>	<b>56,6</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>228,5</b>
Hallinnon kulut		-6,2	-6,8	-10,1 %	-29,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-3,2	-2,2	41,8 %	-11,6
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-7,9	7,3	-	-42,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		3,2	1,9	67,1 %	6,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>39,3</b>	<b>56,8</b>	<b>-30,8 %</b>	<b>150,9</b>
Rahoituskulut (netto)		-12,8	-15,5	-17,4 %	-56,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien tappioista/voitoista		-2,9	0,2	-	-0,7
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>23,6</b>	<b>41,5</b>	<b>-43,1 %</b>	<b>93,8</b>
Välittömät verot		-0,1	-0,1	-3,4 %	-0,8
Laskennalliset verot		-3,5	-12,4	-71,7 %	-5,1
<b>Katsauskauden voitto</b>		<b>20,0</b>	<b>29,0</b>	<b>-31,0 %</b>	<b>87,9</b>
<b>Katsauskauden voiton jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		20,0	28,5	-29,9 %	87,4
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,5	-92,9 %	0,5
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, EUR	4	0,02	0,03	-29,9 %	0,10
Tulos/osake, laimennettu, EUR	4	0,02	0,03	-29,8 %	0,10
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		4,3	-2,1	-	-3,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,9	0,4	-	0,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien muista laajan tuloksen eristä		0,2	-0,2	-	1,9
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/voitot		-0,4	-6,8	-94,7 %	-76,3
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>3,2</b>	<b>-8,7</b>	<b>-</b>	<b>-76,8</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>3,2</b>	<b>-8,7</b>	<b>-</b>	<b>-76,8</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>23,2</b>	<b>20,3</b>	<b>14,3 %</b>	<b>11,1</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		23,2	19,7	18,0 %	10,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,6	-103,1 %	0,5

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	4 141,2	4 447,3	4 183,4
Liikearvo		155,0	169,6	153,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		223,9	223,2	228,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		55,7	26,4	39,8
Laskennalliset verosaamiset		6,2	3,5	4,3
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 582,0</b>	<b>4 870,1</b>	<b>4 608,9</b>
<b>Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>7</b>	<b>45,6</b>	<b>37,2</b>	<b>25,4</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	5,4	1,9	1,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		35,2	45,6	31,8
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	10,7	11,1	10,1
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>51,4</b>	<b>58,6</b>	<b>43,7</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 679,0</b>	<b>4 965,9</b>	<b>4 678,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		2,8	-2,2	-0,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 103,5	1 210,3	1 123,5
Kertyneet voittovarot	11	705,5	703,7	694,7
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 202,5</b>	<b>2 302,5</b>	<b>2 208,1</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,2	1,5	1,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 203,7</b>	<b>2 304,0</b>	<b>2 209,4</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 957,5	1 884,0	1 959,2
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	3,2	5,2	4,7
Laskennalliset verovelat		306,8	321,1	301,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 267,6</b>	<b>2 210,3</b>	<b>2 265,0</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		117,4	345,8	124,7
Johdannaissopimukset	9, 10	1,0	2,1	1,2
Ostovelat ja muut velat		89,3	103,7	77,7
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>207,7</b>	<b>451,6</b>	<b>203,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 475,3</b>	<b>2 661,9</b>	<b>2 468,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 679,0</b>	<b>4 965,9</b>	<b>4 678,0</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2018	Q1/2017	2017
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>23,6</b>	<b>41,5</b>	<b>93,8</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		25,0	10,2	110,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		48,6	51,7	204,3
Käyttöpääoman muutos		-3,5	-4,5	7,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>45,1</b>	<b>47,1</b>	<b>212,0</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-2,4	-4,5	-66,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,6	3,8
Maksetut välittömät verot		-1,0	-0,4	-0,1
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>41,9</b>	<b>42,9</b>	<b>148,9</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5, 6, 7	-	-74,2	-144,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5, 6, 7	-25,4	-44,7	-154,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5, 6, 7	27,2	43,2	315,9
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>1,9</b>	<b>-75,7</b>	<b>17,5</b>
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		256,3	494,7	2 078,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-255,0	-435,0	-2 099,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		0,1	0,0	107,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-11,0	0,0	-139,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-28,2	-29,2	-116,2
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-3,9	-2,4	-2,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-41,8</b>	<b>28,1</b>	<b>-171,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>2,0</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,7</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	10,1	15,9	15,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,4	0,0	-1,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	8	<b>10,7</b>	<b>11,1</b>	<b>10,1</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun-erot	Kertyneet voitto-varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>1 230,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>707,6</b>	<b>2 311,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2 312,3</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-1,9		-6,9	28,5	19,7	0,6	20,3
Osingonjako ja pääoman-palautus (Liite 10)				-20,0		-8,9	-28,9		-28,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
<b>Oma pääoma 31.3.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>1 210,3</b>	<b>-23,8</b>	<b>727,5</b>	<b>2 302,5</b>	<b>1,5</b>	<b>2 304,0</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>1 230,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>707,6</b>	<b>2 311,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2 312,3</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääoman-palautus (Liite 10)				-106,8		-8,9	-115,7		-115,7
Osakeperusteiset maksut						0,8	0,8		0,8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						0,1	0,1	-0,1	0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>1 123,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>787,1</b>	<b>2 207,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2 208,5</b>
Laadintaperiaatteiden muutokset (IFRS2 & IFRS 9)						0,8	0,8		0,8
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>1 123,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>787,9</b>	<b>2 208,1</b>	<b>1,2</b>	<b>2 209,4</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			3,6		-0,3	20,0	23,2	0,0	23,2
Osingonjako ja pääoman-palautus (Liite 10)				-20,0		-8,9	-28,9		-28,9
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0		0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>2,8</b>	<b>1 103,5</b>	<b>-93,5</b>	<b>799,0</b>	<b>2 202,5</b>	<b>1,2</b>	<b>2 203,7</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi ja Tanska sekä Viro-liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 18.4.2018.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu alla esitellyjä poikkeuksia lukuun ottamatta soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

### IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

Cityconin myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IFRS-säännösten mukaisesti IAS 17-standardia (1.1.2019 lähtien IFRS 16). IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät Citycon konsernin liiketoiminnassa vain ylläpito- ja palvelutuotot, jotka muodostuvat pääosin asiakkailta perittävistä ylläpito- ja käyttökorvauksista. Citycon katsoo toimivansa ylläpito- ja palvelutuottojen osalta päämiehenä.

IFRS 15 standardin voimaantulon olennainen vaikutus Citycon konsernin raportointiin muodostuu tuottojen esitystavan muutoksesta koskien vuokrasopimuksia, joissa vuokratuottoa ei edellisinä tilikausina ole jaettu vuokratuotoiksi ja ylläpito- ja palvelutuotoiksi. Muutoksen johdosta tuloslaskelman vuokratuotoista on kohdistettu vuoden 2018 ensimmäisen kvartaalin aikana 1,2 miljoonaa euroa osaksi ylläpito- ja palvelutuottoja. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernin nettovuokratuottoihin.

Me	Q1/2018 (IFRS 15)	Q1/2018 (IAS 18)
Bruttovuokratuotto	60,7	61,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	19,9	18,7
<b>Yhteensä</b>	<b>80,6</b>	<b>80,6</b>

### IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (soveltaminen 1.1.2018 lähtien)

Standardin soveltaminen tarjoaa enemmän mahdollisuuksia suojauslaskennassa, mutta ei edellytä pakollisia muutoksia Citycon-konsernin nykyisten rahoitusinstrumenttien kirjaamisessa tai esittämistavassa 1.1.2018 lähtien.

Standardi tuo kuitenkin muutoksia arvonalentumisten kirjaamiselle, joka edellyttää saamisten osalta odotettavissa olevien luottotappioiden arviointia. Citycon soveltaa raportoinnissaan standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä koskien vuokra- (IAS 17) ja myyntisaamisista (IFRS 15) kirjattavissa odotettavissa olevia luottotappioita. Sopimusten koko voimassaoloajalta odotetut luottotappiot perustuvat odotettuun luottotappio-osuuteen, jonka pohjana toimivat myyntisaamisten määrä, toteutuneet luottotappiot ja odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Cityconin luottotappiovaraukseen kirjaaman oikaisun vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018 oli 0,0 miljoonaa euroa.

### IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - standardimuutos (sovellettava 1.1.2018 lähtien)

Standardimuutos selventää kirjanpitoikäsitteitä koskien palkitsemisjärjestelmiä, joissa osakkeina toteutettava palkkio maksetaan nettomääräisenä ja palkkion myöntävällä yhtiöllä on velvollisuus suorittaa palkkiosta ennakonpidätys. Aiemmin standardin tarjoaman ohjeistuksen perusteella maksettavaa palkkiota on käsitelty erikseen omana pääomana osakkeina maksettavan palkkion osalta ja vieraana pääomana sivukuluja kattavan käteisosuudelta osalta - standardimuutoksen myötä maksettavia palkkioita on käsitelty 1.1.2018 lähtien kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavina palkkioina.

Cityconin kirjaaman, aiemmin vieraana pääomana käsitellyn palkkiojaksotuksen oikaisun vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018 oli 0,9 miljoonaa euroa.

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2017.

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

### 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -1,2 miljoonaa euroa.

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

Citycon muutti tilikaudella 2017 sekä segmenttien että Kista Gallerian tuloksen esittämistapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota. Vaikutukset raportointitavan muutoksesta on esitetty tilinpäätöksessä 2017.

Me	Q1/2018	Q1/2017	%	2017
<b>Bruttovuokratuotto</b>				
Suomi	20,8	23,9	-12,9 %	94,2
Norja	21,6	24,3	-10,9 %	91,5
Ruotsi ja Tanska	12,7	12,2	4,1 %	49,0
Viro	5,5	5,7	-3,3 %	22,6
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>60,7</b>	<b>66,1</b>	<b>-8,2 %</b>	<b>257,4</b>
Kista Galleria (50 %)	3,6	4,3	-15,7 %	16,5
<b>Ylläpito - ja palvelutuotot</b>				
Suomi	7,5	8,1	-6,3 %	31,9
Norja	7,0	7,8	-10,8 %	30,0
Ruotsi ja Tanska	3,9	3,1	26,1 %	12,7
Viro	1,5	1,5	3,3 %	6,1
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>19,9</b>	<b>20,4</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>80,8</b>
Kista Galleria (50 %)	1,0	0,9	7,6 %	3,4
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	18,1	20,0	-9,2 %	84,7
Norja	18,9	21,2	-10,7 %	79,6
Ruotsi ja Tanska	10,9	9,8	11,6 %	41,3
Viro	5,3	5,6	-4,8 %	22,2
Muut	0,1	0,1	-39,9 %	0,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,3</b>	<b>56,6</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>228,5</b>
Kista Galleria (50 %)	3,1	3,9	-19,4 %	14,4
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>				
Suomi	17,6	19,2	-8,7 %	81,6
Norja	17,7	20,3	-12,9 %	74,8
Ruotsi ja Tanska	10,3	8,9	15,1 %	37,9
Viro	5,3	5,5	-3,4 %	21,6
Muut	-3,4	-3,6	-5,6 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,4</b>	<b>50,3</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>200,5</b>
Kista Galleria (50 %)	3,0	3,7	-19,8 %	13,8
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	-13,6	-9,6	41,4 %	-44,7
Norja	-3,7	14,4	-	-22,2
Ruotsi ja Tanska	12,8	3,4	-	30,6
Viro	-3,5	-0,9	-	-6,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-7,9</b>	<b>7,3</b>	<b>-</b>	<b>-42,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-0,5	0,0	-	-0,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	3,5	9,8	-64,2 %	32,9
Norja	14,0	31,9	-56,2 %	40,8
Ruotsi ja Tanska	23,4	14,1	66,6 %	77,6
Viro	1,8	4,6	-60,6 %	15,0
Muut	-3,4	-3,6	-5,6 %	-15,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>39,3</b>	<b>56,8</b>	<b>-30,8 %</b>	<b>150,9</b>
Kista Galleria (50 %)	2,5	3,7	-32,6 %	13,2



Me	31.3.2018	31.3.2017	%	2017
<b>Varat</b>				
Suomi	1 659,2	1 863,1	-10,9 %	1 658,6
Norja	1 603,4	1 765,9	-9,2 %	1 578,7
Ruotsi ja Tanska	1 044,2	998,4	4,6 %	1 088,5
Viro	305,7	307,5	-0,6 %	307,3
Muut	66,5	31,0	114,4 %	44,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 679,0</b>	<b>4 965,9</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>4 678,0</b>
Kista Galleria (50 %)	300,5	320,2	-6,1 %	314,8
<b>Velat</b>				
Suomi	11,3	8,9	26,4 %	8,2
Norja	19,7	26,2	-24,8 %	17,5
Ruotsi ja Tanska	12,5	14,6	-14,4 %	20,9
Viro	2,5	2,4	3,6 %	1,3
Muut	2 429,3	2 609,7	-6,9 %	2 420,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 475,3</b>	<b>2 661,9</b>	<b>-7,0 %</b>	<b>2 468,6</b>
Kista Galleria (50 %)	241,1	254,8	-5,4 %	249,9

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

## 4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2018	Q1/2017	%	2017
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	20,0	28,5	-29,9 %	87,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %	890,0
<b>Osakekohtainen tulos</b>	EUR	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>-29,9 %</b>	<b>0,10</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	20,0	28,5	-29,9 %	87,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %	890,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	8,4	9,0	-6,7 %	9,0
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj.kpl	898,4	899,0	-0,1 %	899,0
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>	EUR	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>-29,8 %</b>	<b>0,10</b>

## 5. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa. 31.3.2017 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio ja Iso Omena Suomessa.

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

### 31.3.2018

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>121,0</b>	<b>4 062,4</b>	<b>4 183,4</b>
Investoinnit	5,8	13,2	19,0
Myynnit	-	-23,6	-23,6
Aktivoidut korot	0,4	0,0	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	25,0	25,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-32,7	-32,9
Valuuttakurssiero	-	-10,4	-10,4
Siirrot erien välillä	-	-19,7	-19,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>127,0</b>	<b>4 014,1</b>	<b>4 141,2</b>

### 31.3.2017

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>723,9</b>	<b>3 613,7</b>	<b>4 337,6</b>
Hankinnat	-	72,9	72,9
Investoinnit	14,5	23,4	37,9
Aktivoidut korot	1,0	0,4	1,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	17,8	33,2	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-43,6	-43,6
Valuuttakurssiero	-	-11,0	-11,0
Siirrot erien välillä	-	1,2	1,2
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>757,2</b>	<b>3 690,1</b>	<b>4 447,3</b>

31.12.2017

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 31.3.2018 ja 31.3.2017 osavuosisikasta varten on arvioitu sisäisesti. Vuoden 2017 tilinpäätöstä varten arvioinnin suoritti ulkopuolinen arvioitsija, CBRE.

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot. Myös hankittujen kohteiden ensimmäinen arviointi tehdään aina ulkoisesti.

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

#### TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m <sup>2</sup> /kk		
	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Suomi	5,3	5,5	5,3	31,2	29,9	31,2
Norja	5,4	5,3	5,4	22,6	23,2	22,0
Ruotsi ja Tanska	5,1	5,2	5,2	25,1	26,3	25,9
Viro	6,5	6,7	6,5	20,8	20,4	20,7
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>26,2</b>	<b>26,3</b>	<b>26,2</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,4	5,3	26,7	27,1	26,9

## 6. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2018	Q1/2017	2017
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	-	72,9	142,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	6,6	3,9	18,0
Kiinteistökehitys	19,4	39,4	137,0
Liikearvo ja muut investoinnit	0,4	0,5	1,2
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>26,4</b>	<b>116,7</b>	<b>298,7</b>

### Bruttoinvestoinnit segmentteittäin

Suomi	12,5	28,2	100,1
Norja	3,0	80,6	84,9
Ruotsi ja Tanska	9,2	7,5	109,0
Viro	1,5	0,3	3,9
Konsernihallinto	0,3	0,1	0,8
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>26,4</b>	<b>116,7</b>	<b>298,7</b>

<b>Divestoinnit <sup>2)</sup></b>	<b>23,8</b>	<b>46,1</b>	<b>319,6</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	--------------

<sup>1)</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

<sup>2)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

## 7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2018 yhdestä kiinteistöstä Norjassa ja yhdestä kiinteistöstä Suomessa. Kiinteistöjen kauppohen arvioidaan toteutuvan vuoden 2018 toisen kvartaalin aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2017 kahdesta kiinteistöstä Norjassa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Ruotsissa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.3.2018 eikä 31.3.2017.

Me	31.3.2018	31.3.2017	2017
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>25,4</b>	<b>81,9</b>	<b>81,9</b>
Myynnit	-	-43,1	-251,9
Valuuttakurssiero	0,4	-0,5	-5,0
Käyvän arvon muutos	-1,8	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	21,5	-1,2	200,4
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>45,6</b>	<b>37,2</b>	<b>25,4</b>

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Käteinen raha ja pankkitilit	5,0	6,1	3,7
Muut rahoitusvarat	5,7	5,0	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>10,7</b>	<b>11,1</b>	<b>10,1</b>

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

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2018		31.3.2017		31.12.2017	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	32,3	32,3	2,8	2,8	14,2	14,2
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	8,9	8,9	0,8	0,8	7,0	7,0
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	220,3	220,7	315,9	316,5	225,9	226,3
Joukkolainat	1 854,6	1 866,8	1 913,9	1 927,4	1 858,0	1 870,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	3,8	3,8	4,8	4,8	3,7	3,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	1,0	1,0	0,7	0,7

## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.03.2018		31.03.2017		31.12.2017	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	232,5	2,4	245,4	0,8	228,7	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>232,5</b>	<b>2,4</b>	<b>245,4</b>	<b>0,8</b>	<b>228,7</b>	<b>0,2</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	457,9	30,6	350,0	-1,7	457,9	15,0
yli 5 vuotta	-	-	107,9	-1,0	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>457,9</b>	<b>30,6</b>	<b>457,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>457,9</b>	<b>15,0</b>
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	44,1	4,4	215,1	-0,3	84,6	1,6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>734,6</b>	<b>37,4</b>	<b>918,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>771,2</b>	<b>16,8</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 232,5 miljoonaa euroa (245,4), sekä koron- ja valuutanvaihtosopimukselle, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi ja jonka nimellisarvo on 107,9 miljoonaa euroa (107,9). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista -0,1 miljoonaa euroa (0,1) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

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

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

## 11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2018 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2017 jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2018 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 11. ja 12. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,01 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,0225 euroa osakkeelta eli yhteensä 20,0 miljoonaa euroa. 29.3.2018 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,0975 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 29.6.2018, 28.9.2018 ja 28.12.2018. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2017 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2017 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 20,0 miljoonaa euroa.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	134,3	141,8	132,1
Pankkitakaukset	32,6	144,2	40,9
Ostositoumukset	261,7	230,2	337,9

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 261,7 miljoonaa euroa (230,2) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2018 oli 45,5 % (43,9 %).

### Palveluiden ostot

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

# RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–31.3.2018 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2018, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuosikatsauksen laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosikatsauksesta.

### Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

### Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosikatsausta ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 18. päivänä huhtikuuta 2018

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT