



# Q1 | 2019

**OSAVUOSIKATSAUS**  
TAMMIKUU-MAALISKUU

# CITYCON Q1/2019: VAKAA KOKONAIKSEKITYS JATKUI

- Vakaa alku vuodelle.
- Vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät kasvoivat.
- Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli kokonaisuudessaan positiivinen; maittain vuokranmuutos oli positiivinen Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa.
- Hallinnon kulut laskivat 12 % ilman organisaatiomuutoksista johtuvia kertaluonteisia eriä.
- Nettovarallisuus/osake kasvoi verrattuna 31.12.2018.

## TAMMIKUU - MAALISKUU 2019

- Nettovuokratuotot olivat 53,6 miljoonaa euroa (Q1/2018: 53,3). Valmistunut kehityshanke Möndalissa kasvatti nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla, kun taas vuoden 2018 suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit 0,6 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja yhteensä 1,8 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman organisaatiomuutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja oli 36,9 miljoonaa euroa tai 0,207 euroa/osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski hieman 35,8 miljoonaan euroon (36,1) johtuen pääasiassa kiinteistöjen myynneistä, kertaluonteisista organisaatiomuutoksiin liittyvistä kuluista ja alhaisemmista yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,201 euroa (0,203), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,003 euroa / osake.
- Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. IFRS 16 johti 1,8 miljoonan euron positiiviseen vaikutukseen nettovuokratuotoissa, 0,5 miljoonan euron negatiiviseen vaikutukseen rahoituskuluissa ja 1,4 miljoonan euron positiiviseen nettovaikutukseen operatiivisessa tuloksessa (EPRA Earnings). Lisäksi -1,5 miljoonan euron vaikutus näkyy käyvän arvon muutoksissa johtaen 0,1 miljoonan euron negatiiviseen vaikutukseen IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019

Citycon tarkisti tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2019 18. maaliskuuta 2019 vastaamaan käänteisestä splitistä johtuvaa yhtiön osakkeiden lukumäärän muutosta. Ainoastaan osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ohjeistusta tarkistettiin, muilta osin näkymät säilyivät ennallaan.

### Päivitetty tulevaisuuden näkymät vuodelle 2019 (18. maaliskuuta 2019)

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,775–0,875 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 188–206 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 138–156 miljoonaa euroa.

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

## AVAINLUVUT

		Q1/2019	Q1/2018	Vertailukelpoinen		2018
				% <sup>1)</sup>	muutos % <sup>2)</sup>	
Nettovuokratuotto	Me	53,6	53,3	0,6 %	1,8 %	214,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	47,7	47,4	0,5 %	1,8 %	187,6
IFRS tulos/osake <sup>4)</sup>	EUR	0,07	0,11	-35,2 %	-33,9 %	0,09
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 213,5	4 141,2	1,7 %	-	4 131,3
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	48,7	46,8	4,2 %	-	48,7
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>						
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	35,8	36,1	-0,8 %	0,9 %	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>4)</sup>	EUR	0,201	0,203	-0,8 %	0,9 %	0,806
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) <sup>4)</sup>	EUR	12,98	13,53	-4,1 %	-	12,95

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

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

<sup>3)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

<sup>4)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

## TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

”Ensimmäisen 100 päivämme aikana Cityconin uusi johtoryhmä on saanut paljon aikaan. Vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana saatoimme loppuun organisaatiouudistuksen, jonka tavoitteena on kiinnittää aiempaa enemmän huomiota kiinteistöjemme arvojen maksimointiin. Olemme keskittäneet kaikissa maissa kauppakeskusjohtamisen yhdeksi toiminnoksi. Tämän lisäksi olemme perustaneet uudet yksiköt, joiden vastuulla ovat specialty leasing ja keskitetyt hankinnat. Uusi organisaatio tuo toimintaamme johdonmukaisuutta ja antaa operatiivisen henkilöstömme käyttöön riittävät resurssit. Näin he voivat olla enemmän paikalla kohteissamme ja keskittyä pää tavoitteeseemme: kiinteistöjen arvon maksimointiin. Kävijämäärät ovat korkealla tasolla useissa kauppakeskuksissamme, ja näemmekin huomattavaa tulevaisuuden potentiaalia specialty leasing -liiketoiminnassamme, mikä pitää sisällään yleisten alueiden vuokrauksen ja mediamyynnin. Kauppakeskuksemme tarjoavat monia mielenkiintoisia kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa niiden urbaanin sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta.

Tammi-maaliskuussa 2019 operatiivinen liiketoimintamme kehittyi odotuksiamme paremmin ja nettovuokratuotot olivat yhteensä 53,6 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoittomme (EPRA earnings) pysyi vakaalla tasolla ja operatiivinen osakekohtainen tuloksemme (EPRA EPS) oli 0,201 euroa, mikä sisälsi joitakin organisaatiomuutoksiin liittyviä kertaluonteisia uudelleenjärjestelykuluja. Pois lukien nämä kertaluonteiset kustannukset operatiivinen osakekohtainen tulos (EPRA EPS) kasvoi hieman ja oli 0,207 euroa. Tiukka kulukurimme jatkui vuosineljänneksen aikana ja hallinnon kustannukset laskivat 12% pois lukien uudelleenjärjestelykulut. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli positiivinen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Olimme erityisen tyytyväisiä, että tämä luku oli positiivinen Suomessa ensimmäistä kertaa moneen vuoteen. Olemme pitäneet ohjeistuksemme vuodelle 2019 ennallaan.

Taseen vahvistaminen on yhtiön keskeinen prioriteetti. Käymme tällä hetkellä aktiivisia neuvotteluja joidenkin toissijaisten kauppakeskusten mahdollisesta myynnistä. Vuosineljänneksen aikana sovimme myyvämmä kauppakeskus Columbuksen yhteydessä sijaitsevan tontin Helsingissä. Jatkamme pääoman kierrättämistä myös vastaisuudessa, sillä visiomme on keskittyä monipuolisiin, kasvavilla kaupunkiseuduilla sijaitseviin kauppakeskuksiin, jotka ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Yhtiökokouksemme järjestettiin maaliskuussa Ison Omenan kauppakeskuksessa Espoossa. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen ns. käänteisen splitin toteuttamisesta ja kaupankäynti Cityconin uusilla osakkeilla alkoi 18. maaliskuuta 2019. Suhteessa 5:1 toteutetusta käänteisestä splitistä johtuen tammi-maaliskuun 2019 osakekohtaiset tunnusluvut ovat muuttuneet vastavasti. Lisäksi yhtiökokous hyväksyi hallituksen varojenjakoesityksen ja ensimmäinen varojenjako maksettiin maaliskuussa 2019.

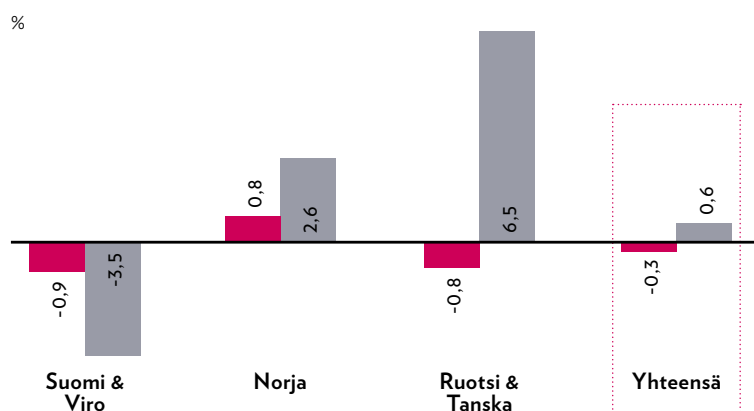
Raportointikauden jälkeen huhtikuun alussa Ison Omenan kauppakeskuksemme Espoossa voitti kansainvälisen kauppakeskusyhdistyksen ICSC:n palkinnon parhaana isojen kauppakeskusten laajennushankkeena Euroopassa. Olemme erittäin ylpeitä tästä saavutuksesta, joka on samalla tunnustus kyvystämme kehittää kauppakeskuksiamme.”

## 1. NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT HIEMAN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 53,6 miljoonaan euroon (53,3). Tämä johtui pääasiassa syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa ja IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta nettovuokratuottoon Q1/2019 alkaen. Toisaalta vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinneista laskivat nettovuokratuottoja odotetusti.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot olivat viime vuoden tasolla, kun taas vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut nousivat hieman vertailukaudesta 0,1 miljoonaa euroa. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat 0,1 miljoonaa euroa eli -0,3 %.

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1/2019 VS. Q1/2018



■ Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

■ Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,5 % verrattuna Q1/2018 johtuen lähinnä suunnitelluista divestoinneista vuonna 2018. Tätä kompensoi osittain IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivinen vaikutus nettovuokratuottoon Q1/2019 alkaen. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,9 % johtuen pääasiassa tiukan kilpailuympäristön asettamista paineista vallitseviin vuokratuottoihin ja vajaakäyttöasteeseen tietyissä kohteissa Helsingin ulkopuolella.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 2,6 % verrattuna Q1/2018 johtuen pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen vakaasta 0,8 % kasvusta sekä IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta Q1/2019 alkaen. Toisaalta vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit ja Norjan kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 6,5 % johtuen Mölndalin kehityshankkeesta, joka valmistui syyskuussa 2018. Toisaalta vuonna 2018 toteutettu toissijaisen kiinteistön divestointi ja Ruotsin kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,8 % johtuen pääasiassa kertaluonteisista tuotoista, jotka nostivat Q1/2018 nettovuokratuottoja.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

MEUR	Nettovuokratuotto					Brutto-
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
<b>Q1/2018</b>	<b>23,4</b>	<b>18,9</b>	<b>10,9</b>	<b>0,1</b>	<b>53,3</b>	<b>60,7</b>
Hankinnat	-	-	0,0	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	-0,1	0,0	1,2	-	1,1	1,4
Divestoinnit	-0,7	-0,7	-0,3	-	-1,8	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-0,2	0,1	-0,1	-	-0,1	0,4
Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron)	0,2	1,1	-0,1	-0,1	1,2	-0,7
<b>Q1/2019</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>	<b>11,6</b>	<b>0,0</b>	<b>53,6</b>	<b>59,4</b>

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

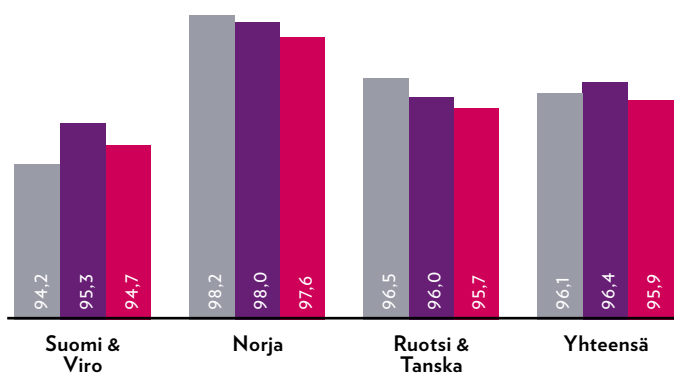
## 2. VUOKRAUSASTE PYSYI HYVÄLLÄ TASOLLA

Taloudellinen vuokrausaste heikkeni hieman katsauskauden aikana, mutta pysyi hyvällä 95,9 % tasolla. Vuokrausasteen hienoinen lasku johtui pääosin vapaiden tilojen kasvaneesta määrästä Suomessa & Virossa ja Norjassa. Keskimääräinen neliövuokra nousi ja oli 23,3 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,3 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli 1,0 % johtuen pääosin positiivisesta kehityksestä Ruotsissa & Tanskassa.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2,1 % ja kävijämäärät 2,9 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

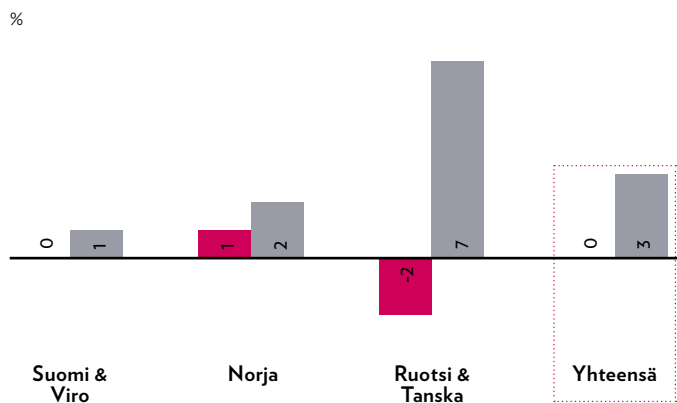
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE <sup>1)</sup>

%



■ 31.3.2018 ■ 31.12.2018 ■ 31.3.2019

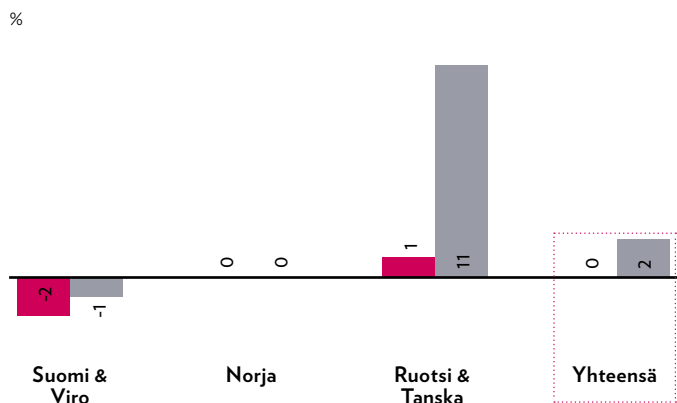
<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1/2019 VS. Q1/2018 <sup>1)</sup>

■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1/2019 VS. Q1/2018 <sup>1)</sup>

■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO <sup>1)</sup>

		31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 400	4 512	4 454
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,3	23,0	23,2
Suomi & Viro	EUR/m <sup>2</sup>	25,7	25,4	25,6
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	21,8	21,1	21,8
Ruotsi & Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	21,9	22,1	21,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,5	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	9,2	8,7	9,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	1,0	1,9	-0,3

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

<sup>2)</sup> Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

		Q1/2019	Q1/2018	2018
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	41 177	43 955	186 576
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	27,2	23,2	22,5
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	51 344	57 055	220 202
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	27,5	24,0	22,1

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

## 3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

**Hallinnon kulut** nousivat 6,5 miljoonaan euroon (6,2) johtuen pääasiassa organisaatiomuutoksista aiheutuvista kertaluonteisista kuluista. Ilman kyseisiä kuluja, hallinnon kulut laskivat 12,0 %. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 253 (250), joista 41 oli Suomessa & Virossa, 111 Norjassa, 56 Ruotsissa & Tanskassa ja 46 konsernitoiminnoissa.

**Liikevoitto** laski 29,7 miljoonaan euroon (39,3) johtuen kiinteistöjen myynneistä ja käyvän arvon tappioista, jotka olivat 17,6 miljoonaa euroa (-7,9).

**Rahoituskulut (netto)** laskivat 0,9 miljoonalla eurolla 12,0 miljoonaan euroon (12,8) johtuen alhaisemmasta keskikorosta ja huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista ja IFRS 16 standardin mukaisesti kirjattujen vuokrasopimusvelan koroista.

**Osuus yhteisyritysten tappioista** oli 0,6 miljoonaa euroa (-2,9). Parannus johtui pääasiassa alemmista laskennallisista veroista yhteisyrityksissä.

**Tilikauden voitto** oli 12,9 miljoonaa euroa (20,0).

## 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 72,4 miljoonalla eurolla 4 213,5 miljoonaan euroon (31.3.2018: 4 141,2). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 82,3 miljoonalla eurolla vuoden lopusta (31.12.2018: 4 131,3) IFRS 16-standardin käyttöönoton seurauksena, mikä kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 57,4 miljoonaa euroa. Lisäksi investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 13,9 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 28,2 miljoonalla eurolla. Toisaalta, käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 17,6 miljoonalla eurolla.

### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
<b>31.3.2019</b>					
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	14	429 750	1 833,7	77,6	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	2,5	-	0 %
<b>Suomi &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>431 990</b>	<b>1 836,2</b>	<b>77,6</b>	<b>45 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	15	387 500	1 364,9	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	1	14 000	-	-	-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>16</b>	<b>401 500</b>	<b>1 364,9</b>	<b>-</b>	<b>32 %</b>
<b>Ruotsi &amp; Tanska, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>269 300</b>	<b>956,6</b>	<b>-</b>	<b>23 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	40	1 100 550	4 155,2	77,6	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	2,5	-	0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>1 102 790</b>	<b>4 157,7</b>	<b>77,6</b>	<b>100 %</b>
<b>Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttö-oikeusomaisuuserät (IFRS 16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 213,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	286,6	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>42</b>	<b>1 149 090</b>	<b>4 500,1</b>	<b>77,6</b>	<b>-</b>

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

## KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2019	Q1/2018	2018
Suomi & Viro	-9,3	-17,1	-58,8
Norja	-8,0	-3,7	-22,2
Ruotsi & Tanska	1,1	12,8	8,5
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,5	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-17,6</b>	<b>-7,9</b>	<b>-72,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,0	-0,5	-8,6
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-18,7</b>	<b>-8,4</b>	<b>-81,1</b>

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -17,6 miljoonaa euroa (-7,9). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 10,0 miljoonaa euroa (25,0) ja arvonalennusta yhteensä 26,1 miljoonaa euroa (32,9). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli katsauskaudella -1,5 miljoonaa euroa.

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

CBRE:n laatima neuvonantoraportti kiinteistömarkkinoista, nettotuottovaateista ja markkinavuokrasta on saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

## 5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Q1/2019 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja sopi myyvänsä Helsingissä sijaitsevan määräalan noin 3,5 miljoonalla eurolla.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 68 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 779 miljoonalla eurolla. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

## HANKINNAT JA MYYNNIT Q1/2019

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Myynnit</b>				
Määräala kauppakeskus Columbuksen vieressä	Helsinki, Suomi	22.2.2019	-	3,5 <sup>1)</sup>
<b>Myynnit, yhteensä</b>			-	<b>3,5</b>

<sup>1)</sup> Esisopimuksen kokonaisarvo on noin 3,5 Me. Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä yhtiö sai ennakkomaksuna 0,75 Me.

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

## VUONNA 2019 VALMISTUNEET JA 31.3.2019 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2019 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC <sup>1)</sup>	85,1	2022

<sup>1)</sup> Neuvottelut kauppakeskuksen pääosan rakentamisesta ovat käynnissä tällä hetkellä. Vaikutus arvioituun bruttoinvestointiin vahvistuu, kun sopimus on allekirjoitettu.



## 7. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** oli 11,73 euroon (31.12.2018: 11,74). Kauden voitto ja positiiviset muuntoerot vaikuttivat positiivisesti osakekohtaiseen omaan pääomaan, kun taas 28,9 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus laski sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 088,5 miljoonaa euroa (31.12.2018: 2 088,9). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 0,5 miljoonaa euroa vuoden 2018 lopusta johtuen edellä esitetystä syistä.

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Lainojen käyvät arvot	Me	2 169,9	2 087,6	2 154,6
Korolliset velat, tasearvo <sup>1)</sup>	Me	2 216,0	2 074,9	2 140,0
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	561,0	561,3	556,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,8	4,9	5,0
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	48,7	46,8	48,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5) <sup>3)</sup>	%	44,4	47,2	45,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,9	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65) <sup>3)</sup>	x	0,47	0,46	0,48
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25) <sup>3)</sup>	x	0,02	0,02	0,02
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,7	4,8	5,0
Korkosuojausaste	%	91,7	94,4	91,7

<sup>1)</sup> Sisältää 60,1 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta 1.1.2019 alkaen.

<sup>2)</sup> Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna.

<sup>3)</sup> Ei vertailukelpoinen aikaisempiin kausiin johtuen IFRS 16 eristä.

Maaliskuussa Standard & Poor's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta BBB (negatiivinen näkymä) tasolle BBB- (vakaa näkymä).

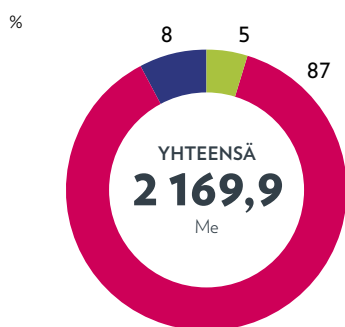
Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana ei tehty merkittäviä kiinteistötransaktioita, eikä myöskään tehty merkittäviä rahoitustransaktioita. Maaliskuussa maksettu osinko rahoitettiin laskemalla liikkeelle uusia yritystodistuksia.

## KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo nousi vuosineljänneksen aikana 15,3 miljoonaa euroa 2 169,9 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa vahvemmassa NOK valuuttakurssista. Taseen korollisten velkojen tasearvo nousi enemmän, koska se sisälsi 60,1 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta 2019 vuoden alusta. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika pysyi melko vakaana 4,8 vuodessa, kun 281 miljoonaa euroa vuonna 2020 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta jälleenerahoitettiin syyskuussa 2018 uudella 300 miljoonan euron vuonna 2027 erääntyvällä joukkovelkakirjalainalla.

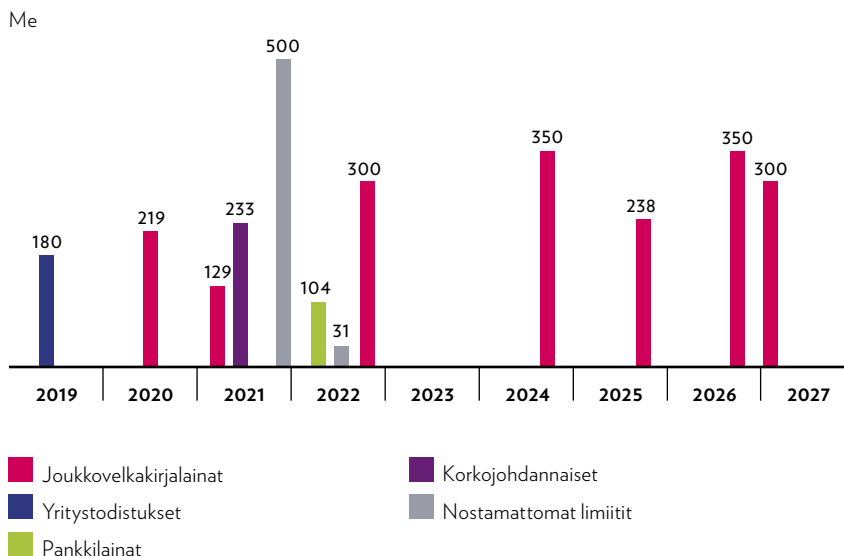
Luototusaste (LTV) pysyi vakaana ja oli 48,7 % (Q4/2018: 48,7 %).

### LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1/2019	Q1/2018	2018
Rahoituskulut <sup>1)</sup>	Me	-13,9	-15,3	-79,1
Rahoitustuotot	Me	2,0	2,5	8,7
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-12,0</b>	<b>-12,8</b>	<b>-70,5</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-12,6	-13,1	-50,1
Keskikorko kauden lopussa <sup>2)</sup>	%	2,38	2,78	2,35
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,40	2,61	2,36
Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>2)</sup>	%	2,39	2,81	2,69

<sup>1)</sup> Q1/2019 sisältää 0,5 miljoonaa euroa laskennallisia korkokuluja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta, joten eivät ole vertailukelpoisia aikaisempiin kausiin.

<sup>2)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Vuosineljänneksen operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat vertailukauteen verrattuna johtuen alhaisemmasta keskkorosta ja huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista sekä IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroista. Vuosineljänneksen nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 0,9 miljoonalla eurolla 12,0 miljoonaan euroon (12,8) samoista syistä ja lisäksi johtuen epäsuorista 0,6 miljoonan euron (0,2) tuotoista, jotka olivat seurausta positiivisista käyvän arvon muutoksista koron- ja valuutanvaihtosopimuksissa, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrittäkselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskkorko laski selvästi 2,38 %:iin (Q1/2018: 2,78 %), vuoden 2018 kolmannen vuosineljänneksen aikana tehdyn jälleenerahoituksen seurauksena.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	Vuotta	4,7	4,8	5,0
Korkosuojausaste	%	91,7	94,4	91,7

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2019	1,9 %	2,5 %	2,2 %	1,6 %	2,7 %	1,3 %
Työttömyys, 2/2019	6,7 %	3,9 %	6,2 %	5,0 %	4,2 %	7,8 %
Inflaatio, 2/2019	1,3 %	3,0 %	1,9 %	1,1 %	2,3 %	1,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1-2/2019	1,0 %	1,7 %	2,2 %	1,1 %	6,0 %	3,3 %

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

**Suomessa** sekä vähittäismyyni että liiketilavuokrat pysyivät vakaina raportointikauden aikana. Vuokratasot kehittyivät positiivisesti joissakin prime-kauppakeskuksissa, mutta pääasiassa markkinavuokrat pysyivät vakaana tai laskivat. Pääkaupunkiseudun prime-kauppakeskusten tuottovaatimus pysyi suhteellisen vakaana noin 4,5 %:ssa. Tammi-maaliskuussa 2019 raportoitiin yksi liikekiinteistön kauppa. Sijoittajien varovainen suhtautuminen liikekiinteistöihin sekä merkittävät kauppakeskushankkeet pääkaupunkiseudulla vaikuttivat toissijaisten kauppakeskusten kysyntään.

**Norjassa** tammi-helmikuussa 2019 vuokrattavaan pinta-alaan suhteutettu myyni laski 0,2 % verrattuna vastaavaan aikaan edellisenä vuonna. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan kävijämäärät laskivat hieman tammi- ja helmikuussa, mutta keskiostos kasvoi hieman verrattuna vuoden 2018 vastaavaan ajanjaksoon. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymien osuus kokonaisvolyymista oli 31 % vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana johtuen kuitenkin suurilta osin yksittäisestä isosta transaktiosta Oslossa. Parhaimmissa kauppakeskuskohteissa tuottovaade pysyi ennallaan 4,25 %:ssa, samaan aikaan kun toissijaisten keskusten tuottovaatimuksien nousupaineet jatkuivat. Vuokriin kohdistui jonkin verran laskupainetta, erityisesti toissijaisissa kauppakeskuksissa.

**Ruotsissa** vähittäismyynnin vuokratasoissa oli jonkin verran painetta suurten kaupunkien ulkopuolella sijaitseissa toissijaisissa kauppakeskuksissa. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä kasvoi jonkin verran. Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana liikekiinteistöjen transaktiovolyymi edusti 7 % kokonaistransaktiovolyymista, mikä on vähemmän kuin vuoden 2018 keskiarvo (10 %).

**Tanskassa** vähittäismyyni kasvoi raportointikauden aikana. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia ja tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa olivat vakaat noin 4,50 %:ssa ja parempien toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateet nousivat hieman 6,00 %:iin.

**Virossa** vähittäismyyni kasvoi useilla toimialoilla, etenkin tekstiileissä, vaatetuksessa ja kengissä. Tallinnassa kauppakeskusten prime-vuokrat pysyivät vakaana. Huolimatta uusista kauppakeskuksista, hyvä vähittäismyyni, kilpailu parhaista kohteista sekä inflaatio pitivät vuokra-asteet korkealla. Prime-kauppakeskusten tuottovaade pysyi vakaana 6,25 %:ssa. Markkinoihin vaikutti vuoden 2018 aikana valmistunut uusi liiketilakapasiteetti.

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

## 10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Samanaikaisesti Henrica Ginström aloitti Cityconin uutena operatiivisena johtajana. Molemmat ovat yhtiön johtoryhmän jäseniä.

Yhtiön lakiasiaintoimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jätti tehtävänsä yhtiössä 16.3.2019 yhteisestä sopimuksesta. Lisäksi 11.2.2019 ilmoitettiin, että yhtiön kiinteistökehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Tom Lisiecki on päättänyt jättää tehtävänsä yhtiössä.

## 11. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

## 12. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2019 pidettiin 13.3.2019 Espoossa. Kokoukseen osallistui 354 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 81,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2018. 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 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky ja hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Alexandre (Sandy) Koifman.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Yhtiökokous päätti, että osakkeiden lukumäärää vähennetään siten, että jokainen viisi osaketta yhdistetään yhdeksi osakkeeksi. Lisätietoja osakkeiden yhdistämisestä seuraavassa kappaleessa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/yhtiokokous2019](http://citycon.com/fi/yhtiokokous2019), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

### 13. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Maaliskuun 2019 lopussa yhtiön liikkeen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Citycon Oyj:n osakkeiden lukumäärä muuttui osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä laski 889 992 628 osakkeesta 177 998 525 osakkeeseen. Yhdistämisessä viisi (5) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin kaupparekisteriin 16.3.2019 ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 18.3.2019

Cityconilla oli maaliskuun 2019 lopussa 18 014 (16 819) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,6 miljoonaa (143,5) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,6 % (80,6 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

#### OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		Q1/2019	Q1/2018	%	2018
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma 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		177 998 525	889 992 628	-	889 992 628

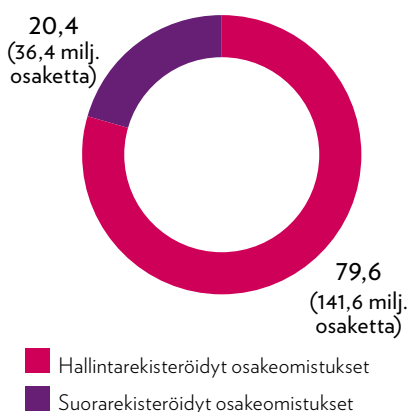
#### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO <sup>1)</sup>

		Q1/2019	Q1/2018	%	2018
Alin kurssi	EUR	8,10	8,97	-9,6 %	7,98
Ylin kurssi	EUR	9,45	11,24	-15,9 %	11,24
Keskikurssi	EUR	8,75	10,14	-13,7 %	9,29
Päätöskurssi	EUR	9,12	9,14	-0,1 %	8,08
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 624,1	1 626,0	-0,1 %	1 437,3
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	11,6	16,3	-28,7 %	49,2
Vaihdettuja osakkeita	Me	101,9	162,1	-37,1 %	456,6

<sup>1)</sup> Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

#### OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2019

% osake- ja äänimäärästä



## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

### MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2019 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2018	22.3.2019	29.3.2019	0,05
Pääoman palautus Q1	22.3.2019	29.3.2019	0,1125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,1625</b>

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

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q2	21.6.2019	28.6.2019	0,1625
Pääoman palautus Q3	23.9.2019	30.9.2019	0,1625
Pääoman palautus Q4	19.12.2019	30.12.2019	0,1625
<b>Yhteensä</b>			<b>0,4875</b>

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2019 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

<sup>2)</sup> Varsinainen yhtiökokous 2019 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää 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 13.3.2019 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 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 30.6.2020 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 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Tammi–maaliskuun 2019 aikana Citycon ei käyttänyt valtuutuksiaan antaa osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia eikä hankkia tai ottaa pantiksi omia osakkeita.

## OMAT OSAKKEET

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

## LIPUTUSILMOITUKSET

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

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Osakassopimukset

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Kaikkiin käynnissä olevien kannustinjärjestelmien allokoiuihin osakemääriin on tehty ohjelmien ehtojen mukaisesti tekninen oikaisu maaliskuussa 2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen johdosta.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](http://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 14. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Cityconin tarkisti tulevaisuuden näkymiään vuodelle 2019 18. maaliskuuta 2019 vastaamaan käänteisestä splitistä johtuvaa yhtiön osakkeiden lukumäärän muutosta. Ainoastaan osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ohjeistusta tarkistettiin, muilta osin näkymät säilyivät ennallaan.

### PÄIVITETYT TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 (18. MAALISKUUTA 2019)

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,775–0,875 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 188–206 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 138–156 miljoonaa euroa.

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

### AIEMMAT TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 (7. HELMIKUUTA 2019)

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

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

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

Helsinki, 16. huhtikuuta 2019  
Citycon Oyj  
Hallitus

**Lisätiedot:**

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

Mikko Pohjala  
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
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 markkinajohtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

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

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



# EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2019	Q1/2018	%	2018
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	35,8	36,1	-0,8 %	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,201	0,203	-0,8 %	0,806
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) <sup>1)</sup>	EUR	12,98	13,53	-4,1 %	12,95
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share) <sup>1)</sup>	EUR	11,76	11,98	-1,9 %	11,90

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin Maaliskuussa 2019.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q1/2019	Q1/2018	%	2018
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>12,9</b>	<b>20,0</b>	<b>-35,2 %</b>	<b>16,6</b>
+/- Nettotappiot/ -voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17,6	7,9	123,3 %	72,5
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	-3,2	-	0,2
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	3,4	-	10,3
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	0,6	-	21,4
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-0,6	-0,8	-24,8 %	-1,1
-/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	1,2	4,4	-73,4 %	17,9
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	4,4	3,8	-	5,7
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	0,0	-	-
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>35,8</b>	<b>36,1</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>143,5</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	-	178,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,201</b>	<b>0,203</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>0,806</b>

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

Me	Q1/2019	Q1/2018	%	2018
Nettovuokratuotto	53,6	53,3	0,6 %	214,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,5	-6,2	5,5 %	-28,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,2	105,9 %	0,8
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>47,7</b>	<b>47,4</b>	<b>0,5 %</b>	<b>187,6</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,6	-13,1	-3,8 %	-50,1
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,6	1,5	-60,0 %	5,3
Operatiiviset välittömät verot	-0,1	-0,1	73,4 %	-0,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,3	-28,3 %	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>35,8</b>	<b>36,1</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>143,5</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,201</b>	<b>0,203</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>0,806</b>

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

	31.3.2019			31.3.2018			31.12.2018		
	Me	Osak- keiden lukumäärä tilinpäätös- päivänä (1 000)	euroa/ osake	Me	Osak- keiden lukumäärä tilinpäätös- päivänä (1 000)	euroa/ osake	Me	Osak- keiden lukumäärä tilinpäätös- päivänä (1 000)	euroa/ osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 088,5	177 999	11,73	2 202,5	177 999	12,37	2 088,9	177 999	11,74
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	310,5	177 999	1,74	302,7	177 999	1,70	302,6	177 999	1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-87,6	177 999	-0,49	-93,5	177 999	-0,53	-85,1	177 999	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,4	177 999	-0,01	-2,8	177 999	-0,02	-1,1	177 999	-0,01
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>2 310,0</b>	<b>177 999</b>	<b>12,98</b>	<b>2 408,9</b>	<b>177 999</b>	<b>13,53</b>	<b>2 305,3</b>	<b>177 999</b>	<b>12,95</b>
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-310,5	177 999	-1,74	-302,7	177 999	-1,70	-302,6	177 999	-1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	87,6	177 999	0,49	93,5	177 999	0,53	85,1	177 999	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1)</sup>	4,2	177 999	0,02	-70,0	177 999	-0,39	29,3	177 999	0,16
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,4	177 999	0,01	2,8	177 999	0,02	1,1	177 999	0,01
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)</b>	<b>2 092,6</b>	<b>177 999</b>	<b>11,76</b>	<b>2 132,5</b>	<b>177 999</b>	<b>11,98</b>	<b>2 118,2</b>	<b>177 999</b>	<b>11,90</b>

<sup>1)</sup> EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.3.2019 oli 4,2 miljoonaa euroa (-70,0)

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

## 1.1.–31.3.2019

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2019	Q1/2018	%	2018
Bruttovuokratuotto	3	59,4	60,7	-2,0 %	237,0
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	19,3	19,9	-3,4 %	79,2
Hoitokulut		-24,7	-27,1	-8,9 %	-98,9
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,4	-0,2	71,9 %	-2,4
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>53,6</b>	<b>53,3</b>	<b>0,6 %</b>	<b>214,9</b>
Hallinnon kulut		-6,5	-6,2	5,5 %	-28,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,5	-3,2	-	-9,5
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-17,6	-7,9	123,3 %	-72,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,3	3,2	-	-0,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>29,7</b>	<b>39,3</b>	<b>-24,3 %</b>	<b>104,7</b>
Rahoituskulut (netto)		-12,0	-12,8	-6,8 %	-70,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista		-0,6	-2,9	-80,4 %	-12,5
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>17,2</b>	<b>23,6</b>	<b>-27,1 %</b>	<b>21,7</b>
Välittömät verot		-0,1	-0,1	-4,9 %	-0,2
Laskennalliset verot		-4,2	-3,5	19,5 %	-4,8
<b>Katsauskauden voitto</b>		<b>12,9</b>	<b>20,0</b>	<b>-35,3 %</b>	<b>16,6</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		12,9	20,0	-35,2 %	16,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, EUR <sup>1)</sup>	4	0,07	0,11	-35,2 %	0,09
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1)</sup>	4	0,07	0,11	-34,9 %	0,09
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>					
Nettovoitot rahavirran suojauksista		0,3	4,3	-92,9 %	2,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-0,1	-0,9	-92,9 %	-0,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,2	-76,5 %	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		14,6	-0,4	-	-22,7
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>14,9</b>	<b>3,2</b>	<b>-</b>	<b>-20,9</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>14,9</b>	<b>3,2</b>	<b>-</b>	<b>-20,9</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>27,9</b>	<b>23,2</b>	<b>19,9 %</b>	<b>-4,2</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		27,9	23,2	19,8 %	-4,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	4 213,5	4 141,2	4 131,3
Liikearvo		148,5	155,0	145,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		165,6	223,9	164,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		43,0	55,7	37,6
Laskennalliset verosaamiset		9,6	6,2	9,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 580,3</b>	<b>4 582,0</b>	<b>4 488,4</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>7</b>	<b>77,6</b>	<b>45,6</b>	<b>78,1</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9, 10	0,3	5,4	1,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		55,1	35,2	43,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	10,7	10,7	11,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>66,1</b>	<b>51,4</b>	<b>56,2</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 724,0</b>	<b>4 679,0</b>	<b>4 622,7</b>
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,4	2,8	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	996,7	1 103,5	1 016,7
Kertyneet voittovarot	11	699,7	705,5	680,4
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 088,5</b>	<b>2 202,5</b>	<b>2 088,9</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,2	0,1
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 088,6</b>	<b>2 203,7</b>	<b>2 089,0</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		2 029,6	1 957,5	1 961,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9, 10	5,6	3,2	9,3
Laskennalliset verovelat		312,5	306,8	304,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 347,6</b>	<b>2 267,6</b>	<b>2 275,1</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		186,4	117,4	178,6
Johdannaissopimukset	9, 10	2,3	1,0	0,9
Ostovelat ja muut velat		99,1	89,3	79,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>287,8</b>	<b>207,7</b>	<b>258,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 635,4</b>	<b>2 475,3</b>	<b>2 533,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 724,0</b>	<b>4 679,0</b>	<b>4 622,7</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2019	Q1/2018	2018
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>17,2</b>	<b>23,6</b>	<b>21,7</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		32,0	25,0	169,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		49,2	48,6	191,6
Käyttöpääoman muutos		-2,6	-3,5	1,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>46,6</b>	<b>45,1</b>	<b>193,1</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-5,5	-2,4	-101,5
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,1	4,1
Maksetut välittömät verot		-1,0	-1,0	-0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>40,1</b>	<b>41,9</b>	<b>95,5</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5,6,7	-	-	-68,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5,6,7	-10,4	-25,4	-98,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,6,7	-0,3	27,2	87,7
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-10,7</b>	<b>1,9</b>	<b>-79,0</b>
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		365,0	256,3	1 131,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-366,2	-255,0	-1 029,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,1	297,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,0	-11,0	-292,4
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-	-1,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-28,9	-28,2	-115,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		0,1	-3,9	-4,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-30,0</b>	<b>-41,8</b>	<b>-14,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-0,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	8	11,4	10,1	10,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,1	-1,4	-0,9
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	8	<b>10,7</b>	<b>10,7</b>	<b>11,4</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

MEUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<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 11)				-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>
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1 016,7</b>	<b>-115,9</b>	<b>796,3</b>	<b>2 088,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2 089,0</b>
Katsauskauden laaja voitto/ tappio			0,3		14,6	12,9	27,9	0,0	27,9
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 11)				-20,0		-8,9	-28,9		-28,9
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6		0,6
<b>Oma pääoma 31.3.2019</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>996,7</b>	<b>-101,3</b>	<b>801,0</b>	<b>2 088,5</b>	<b>0,1</b>	<b>2 088,6</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 16.4.2019.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 31.3.2019 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu alla esiteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

### TILIKAUDELLA 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

#### IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien).

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määrittä periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuluminen ei aiheuttanut Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Kuitenkin koskien valtaosaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralle ottajana, kirjasi Citycon tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla taseelle näitä vuokrasopimuksia koskevia omaisuuseriä ja velkoja.

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Citycon konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppa-keskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan on kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvänavonmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineettomia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulovaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Citycon on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin vaikutuksen Cityconin raportointiin tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla ovat seuraavat:

### Laaja konsernituloslaskelma

Me	Q1/2019
Hoitokulut	1,8
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>1,8</b>
Hallinnon kulut	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>0,3</b>
Rahoituskulut (netto)	-0,5
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>-0,2</b>
Laskennalliset verot	0,0
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-0,1</b>

### Konsernitase

	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	57,3	4,4	61,7	61,7
31.3.2019	55,9	4,1	59,9	60,1

### Konsernin rahavirtalaskelma

Me	Q1/2019
Liiketoiminnan rahavirta	1,6
Rahoituksen rahavirta	-1,6

### Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. Ohessa päivitetty kaava:

Korolliset velat - vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset x 100  
 Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt  
 + osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)

### Muut laadinta- ja laskentaperiaatteet

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2018.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) 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 & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja 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 0,7 miljoonaa euroa.

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



Me	Q1/2019	Q1/2018	%	2018
<b>Bruttovuokratuotto</b>				
Suomi & Viro	25,2	26,3	-4,2 %	102,8
Norja	20,8	21,6	-3,7 %	84,7
Ruotsi & Tanska	13,4	12,7	5,4 %	49,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>59,4</b>	<b>60,7</b>	<b>-2,0 %</b>	<b>237,0</b>
Kista Galleria (50 %)	3,2	3,6	-12,5 %	13,6
<b>Ylläpito -ja palvelutuotot</b>				
Suomi & Viro	8,7	9,1	-4,0 %	35,2
Norja	6,6	7,0	-5,9 %	29,4
Ruotsi & Tanska	4,0	3,9	2,4 %	14,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>19,3</b>	<b>19,9</b>	<b>-3,4 %</b>	<b>79,2</b>
Kista Galleria (50 %)	0,9	1,0	-12,1 %	3,8
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi & Viro	22,6	23,4	-3,5 %	96,9
Norja	19,4	18,9	2,6 %	74,3
Ruotsi & Tanska	11,6	10,9	6,5 %	43,5
Muut	0,0	0,1	-50,0 %	0,2
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,6</b>	<b>53,3</b>	<b>0,6 %</b>	<b>214,9</b>
Kista Galleria (50 %)	2,4	3,1	-23,3 %	11,7
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>				
Suomi & Viro	22,2	22,9	-2,8 %	93,9
Norja	18,6	17,7	5,0 %	69,8
Ruotsi & Tanska	11,3	10,3	9,8 %	39,7
Muut	-4,4	-3,4	28,8 %	-15,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,7</b>	<b>47,4</b>	<b>0,5 %</b>	<b>187,6</b>
Kista Galleria (50 %)	2,2	3,0	-25,1 %	11,1
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi & Viro	-9,4	-17,1	-44,9 %	-58,8
Norja	-9,1	-3,7	148,5 %	-22,2
Ruotsi & Tanska	0,9	12,8	-93,3 %	8,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-17,6</b>	<b>-7,9</b>	<b>123,3 %</b>	<b>-72,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,0	-0,5	98,9 %	-8,6
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi & Viro	12,6	5,3	136,0 %	31,4
Norja	9,5	14,0	-32,3 %	39,8
Ruotsi & Tanska	12,1	23,4	-48,2 %	49,3
Muut	-4,4	-3,4	28,8 %	-15,8
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>29,7</b>	<b>39,3</b>	<b>-24,3 %</b>	<b>104,7</b>
Kista Galleria (50 %)	1,2	2,5	-50,4 %	2,4

Me	31.3.2019	31.3.2018	%	2018
<b>Varat</b>				
Suomi & Viro	1 929,2	1 964,9	-1,8 %	1 924,2
Norja	1 611,1	1 603,4	0,5 %	1 522,2
Ruotsi & Tanska	1 137,0	1 044,2	8,9 %	1 128,6
Muut	46,7	66,5	-29,7 %	47,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 724,0</b>	<b>4 679,0</b>	<b>1,0 %</b>	<b>4 622,7</b>
Kista Galleria (50 %)	296,3	300,5	-1,4 %	300,7
<b>Velat</b>				
Suomi & Viro	19,4	13,8	41,0 %	13,3
Norja	70,0	19,7	-	20,7
Ruotsi & Tanska	32,1	12,5	157,0 %	22,2
Muut	2 513,9	2 429,3	3,5 %	2 477,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 635,4</b>	<b>2 475,3</b>	<b>6,5 %</b>	<b>2 533,7</b>
Kista Galleria (50 %)	243,4	241,1	1,0 %	246,2

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

## 4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2019	Q1/2018	%	2018
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	12,9	20,0	-35,2 %	16,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
<b>Osakekohtainen tulos <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,07</b>	<b>0,11</b>	<b>-35,2 %</b>	<b>0,09</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	12,9	20,0	-35,2 %	16,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,8	1,7	-54,1 %	0,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,8	179,7	-0,5 %	178,9
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,07</b>	<b>0,11</b>	<b>-34,9 %</b>	<b>0,09</b>

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

## 5. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.3.2018 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

### 31.3.2019

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>149,6</b>	<b>3 981,6</b>	<b>4 131,3</b>
Investoinnit	3,3	9,8	13,1
Aktivoidut korot	0,6	0,1	0,7
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	10,0	10,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,6	-22,5	-26,1
Valuuttakurssiero	-	28,2	28,2
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	55,9	55,9
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>149,9</b>	<b>4 063,6</b>	<b>4 213,5</b>

### 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
Myyntit	-	-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>

### 31.12.2018

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>
Hankinnat	4,3	64,0	68,4
Investoinnit	22,7	58,0	80,7
Myyntit	-	-24,5	-24,5
Aktivoidut korot	1,8	1,2	3,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,2	39,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-0,2	-111,5	-111,7
Valuuttakurssiero	-	-45,9	-45,9
Siirrot erien välillä	-	-61,3	-61,3
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>149,6</b>	<b>3 981,6</b>	<b>4 131,3</b>

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 31.3.2019 ja 31.3.2018 osavuositarkastusta varten on arvioitu sisäisesti. Vuoden 2018 tilinpäätöstä varten arvioinnin suoritti ulkopuolinen arvioitsija, CBRE.

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin tuottovaateisiin 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		
	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Suomi & Viro	5,5	5,4	5,5	30,0	29,5	29,9
Norja	5,4	5,4	5,4	22,9	22,6	22,3
Ruotsi & Tanska	5,2	5,1	5,2	25,4	25,1	25,7
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>26,6</b>	<b>26,2</b>	<b>26,4</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,3	5,3	27,0	26,7	26,9

## 6. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2019	Q1/2018	2018
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	-	-	68,4
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	2,6	6,6	14,4
Kiinteistökehitys	13,9	19,4	83,7
Liikearvo ja muut investoinnit	0,5	0,4	2,4
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>17,0</b>	<b>26,4</b>	<b>168,8</b>

### Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

Suomi & Viro	7,2	14,0	54,9
Norja	4,6	3,0	21,1
Ruotsi & Tanska	4,8	9,2	91,7
Konsernihallinto	0,4	0,3	1,2
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>17,0</b>	<b>26,4</b>	<b>168,8</b>

<b>Divestoinnit <sup>2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>23,8</b>	<b>93,1</b>
-----------------------------------	----------	-------------	-------------

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

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

## 7. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2019 kahdesta kiinteistöstä Suomessa. Kiinteistöjen kaupan arvioidaan toteutuvan vuoden 2019 toisen kvartaalin aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2018 yhdestä kiinteistöstä Norjassa ja yhdestä kiinteistöstä Suomessa.

Me	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>78,1</b>	<b>25,4</b>	<b>25,4</b>
Myynnit	-	-	-65,4
Käyvän arvon muutos; siirto sijoituskiinteistöstä	-0,5	-1,8	-2,6
Valuuttakurssiero	-	0,4	-0,3
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	21,5	121,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>77,6</b>	<b>45,6</b>	<b>78,1</b>

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitilit	5,1	5,0	4,2
Rajoitetut rahavarat	5,6	5,7	7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>10,7</b>	<b>10,7</b>	<b>11,4</b>

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

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2019		31.3.2018		31.12.2018	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	17,8	17,8	32,3	32,3	16,7	16,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	1,7	1,7	8,9	8,9	1,4	1,4
<b>Rahoitusvelat</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	283,3	283,7	220,3	220,7	278,7	279,1
Joukkolainat	1 872,6	1 886,2	1 854,6	1 866,8	1 861,3	1 875,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	60,1	60,1	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	6,7	6,7	3,8	3,8	8,2	8,2
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	0,0	0,0	-	-

## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.3.2019		31.3.2018		31.12.2018	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	232,9	1,7	232,5	2,4	226,2	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>232,9</b>	<b>1,7</b>	<b>232,5</b>	<b>2,4</b>	<b>226,2</b>	<b>1,4</b>
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	457,9	30,6	-	-
yli 5 vuotta	316,8	13,0	-	-	316,8	8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>316,8</b>	<b>13,0</b>	<b>457,9</b>	<b>30,6</b>	<b>316,8</b>	<b>8,0</b>
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	141,9	-2,0	44,1	4,4	269,6	0,5
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>691,6</b>	<b>12,7</b>	<b>734,6</b>	<b>37,4</b>	<b>812,6</b>	<b>9,9</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 232,9 miljoonaa euroa (232,5). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 0,0 miljoonaa euroa (-0,1) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

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

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

## 11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2019 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 2018 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2019 yllä mainitun sekä osavuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,1125 euroa osakkeelta eli yhteensä 20,0 miljoonaa euroa. 29.3.2019 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,4875 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 28.6.2019, 30.9.2019 ja 30.12.2019. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2018 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2018 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 20,0 miljoonaa euroa.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	134,6	134,3	130,7
Pankkitakaukset ja emon takaukset	33,5	32,6	33,2
Ostositoumukset	37,5	261,7	23,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 37,5 miljoonaa euroa (261,7) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2019 oli 48,6 prosenttia (31.3.2018: 45,5 %).

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

Citycon on solminut konsultointisopimuksen hallituksen jäsenen Ofer Starkin omistaman yrityksen kanssa ja maksanut hänelle konsulttipalkkioita 0,0 milj. euroa (-) katsauskauden aikana.



# RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–31.3.2019 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2019, 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 analyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistamaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastusker tomusta.

### 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, 16. päivänä huhtikuuta 2019

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT