



Q1-Q4 | 2017

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE
TAMMIKUU-JOULUKUU**

CITYCON 2017: HYVÄ OPERATIIVINEN TULOS RUOTSISSA JA NORJASSA

LOKAKUU - JOULUKUU 2017

- Nettovuokratuotot laskivat hieman 53,9 miljoonaan euroon (Q4/2016: 55,9) johtuen lähinnä divestoinneista, jotka laskivat nettovuokratuottoja 4,4 miljoonalla eurolla. Kehityshankkeilla oli 2,3 miljoonan euron positiivinen vaikutus nettovuokratuottoihin, kun taas vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat 0,5 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 4,1 miljoonalla eurolla eli 10,8 % 33,8 miljoonaan euroon (37,9) johtuen pääasiassa nettovuokratuottojen laskusta divestointien seurauksena ja korkeammista hallinnon kuluista, jotka sisälsivät kertaluonteisia eriä. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski 0,038 euroon (0,043).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake laski 0,03 euroon (0,04) johtuen pääasiassa arvostuseristä ja myyntien nettotappioista.

TAMMIKUU - JOULUKUU 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 228,5 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2016: 224,9) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista, joiden vaikutus oli 6,9 miljoonaa euroa. Hankinnat Norjassa (kauppakeskus Oasenin viereinen rakennus) ja Tanskassa (kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 vaihe) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 1,9 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 9,4 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 1,2 miljoonalla eurolla eli 0,8 % 152,3 miljoonaan euroon (151,1) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,171 euroon (0,170).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake laski 0,10 euroon (0,18) johtuen pääasiassa arvostuseristä, kuten käyvän arvon tappioista kauden aikana.
- Liiketoiminnan rahavirta kasvoi hieman johtuen korkeammista nettovuokratuotoista ja käyttöpääoman positiivisesta kehityksestä.
- Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2017, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2018 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155-0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -15 - +1 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -14 - +4 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

AVAINLUVUT

		Q4/2017	Q4/2016	% ¹⁾	2017	2016	% ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²⁾	Me	45,9	49,9	-8,1 %	200,5	198,5	1,0 %
Tulos/osake	EUR	0,03	0,04	-32,0 %	0,10	0,18	-45,5 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 183,4	4 337,6	-3,6 %	4 183,4	4 337,6	-3,6 %
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,7	46,6	0,3 %	46,7	46,6	0,3 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	33,8	37,9	-10,8 %	152,3	151,1	0,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,038	0,043	-10,8 %	0,171	0,170	0,8 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,82	-3,9 %	2,71	2,82	-3,9 %

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

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

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Vuoden 2017 hyvän operatiivisen liiketoiminnan kehityksen taustalla oli erityisesti Ruotsin ja Norjan liiketoimintojen vahva kehitys, mikä tasapainotti heikompia Suomen toimintoja. Hajautettu pohjoismainen kiinteistöportfoliomme auttoi Suomen taloustilanteen aiheuttamissa haasteissa. Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, kasvoivat 1,6 % ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,4 % edellisvuoteen verrattuna. Cityconin operatiivinen tulos/osake (EPRA earnings per share) kasvoi hieman 0,171 euroon 13 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistön divestoinnista huolimatta. Lisäksi Cityconin kauppakeskusten vuokrausaste pysyi korkealla tasolla.

Merkittävin muutos liiketoimintaympäristössämme tapahtui Suomessa, jossa taloustilanne parani selvästi vuoden aikana. Kuluttajaluottamus nousi Suomessa ennätyskallisen korkealle tasolle ja BKT:n kasvu oli euroalueen vahvimpia. Myös Ruotsissa ja Norjassa talous kasvoi vahvasti vuoden aikana. Asuntojen hintojen lasku vaikutti kuluttajaluottamukseen molemmissa maissa, mutta pysyi edelleen korkealla tasolla.

Yksi vuoden 2017 kohokohdista oli Ison Omenan laajennuksen viimeisen osan avaaminen menestyksekkäästi. Muun muassa M.E.E.T -ravintolakonseptin ja elokuvateatterin sisältävä toinen vaihe avattiin huhtikuussa ja metroterminaali sekä sen yhteydessä olevat liiketilat avattiin vihdoin marraskuussa. Kaiken kaikkiaan Ison Omenan kehitysprojekti on onnistunut erinomaisesti: joulukuun 2017 kävijämäärä kasvoi 49 % ja kauppakeskuksen myynti 40 % edellisvuoden joulukuuhun verrattuna. Vuoden aikana hankimme myös suurimman osan suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevasta kauppakeskus Straedetista ja julkistimme Klövernin kanssa aiesopimuksen "Globen Shopping"-kauppakeskuksen kehittämistä Tukholmassa.

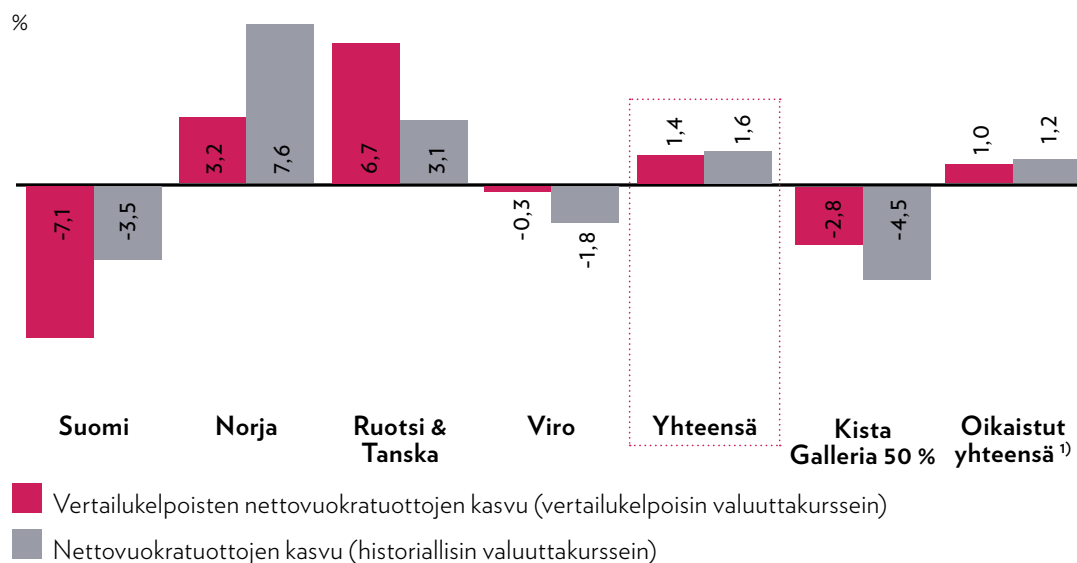
Vuonna 2017 jatkoimme kiinteistökantamme laadun parantamista ja myimme 13 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä yhteensä 325 miljoonalla eurolla. Jatkamme pääoman kierrättämistä myös vastaisuudessa ja tavoitteenamme on myydä noin 5-10 % kiinteistökannastamme arvossa mitattuna seuraavan 3-5 vuoden aikana. Koska tavoitteenamme on keskittyä aiempaa enemmän monipuolisiin eri toimintoihin ja kasvavilla alueilla sijaitseviin kauppakeskuksiin, divestointien tuotot käytetään tärkeimpien kiinteistöjemme edelleen kehittämiseen ja taseemme vahvistamiseen. Olemme pohjoismainen yhtiö ja päämäärämme on, että kiinteistöportfoliomme heijastaa toimintamaidemme painoarvoa ja kokoa.

POSITIIVINEN VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA JA NORJASSA

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 1,6 % ja olivat 228,5 miljoonaa euroa (224,9). Tämä johtui pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista (lähinnä Iso Omena, Buskerud, Myrmanin ja Downtown), joiden vaikutus oli 6,9 miljoonaa euroa. Kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta ja kauppakeskus Straedetin 1 ja 2 osan hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 9,4 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Kista Gallerian (50 %), oli 1,0 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfolioista, joka perustuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Kista Galleriaa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot nousivat 2,6 miljoonalla eurolla eli 1,6 % ja nettovuokratuotot nousivat vastaavasti 1,9 miljoonalla eurolla eli 1,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut nousivat vertailukaudesta 1,5 miljoonaa euroa eli 2,2 %.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU, 2017 VS. 2016



¹⁾ Sisältäen Kista Gallerian 50 %.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,5 % edellisvuoteen verrattuna ja olivat 84,7 miljoonaa euroa (87,8). Tämä oli seurausta lähinnä vuosina 2016 ja 2017 toteutetuista kiinteistöjen divestoinneista, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 5,9 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,2 miljoonaa euroa eli 7,1 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan liikekiinteistöjen tiukasta kilpailuympäristöstä. Suomen vertailukelpoiset kohteet muodostivat 34 % koko Suomen nettovuokratuotoista. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Iso Omena ja Myyrmanni) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 4,7 miljoonalla eurolla.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 7,6 % edelliseen vuoteen verrattuna ja olivat 79,6 miljoonaa euroa (74,0). Tammikuussa 2017 Bergenissä sijaitsevan kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinta kasvatti nettovuokratuottoja 4,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet (mm. Buskerud ja DownTown) kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,6 miljoonalla eurolla. Myös vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonalla eurolla eli 3,2 % johtuen pääasiassa korkeammista pääomavuokrista indeksoinnin seurauksena, sekä kasvaneista käytäväpaikka- ja mediamyynnituotoista.

Yhtiön Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 41,3 miljoonaan euroon (40,1), eli 3,1 % johtuen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvusta 2,3 miljoonalla eurolla, eli 6,7 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa, korkeammista ylläpitovuokratuotoista ja energiansäästötoimenpiteistä.

Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 22,2 miljoonaa euroa (22,6). Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin myynnistä vuonna 2016, mikä laski nettovuokratuottoja 0,4 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pysyivät lähes samalla tasolla verrattuna viime vuoteen (-0,0 miljoonaa euroa, -0,3 %).

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto	
	Suomi	Norja	Ruotsi & Tanska	Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
2016	87,8	74,0	40,1	22,6	0,5	224,9	251,4
Hankinnat	-	4,3	0,3	-	-	4,5	4,9
Kehityshankkeet	4,7	1,6	0,5	0,1	-	6,9	9,2
Divestoinnit	-5,9	-1,9	-1,2	-0,4	-	-9,4	-9,6
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-2,2	1,9	2,3	0,0	-	1,9	2,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,3	-0,3	-0,7	-	0,2	-0,4	-1,1
2017	84,7	79,6	41,3	22,2	0,7	228,5	257,4

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

VUOKRAUSASTE PYSYI KORKEALLA 96,0 %:SSA

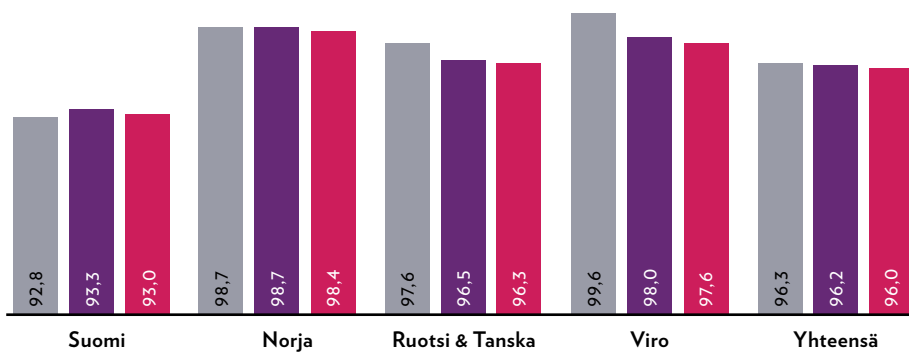
Citycon on muuttanut operatiivisten tunnuslukujensa esittämistapaa vuoden 2017 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta alkaen. Citycon raportoi operatiiviset tunnuslukunsa siten, että Kista Gallerian luvut on sisällytetty lukuihin 50 %:n osuudella. Muutos on vaikuttanut seuraaviin operatiivisiin tunnuslukuihin: taloudellinen vuokrausaste, vuokrasopimuskannan yhteenveito, vuokraustoiminta, annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, nettotuotto prosentti, tuottovaade, markkinavuokrat, kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät sekä vuokran osuus liikevaihdosta. Vertailukaudet on korjattu vastaavasti.

Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste laski 0,3 prosenttiyksiköllä verrattuna vuodenvaihteeseen 2016 ja 0,2 prosenttiyksiköllä verrattuna edelliseen kvartaaliin. Muutos katsauskauden aikana johtui pääasiassa vajaakäytön noususta Ruotsissa ja Virossa.

Vuokralaisten kokonaisyhtiö Cityconin kauppakeskuksissa nousi 4 % ja kävijämäärät 2 % katsauskauden aikana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%

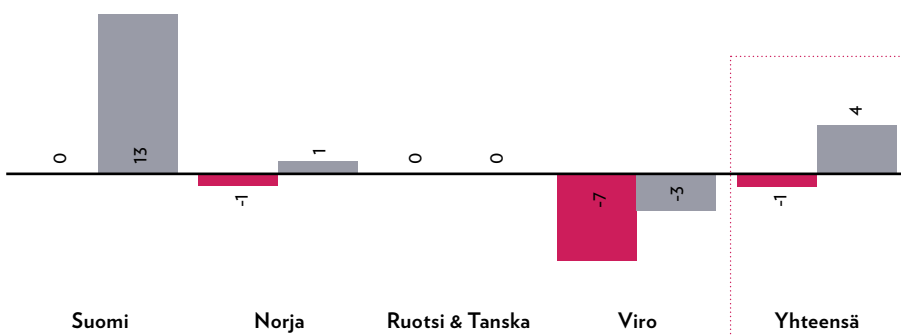


■ 31. joulukuuta 2016 ■ 30. syyskuuta 2017 ■ 31. joulukuuta 2017

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2017 VS. 2016 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %. Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnilä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2017 VS. 2016 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä

¹⁾Sisältää Kista Gallerian 50 %. Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 581 (4 848) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,5 vuotta (3,3).

Cityconin kiinteistökannan keskimääräinen neliövokra vuoden 2017 päätteeksi oli 23,2 euroa (23,2). Tiukka kilpailu Suomen pienemmissä kaupungeissa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat -4,0 %:n vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO¹⁾

		31.12.2017	31.12.2016
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 581	4 848
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,2	23,2
Suomi	EUR/m ²	26,3	26,2
Norja	EUR/m ²	21,8	21,4
Ruotsi ja Tanska	EUR/m ²	22,4	22,5
Viro	EUR/m ²	20,7	21,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,0	9,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA¹⁾

		2017	2016
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	1 255	1 356
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	259 053	270 839
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	22,9	22,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	1 565	1 315
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²⁾	m ²	347 330	312 061
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra ²⁾	EUR/m ²	23,1	21,3
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-4,0	-2,5

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO¹⁾

Me	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	113,0	138,4
Norja	108,1	114,0
Ruotsi ja Tanska	81,4	80,6
Viro	25,1	26,0
Yhteensä	327,6	359,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun pääomavuokran ja ylläpitokorvauksen, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.

NETTOTUOTTO¹⁾

%	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	4,7	5,2
Norja	5,4	5,2
Ruotsi ja Tanska	5,1	5,2
Viro	7,5	7,5
Keskimäärin	5,2	5,4

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Nettotuotto perustuu edellisen 12 kuukauden nettovuokratuottoon, raportointipäivästä laskettuna, jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla. Sisältää käyttämättömän rakennusoikeuden arvon.

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut olivat 29,1 miljoonaa euroa (28,2). Kulujen nousu 0,9 miljoonalla eurolla johtui kohonneista henkilöstökuluista, pääosin nousivat irtisanomiskorvaukset ja ei-kassaperusteiset osakepalkkiokulut. Citycon-konsernin palveluksessa oli joulukuun 2017 lopussa kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 247 (272), joista 70 oli Suomessa, 108 Norjassa, 56 Ruotsissa, 10 Virossa, 2 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

Liikevoitto oli 150,9 miljoonaa euroa (224,4). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui käyvän arvon tappioista -42,9 miljoonaa euroa (25,9 voittoa) ja korkeammista liiketoiminnan muista kuluista -11,6 miljoonaa euroa (-2,6), jotka nousivat pääosin johtuen liikearvon vähennyksestä, jotka olivat seurausta kauppakeskus Ladenin, Lietorvetin ja Krokstadin myynneistä Norjassa ja Norjan verokannan laskusta vuodelle 2018.

Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 56,4 miljoonaan euroon (57,7), johtuen alhaisemmasta keskkorosta, sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista, huolimatta alhaisemmista korkotuotoista ja korkeammasta keskivelasta.

Osuus yhteisyritysten voitoista oli -0,7 miljoonaa euroa (14,8). Lasku johtui pääasiassa käyvän arvon tappiosta ja korkeammista laskennallisista veroista kauppakeskus Kista Galleriassa vuonna 2017. Tämän lisäksi vertailukausi 2016 sisältää Ison Omenan laajennusosan hankkeen käyvän arvon voittoa.

Tilikauden voitto oli 87,9 miljoonaa euroa (161,3). Voitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI HIEMAN

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 154,2 miljoonalla eurolla 4 183,4 miljoonaan euroon (31.12.2016: 4 337,6). Kiinteistöjen myynnit ja siirrot sijoituskiinteistöistä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin laskivat arvoa 260,4 miljoonalla eurolla kun taas hankinnat ja investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 279,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 130,3 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon tappiot 42,9 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.12.2017	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk
Kauppakeskukset, Suomi	13	341 950	1 628,8	-	39 %	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	2	12 540	23,9	-	1 %	-	-
Suomi, yhteensä	15	354 490	1 652,6	-	39 %	5,3 %	31,2
Kauppakeskukset, Norja	17	414 400	1 346,9	25,4	33 %	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	2	18 200	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	19	432 600	1 346,9	25,4	33 %	5,4 %	22,0
Ruotsi ja Tanska, yhteensä	10	249 200	877,9	-	21 %	5,2 %	25,9
Viro, yhteensä	2	101 600	306,0	-	7 %	6,5 %	20,7
Kauppakeskukset, yhteensä	44	1 125 350	4 159,6	25,4	99 %	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	2	12 540	23,9	-	1 %	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	46	1 137 890	4 183,4	25,4	100 %	5,4 %	26,2
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	305,3	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	47	1 184 140	4 488,7	25,4	-	5,3 %	26,9

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -42,9 miljoonaa euroa (25,9). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 113,0 miljoonaa euroa (100,9) ja arvonalennusta yhteensä 155,9 miljoonaa euroa (74,9).

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2017	Q4/2016	2017	2016
Suomi	-8,4	-18,3	-44,7	-33,2
Norja	-10,7	-5,0	-22,2	19,8
Ruotsi ja Tanska	10,5	11,4	30,6	40,5
Viro	-2,1	-0,6	-6,5	-1,2
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-10,6	-12,5	-42,9	25,9
Kista Galleria (50 %)	-1,1	3,4	-0,6	5,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-11,7	-9,0	-43,5	31,5

Citycon on vaihtanut ulkopuolista arvioitsijaansa ja kiinteistöjen käyvän arvon on arvioinut CBRE ensimmäistä kertaa vuoden 2017 puolivuosisikatsausta ja tilinpäätöstä varten. Vuoden 2016 kiinteistöarvioinneista vastasi JLL. Lisäksi Citycon on siirtynyt vuoden 2017 alusta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

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

NOPEAMPAA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Vuoden 2017 viimeisen neljänneksen aikana Citycon osti toisen ja suurimman osan suur-Kööpenhaminan alueella Køgessä sijaitsevasta kauppakeskus Straedetistä noin 60 miljoonalla eurolla. Viimeisen osan oston odotetaan toteutuvan Q2/2018 aikana noin 3 miljoonalla eurolla. Lisäksi marraskuussa Citycon saattoi onnistuneesti päätökseen kiinteistöportfolion myynnin, joka piti sisällään viisi kauppakeskusta Suomessa.

Vuoden 2017 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi 13 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta ja asuntojen rakennusoikeuksia yhteisarvoltaan noin 325 miljoonaa eurolla. Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 62 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 675 miljoonalla eurolla. Citycon aikoo jatkaa kiinteistökannan laadun parantamista ja tavoitteenamme on myydä noin 5-10 % kiinteistökannastamme arvossa mitattuna seuraavan 3-5 vuoden aikana.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2017

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me
Hankinnat					
Oasen	Toimistorakennus	Bergen, Norja	5.1.	19 000	78,0
Straedet, Osa 1	Kauppakeskus	Køge, Tanska	4.7.	4 300	12,5
Straedet, Osa 2	Kauppakeskus	Køge, Tanska	21.12.	11 000	60,0
Hankinnat, yhteensä				34 300	150,5
Myyntit					
Länken	Liikekiinteistö	Umeå, Ruotsi	31.1.	12 500	24,0
Kaarinan Liiketalo	Liikekiinteistö	Kaarina, Suomi	28.2.	9 400	1,0
Lade	Kauppakeskus	Trondheim, Norja	3.3.	8 700	21,0
Porin Asema-aukio	Liikekiinteistö	Pori, Suomi	31.5.	23 000	57,0
Linjuri	Kauppakeskus	Salo, Suomi	31.5.	9 200	3,0
Jakobsbergs Centrum	Asuntojen rakennusoikeudet	Tukholma, Ruotsi	30.6.	-	12,0
Lietorvet	Kauppakeskus	Skien, Norja	7.7.	7 200	13,0
Jyväskeskus	Kauppakeskus	Jyväskylä, Suomi	31.8.	5 900	9,0
Krokstad	Kauppakeskus	Krokstadelta, Norja	17.10.	10 200	20,0
Portfolion myynti ¹⁾	Kauppakeskuksia	Suomi	15.11.	61 000	165,0
Myyntit, yhteensä ²⁾				147 100	325,0

¹⁾ Sisältää viisi kauppakeskusta Suomessa: Espoontori, Tikkuri, Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari ja Jyväskylän Forum.

²⁾ Lisäksi Citycon myi 20 % osuutensa Norjassa sijaitsevasta kauppakeskus Halden Storsenteristä.

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

Nykyinen kauppakeskus Lippulaiva purettiin vuoden viimeisen neljänneksen aikana ja sen tilalle rakennetaan täysin uusi kauppakeskus, johon integroidaan myös uusi metroasema. Uuden Lippulaivan odotetaan avautuvan vuonna 2021. Pop up -kauppakeskus Pikkulaiva, jossa on 8 500 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa, on 23 vuokralaisen tilapäinen sijainti Lippulaivan kehityshankkeen valmistumiseen saakka. Pikkulaiva avattiin yleisölle 27.7.2017 ja se on täyteen vuokrattu.

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 80 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä pienempiä uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Kristiine Virossa ja Tumba Centrum Ruotsissa.

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

VUONNA 2017 VALMISTUNEET JA 31.12.2017 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET ¹⁾

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu brutto- investointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2017 mennessä, Me	Valmistuminen
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0) ²⁾	44.4	Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	215.0	44.0	2021
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270.0	269.5	Valmistunut: Q2/2017
Porin Asema-aukio ³⁾	Pori, Suomi	18 800/23 000	40.0	40.0	Valmistunut: Q2/2017

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

²⁾ Suluisissa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltsovitun hankinnan.

³⁾ Kohde myytiin valmistumisen yhteydessä 31.5.2017.

BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (mukaan lukien hankinnat) olivat yhteensä 298,7 miljoonaa euroa (314,5).

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2017	2016
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	142,5	81,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	18,0	37,1
Kiinteistökehitys	137,0	194,4
Liikearvo ja muut investoinnit	1,2	1,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	298,7	314,5
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	100,1	220,3
Norja	84,9	45,7
Ruotsi ja Tanska	109,0	45,7
Viro	3,9	1,7
Konsernihallinto	0,8	1,1
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	298,7	314,5
Divestoinnit ²⁾	319,6	95,5

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma laski 2,48 euroon (31.12.2016: 2,60) lähinnä 115,7 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 76,3 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena. Toisaalta katsauskauden voitto 87,4 miljoonaa euroa emoyhtiön omistajille nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2.207,3 miljoonaa euroa (2.311,4). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 104,1 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopusta johtuen edellä esitetystä syistä.

RAHOITUS

Citycon toteutti vuoden aikana useita toimenpiteitä, joilla on yhä vahvistettu yhtiön rahoitusasemaa ja monipuolistettu rahoitusvaihtoehtoja, alennettu rahoituskustannuksia sekä pidennetty lainamaturiteetteja.

Tammikuussa Ruotsin yritystodistusohjelman kokoa nostettiin 1 000 miljoonasta Ruotsin kruunusta 2 000 miljoonaan Ruotsin kruunuun. Kesäkuussa aloitettiin myös 2 000 miljoonan Norjan kruunun suuruinen Norjan yritystodistusohjelma.

Heinäkuussa Citycon perusti 1 500 miljoonan euron EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelman mahdollistaakseen jatkossa nopeampia liikkeeseenlaskuja. Ohjelman on perustanut Citycon Treasury B.V. ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen lainoja eri valuutoissa. Citycon hakee ohjelman alla liikkeeseen laskettavien joukkovelkakirjalainojen listaamista Irlannin pörssin viralliselle listalle, pois lukien Norjan kruunun määräiset lainat, jotka listataan Oslon pörssin päälislistalle. Citycon on nimittänyt 8 välittäjäpankkia, ja ohjelmaesite on saatavilla Cityconin verkkosivuilla.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 1 000 miljoonan Norjan kruunun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelman alla. Lainan maturiteetti on kahdeksan vuotta ja lainalle maksetaan kiinteää 2,75 prosentin vuotuista korkoa. Lainalle on myönnetty luottoluokitukset, jotka ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Tuotot käytettiin pääosin lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksamiseen, mikä pidentää Cityconin lainojen keskimääräistä laina-aikaa.

Vuoden 2017 neljännen vuosineljänneksen aikana ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä saatuja tuottoja käytettiin pääasiassa yritystodistusten takaisinmaksuun velan alentamiseksi.

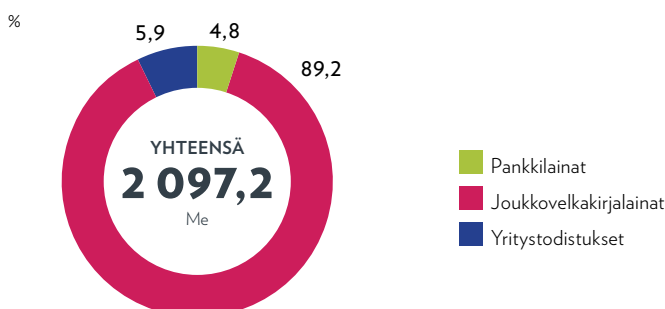
RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2017	31.12.2016
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 097,2	2 191,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	559,4	560,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,1	5,6
Luototusaste (LTV)	%	46,7	46,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	47,4	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,46	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,02

KOROLLISET VELAT

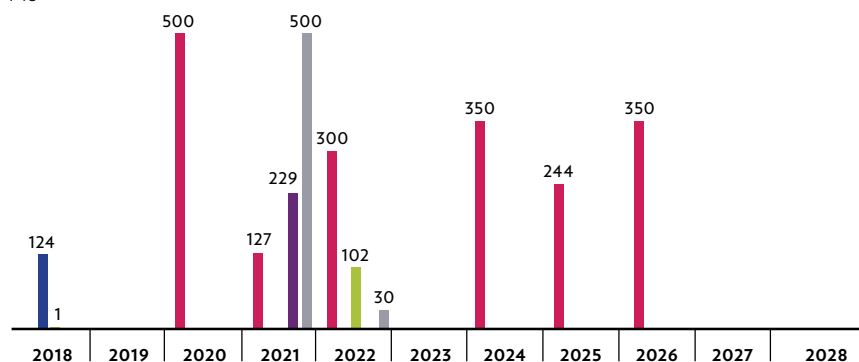
Korollisten velkojen käypä arvo laski edellisvuodesta 94,3 miljoonaa euroa 2 097,2 miljoonaan euroon, johtuen siitä, että operatiivinen kassavirta ja kiinteistöjen myynnit enemmän kuin kattoivat kehityshankkeiden, hankintojen, pääoman palautusten ja osinkojen rahoitustarpeen. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski 5,1 vuoteen, liikkeelle lasketusta kahdeksan vuoden 1 000 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainasta huolimatta, josta saadut varat käytettiin muun muassa lyhytaikaisten yritystodistusten takaisinmaksamiseen. Luototusaste (LTV) oli noin edellisvuoden tasolla, mutta parani vuosineljänneksen aikana 46,7 prosenttiin (47,5) alhaisemman nettovelan takia, huolimatta kiinteistöjen alhaisemmasta käyvästä arvosta.

LAINAJAKAUMA



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



RAHOITUSKULUT

Rahoituskulut (netto) laskivat 1,3 miljoonalla eurolla 56,4 miljoonaan euroon (57,7) johtuen alhaisemmasta keskikorosta, sekä alhaisemmista muista rahoituskuluista, huolimatta alhaisemmista korkotuotoista ja korkeammasta keskivelasta. Muut rahoituskulut sisältävät 2,0 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja johtuen niiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista sekä osittain termiinkauppojen korkoeroista.

Korollisten velkojen painotettu keskikorko laski verrattuna edelliseen vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleenrahoitustransaktioiden seurauksena huolimatta siitä, että yritystodistusten liikkeeseen laskettu määrä laski.

RAHOITUSKULUT

		2017	2016
Rahoituskulut	Me	-63,2	-65,9
Rahoitustuotot	Me	6,9	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-56,4	-57,7
Keskikorko kauden lopussa ¹⁾	%	2,78	2,86
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ¹⁾	%	2,70	2,98

¹⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.12.2017	31.12.2016
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,1	5,5
Korkosuojausaste	%	94,1	93,1

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

TOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2017	3,2 %	1,9 %	2,7 %	2,0 %	4,0 %	2,4 %
Työttömyys, 12/2017	8,7 %	4,1 %	6,5 %	5,6 %	5,4 %	8,7 %
Inflaatio, 12/2017	0,5 %	1,6 %	1,7 %	1,0 %	3,4 %	1,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1-12/2017	2,2 %	2,3 %	2,3 %	0,8 %	1,0 %	1,9 %

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

Vuonna 2017 merkittävin muutos Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä oli Suomen taloustilanteen selvä paraneminen vuoden aikana. Myös Ruotsissa ja Norjassa talous kehittyi edelleen hyvin ja BKT:n kasvu oli vahvaa, vaikka kiinteistöhintojen lasku vaikutti markkinasentimenttiin molemmissa maissa. Virossa ja Tanskassa BKT kasvoi edelleen melko vahvasti.

Vuonna 2017 Suomen talous kasvoi nopeinta vauhtia viiteen vuoteen ja kuluttajaluottamus nousi ennätyskorkealle tasolle vuoden aikana. Vuonna 2017 BKT:n kasvun taustalla oli viennin vahva kehitys sekä hyvä yksityinen kulutus. Työttömyys laski hieman vuoden aikana, mutta tuntipalkat pysyivät vakaina johtuen vuonna 2016 tehdystä kilpailukykysojuksesta hallituksen ja ammattiliittojen välillä. Kiinteistösektorin transaktiot vuonna 2017 kasvoivat vahvasti, ja liikekiinteistöjen transaktiovolymit kasvoivat selvästi edellisvuoteen verrattuna. Vähittäiskaupan myynti kasvoi hieman vuoden aikana ja vuokratasot ja prime-kauppakeskusten tuottoaateet pääkaupunkiseudulla pysyivät suhteellisen vakaina. Kilpailu liikekiinteistömarkkinalla pysyi tiukkana, erityisesti toissijaisilla alueilla, mikä johti vuokratuottojen negatiiviseen kehitykseen monilla alueilla pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Norjan talouskasvu kiihtyi vuonna 2017 ja BKT kasvoi johtuen hyvästä kehityksestä kaikilla sektoreilla sekä öljyteollisuuden elpymisestä. Kuluttajaluottamus laski hieman johtuen asuntojen hintojen laskusta, etenkin Oslon alueella, mutta se pysyi kuitenkin hyvällä tasolla. Työttömyysaste laski edelleen ja palkat kasvoivat hieman vuoden aikana. Vuonna 2017 liikekiinteistöjen transaktiot kasvoivat jonkin verran verrattuna vuoteen 2016. Vähittäiskaupan myynti kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna ja liikekiinteistöjen vuokrat pysyivät melko vakaina vuoden 2017 aikana.

Ruotsin talouden vahva kasvu jatkui vuonna 2017 voimakkaan kotimaisen kysynnän ja investointien ansiosta. Myös työttömyysaste laski edelleen vuoden aikana ja työllisyysaste kohosi korkeimmalle tasolle sitten 1990-luvun alkupuolen. Palkat kuitenkin kasvoivat vain hieman vuonna 2017. Rakennusala on myötävaikuttanut selvästi Ruotsin talouskasvuun, mutta vuoden loppupuolella ylikuumenemisen merkkejä oli havaittavissa ja asuntojen hinnat laskivat koko maassa, erityisesti Tukholman alueella. Kiinteistömarkkinoilla vahva sijoituskysyntä ja rajoitettu tarjonta sekä matala korkotaso laskivat prime-kauppakeskusten tuottoaateita vuoden aikana. Lisäksi prime-kauppakeskusten vuokrat kehittyivät positiivisesti vuoden aikana ja vähittäiskaupan kokonaisynti kasvoi hieman verrattuna vuoteen 2016.

Tanskassa talouden elpyminen jatkui ja BKT:n kasvu oli nopeinta vuosikymmeneen. Työttömyys pysyi erittäin matalalla tasolla ja kuluttajaluottamus parani edelleen. Vähittäiskaupan myynti pysyi melko vakaana vuoteen 2016 verrattuna. Prime-kauppakeskusten vuokratasot, vajaakäyttöasteet ja investointikysyntä pysyivät melko vakaina vuonna 2017. Virossa talouskasvu kiihtyi vuonna 2017 johtuen ulkomaisesta kysynnästä ja investointiaktiivisuudesta. Vähittäiskaupan myynti oli hetkellisesti heikompaa, mutta pysyi korkealla tasolla. Tallinnassa prime-kauppakeskusten vuokratasot olivat vakaat ja vajaakäyttöaste pysyi erittäin matalalla tasolla. Kuitenkin Tallinnan liikekiinteistöjen lisääntyneen kilpailun odotetaan tuovan painetta vähittäiskaupoille ja lisäävän vajaakäyttöasteita toissijaisissa kauppakeskuksissa.

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

VASTUULLISUUS

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

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifointia arvioidakseen ja kehittäkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna noin 80 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfoio.

Cityconin päivitettyä vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2017 vuosikatsauksessa ja vastuullisuusselvityksessä.

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 vuokratasoa tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin taloudellisen katsauksen 2017 sivuilla 38–39 sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2017

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2017 Helsingissä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2017, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisenä selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2017. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance 2015) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/hallinnointi.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2017 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 889 992 628. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2017 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2017 lopussa 15 368 (12 419) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 727,9 miljoonaa (611,0) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 81,8 % (68,6) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

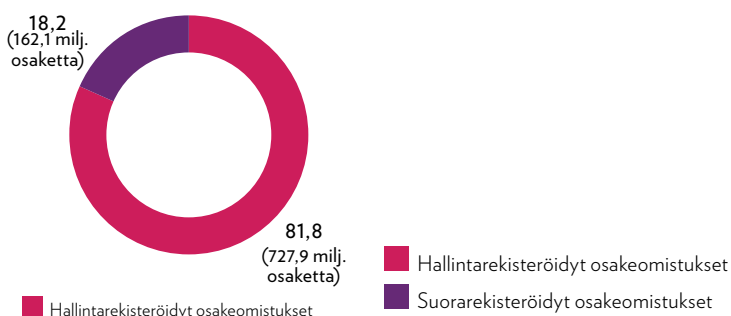
		Q1-Q4/2017	Q1-Q4/2016	%
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889 992 628	889 992 628	-
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		889 992 628	889 992 628	-

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1-Q4/2017	Q1-Q4/2016	%
Alin kurssi	euroa	2,08	1,98	5,1 %
Ylin kurssi	euroa	2,50	2,39	4,6 %
Keskikurssi	euroa	2,23	2,18	2,3 %
Päätöskurssi	euroa	2,16	2,34	-7,7 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 920,6	2 080,8	-7,7 %
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	177,3	147,7	20,0 %
Vaihdettuja osakkeita	Me	395,9	322,2	22,9 %

OSAKKEENOMISTAJAT

% osake- ja äänimäärästä

**OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS**

Cityconin vuonna 2017 maksamat osingot tilikaudelta 2016 sekä pääoman palautukset vuonna 2017:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2017 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2016	24.03.2017	31.03.2017	0,01
Pääoman palautus Q1	24.03.2017	31.03.2017	0,0225
Pääoman palautus Q2	22.06.2017	30.06.2017	0,0325
Pääoman palautus Q3	22.09.2017	29.09.2017	0,0325
Pääoman palautus Q4	14.12.2017	29.12.2017	0,0325

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös**HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 22.3.2017 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 30.6.2018 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 30.6.2018 asti.

Elokuussa 2017 hallitus käytti valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja antaa ne luovuttaessaan hankitut osakkeet kolmelle yhtiön avainhenkilölle sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti. Yhtiö hankki 16.8.2017 yhteensä 12 854 omaa osakettaan ja luovutti ne 22.8.2017.

Raportointikauden jälkeen hallitus käytti valtuuttaan uudelleen ja hankki yhtiön omia osakkeita kahdelle yhtiön avainhenkilölle sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi. Yhtiö hankki 5.1.2018 yhteensä 30 000 omaa osakettaan ja luovutti ne 10.1.2018.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 12 854 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmän palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSETYhtiö ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisia liputusilmoituksia neljännen vuosineljänneksen aikana. Yhtiön aiemmin vuonna 2017 vastaanottama liputusilmoitus on saatavilla yhtiön 28.6.2017 julkaisemalla pörssitiedotteella sekä yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/liputusilmoitukset.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät ja optio-ohjelma 2011

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Cityconin hallitus tarkisti maaliskuussa 2017 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärän 700 000 osakkeeseen ja jatkoi järjestelmän allokointikautta yhdellä vuodella eli vuoden 2018 loppuun asti. Muilta osin pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optio-ohjelman 2011 ehdot ovat säilyneet muuttumattomina ja kuten selostettu tilinpäätöksen 2017 liitetiedossa 1.6.

Molempien osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen ja optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan verkkosivuilla citycon.com/fi/optiot. Optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettyjen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen 2017 liitetiedosta 1.6.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2018 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -15 – +1 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -14 – +4 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

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

TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2018

Vuonna 2018 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuonna 2018 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2017 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintaker tomus	torstaina 8.2.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 3 kk:n osavuosisikatsaus	torstaina 19.4.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 6 kk:n puolivuosisikatsaus	torstaina 12.7.2018 noin klo 9.00
Vuoden 2018 9 kk:n osavuosisikatsaus	torstaina 18.10.2018 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 20.3.2018 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Espoo, 7. helmikuuta 2018
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talous- ja varatoimitusjohtaja
Puhelin 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.com

Mikko Pohjala
Sijoittajasuhdejohtaja
Puhelin 040 838 0709
mikko.pohjala@citycon.com

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 5 miljardia euroa ja sen osakkeiden markkina-arvo on noin 2 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 (Baa1) ja Standard & Poor's:lta (BBB). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	33,8	37,9	-10,8 %	152,3	151,1	0,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,038	0,043	-10,8 %	0,171	0,170	0,8 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,82	-3,9 %	2,71	2,82	-3,9 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,37	2,47	-4,0 %	2,37	2,47	-4,0 %

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	23,2	34,2	-32,0 %	87,4	160,4	-45,5 %
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	10,6	12,5	-14,7 %	42,9	-25,9	-
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,7	-0,1	-	-6,0	-4,3	39,2 %
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	7,2	4,4	63,2 %	12,8	4,4	188,5 %
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	0,2	0,0	-	2,0	5,9	-65,8 %
- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten käyvän arvon nettovoitoista ja muista ei-operatiivisista eristä	0,7	-9,0	-	6,9	-10,4	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-12,0	-4,1	190,7 %	5,8	20,2	-71,2 %
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,0	-126,6 %	0,5	0,7	-27,7 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	33,8	37,9	-10,8 %	152,3	151,1	0,8 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0	890,0	-
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,038	0,043	-10,8 %	0,171	0,170	0,8 %

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

Me	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Nettovuokratuotto	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-8,2	-6,3	30,1 %	-29,1	-28,2	3,1 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,3	-28,6 %	1,1	1,8	-37,1 %
Operatiivinen liikevoitto	45,9	49,9	-8,1 %	200,5	198,5	1,0 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,3	-13,0	2,5 %	-54,4	-51,7	5,1 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	1,4	1,1	24,7 %	6,2	4,4	39,4 %
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,3	25,3 %	-0,8	-0,7	7,2 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,2	2,6 %	0,7	0,7	0,5 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-153,9 %	0,0	-0,1	-93,6 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	33,8	37,9	-10,8 %	152,3	151,1	0,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,038	0,043	-10,8 %	0,171	0,170	0,8 %

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

	2017			2016		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 207,3	889 993	2,48	2 311,4	889 993	2,60
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	297,6	889 993	0,33	309,1	889 993	0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-91,8	889 993	-0,10	-108,7	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,8	889 993	0,00	0,3	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 413,8	889 993	2,71	2 512,2	889 993	2,82
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-297,6	889 993	-0,33	-309,1	889 993	-0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	91,8	889 993	0,10	108,7	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾	-100,2	889 993	-0,11	-116,2	889 993	-0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,8	889 993	0,00	-0,3	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 107,1	889 993	2,37	2 195,2	889 993	2,47

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2017 oli 100,2 miljoonaa euroa (116,2)

KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2017

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Bruttovuokratuotto	3	62,1	64,1	-3,2 %	257,4	251,4	2,4 %
Ylläpito- ja palvelutuotot		21,9	20,9	4,8 %	80,8	80,3	0,6 %
Hoitokulut		-29,5	-28,8	2,2 %	-107,8	-105,5	2,2 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,6	-0,2	175,9 %	-1,9	-1,4	39,8 %
Nettovuokratuotto	3	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Hallinnon kulut		-8,2	-6,3	31,0 %	-29,1	-28,2	3,1 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-7,0	-4,2	68,9 %	-11,6	-2,6	-
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-10,6	-12,5	-14,7 %	-42,9	25,9	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-3,7	0,1	-	6,0	4,3	39,2 %
Liikevoitto	3	24,3	33,1	-26,7 %	150,9	224,4	-32,8 %
Rahoituskulut (netto)		-13,5	-13,0	4,2 %	-56,4	-57,7	-2,2 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista		0,7	10,1	-93,5 %	-0,7	14,8	-
Voitto ennen veroja		11,4	30,2	-62,3 %	93,8	181,5	-48,3 %
Välittömät verot		-0,4	-0,3	25,3 %	-0,8	-0,7	7,2 %
Laskennalliset verot		12,2	4,3	182,3 %	-5,1	-19,5	-73,8 %
Katsauskauden voitto		23,2	34,3	-32,3 %	87,9	161,3	-45,5 %
Katsauskauden voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		23,2	34,2	-32,0 %	87,4	160,4	-45,5 %
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	-139,6 %	0,5	0,9	-38,6 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, EUR	4	0,03	0,04	-32,0 %	0,10	0,18	-45,5 %
Tulos/osake, laimennettu, EUR	4	0,03	0,04	-32,2 %	0,10	0,18	-45,7 %
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		0,2	3,5	-94,4 %	-3,1	8,0	-
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,0	-0,7	-	0,6	-1,6	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		2,4	-1,0	-	1,9	1,1	78,8 %
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/voitot		-43,0	-6,7	-	-76,3	31,1	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-40,4	-4,9	-	-76,8	38,5	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-40,4	-4,9	-	-76,8	38,5	-
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-17,2	29,4	-	11,1	199,8	-94,4 %
Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-17,2	29,3	-	10,6	198,9	-94,7 %
Määräysvallattomille omistajille		-0,1	0,1	-	0,5	0,9	-42,0 %

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5	4 183,4	4 337,6
Liikearvo		153,3	173,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		228,0	219,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		39,8	30,0
Laskennalliset verosaamiset		4,3	2,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 608,9	4 762,8
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	6	25,4	81,9
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	8, 9	1,8	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		31,8	39,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	10,1	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		43,7	56,2
Varat yhteensä	3	4 678,0	4 900,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,8	-0,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	1 123,5	1 230,3
Kertyneet voittovarot	10	693,9	690,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 207,3	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,2	0,8
Oma pääoma yhteensä		2 208,5	2 312,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 959,2	1 887,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8, 9	5,6	3,9
Laskennalliset verovelat		301,1	312,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 265,9	2 203,2
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		124,7	289,7
Johdannaissopimukset	8, 9	1,2	2,7
Ostovelat ja muut velat		77,7	93,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		203,6	385,5
Velat yhteensä	3	2 469,5	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 678,0	4 900,9

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		93,8	181,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		110,5	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		204,3	202,8
Käyttöpääoman muutos		7,6	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		212,0	204,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-66,8	-68,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,8	1,8
Maksetut välittömät verot		-0,1	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		148,9	136,4
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5, 6	-144,4	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5, 6	-154,0	-191,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5, 6	315,9	109,9
Investointien nettorahavirta		17,5	-162,9
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		2 078,7	1 131,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-2 099,0	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		107,6	375,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-139,3	-231,1
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		0,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-116,2	-131,4
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-2,7	12,8
Rahoituksen nettorahavirta		-171,0	14,9
Rahavarojen muutos		-4,7	-11,6
Rahavarat katsauskauden alussa	7	15,9	27,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,1	-0,5
Rahavarat katsauskauden lopussa	7	10,1	15,9

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2016	259,6	131,1	-7,9	1 354,9	-47,9	555,7	2 245,5	0,0	2 245,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			7,5		31,0	160,4	198,9	0,9	199,8
Pääomanpalautus (Liite 10)				-124,6		-8,9	-133,5		-133,5
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4		0,4
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat						0,0	0,0	-0,1	-0,1
Oma pääoma 31.12.2016	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Oma pääoma 1.1.2017	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,8	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-0,5		-76,3	87,4	10,6	0,5	11,1
Osingonjako ja pääomanpalautus (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
Oma pääoma 31.12.2017	259,6	131,1	-0,8	1 123,5	-93,2	787,1	2 207,3	1,2	2 208,5

KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, 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 tilinpäätöksen 7.2.2018.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2017.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoista tunnusluvuihin 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.

Citycon muutti tilikauden 2017 viimeisen vuosineljänneksen aikana segmenttien esitystapaa vastaamaan aiempaa paremmin yhtiön hallitukselle raportoitavaa informaatiota yhdistämällä Tanskan liiketoiminnan seurannan osaksi uutta Ruotsi ja Tanska-segmenttiä. Samalla Viron liiketoimintojen seuranta eriytettiin erilliseksi Viro-segmentiksi. Koska yhtiö on muuttanut tilikauden 2017 aikana raportoitavien segmenttien koostumusta, on sekä tilikautta 2017 että tilikautta 2016 koskeva segmentti-informaatio esitetty uuden ja vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin 6,0 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus on alkanut seurata Kista Gallerian tulosta ja taloudellista asemaa 50 % osuuden mukaisesti raportoituna 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana (aiemmin 100 %).

Me	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi	22,3	24,0	-7,3 %	94,2	94,4	-0,2 %
Norja	21,7	22,3	-2,4 %	91,5	85,3	7,3 %
Ruotsi ja Tanska	12,5	12,1	3,1 %	49,0	48,6	0,9 %
Viro	5,6	5,7	-2,2 %	22,6	23,2	-2,4 %
Segmentit yhteensä	62,1	64,1	-3,2 %	257,4	251,4	2,4 %
Kista Galleria (50 %)	4,0	4,2	-5,2 %	16,5	17,2	-3,9 %
Nettovuokratuotto						
Suomi	19,7	22,0	-10,1 %	84,7	87,8	-3,5 %
Norja	18,4	19,2	-4,0 %	79,6	74,0	7,6 %
Ruotsi ja Tanska	10,1	9,4	7,3 %	41,3	40,1	3,1 %
Viro	5,4	5,2	3,8 %	22,2	22,6	-1,8 %
Muut	0,2	0,1	32,4 %	0,7	0,5	39,5 %
Segmentit yhteensä	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Kista Galleria (50 %)	3,2	3,5	-7,7 %	14,4	15,0	-4,5 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi	19,1	21,4	-11,0 %	81,6	84,8	-3,7 %
Norja	16,9	17,8	-5,4 %	74,8	69,4	7,8 %
Ruotsi ja Tanska	9,2	9,0	2,0 %	37,9	36,8	3,2 %
Viro	5,2	5,2	0,1 %	21,6	21,9	-1,7 %
Muut	-4,5	-3,6	25,5 %	-15,4	-14,5	6,6 %
Segmentit yhteensä	45,9	49,9	-8,1 %	200,5	198,5	1,0 %
Kista Galleria (50 %)	3,1	3,4	-8,9 %	13,8	14,4	-4,4 %
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-8,4	-18,3	-54,2 %	-44,7	-33,2	34,8 %
Norja	-10,7	-5,0	113,2 %	-22,2	19,8	-
Ruotsi ja Tanska	10,5	11,4	-7,8 %	30,6	40,5	-24,6 %
Viro	-2,1	-0,6	-	-6,5	-1,2	-
Segmentit yhteensä	-10,6	-12,5	-14,7 %	-42,9	25,9	-
Kista Galleria (50 %)	-1,1	3,4	-	-0,6	5,5	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	7,2	3,0	137,4 %	32,9	55,1	-40,2 %
Norja	-0,1	8,7	-	40,8	85,1	-52,1 %
Ruotsi ja Tanska	18,6	20,4	-8,8 %	77,6	78,1	-0,6 %
Viro	3,1	4,6	-32,9 %	15,0	20,6	-27,0 %
Muut	-4,5	-3,6	23,1 %	-15,4	-14,5	6,4 %
Segmentit yhteensä	24,3	33,1	-26,7 %	150,9	224,4	-32,8 %
Kista Galleria (50 %)	2,0	6,8	-70,9 %	13,2	19,9	-33,9 %

Me	31.12.2017	31.12.2016	%
Varat			
Suomi	1 658,6	1 843,1	-10,0 %
Norja	1 578,7	1 710,0	-7,7 %
Ruotsi ja Tanska	1 088,5	1 000,7	8,5 %
Viro	307,3	309,8	-0,1 %
Muut	44,9	37,4	20,0 %
Segmentit yhteensä	4 678,0	4 900,9	-4,5 %
Kista Galleria (50 %)	314,8	318,0	-1,0 %
Velat			
Suomi	8,2	18,7	-56,1 %
Norja	17,5	21,1	-17,4 %
Ruotsi ja Tanska	20,9	21,1	-0,9 %
Viro	1,3	2,2	-41,1 %
Muut	2 421,7	2 525,6	-4,1 %
Segmentit yhteensä	2 469,5	2 588,7	-4,6 %
Kista Galleria (50 %)	249,9	251,6	-0,7 %

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

Tilikaudella 2017 viimeisellä kvartaalilla tapahtuneesta raportoitavien segmenttien muutoksesta johtuen, esitetään segmentti-informaatio alla olevassa taulukossa vanhan segmenttijaon mukaisesti.

Me	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi	22,3	24,0	-7,3 %	94,2	94,4	-0,2 %
Norja	21,7	22,3	-2,4 %	91,5	85,3	7,3 %
Ruotsi	11,4	11,3	1,0 %	46,0	45,8	0,4 %
Viro ja Tanska	6,6	6,5	2,0 %	25,7	26,0	-1,2 %
Segmentit yhteensä	62,1	64,1	-3,2 %	257,4	251,4	2,4 %
Kista Galleria (50 %)	4,0	4,2	-5,2 %	16,5	17,2	-3,9 %
Nettovuokratuotto						
Suomi	19,7	22,0	-10,1 %	84,7	87,8	-3,5 %
Norja	18,4	19,2	-4,0 %	79,6	74,0	7,6 %
Ruotsi	9,4	9,3	1,6 %	39,2	38,5	1,9 %
Viro ja Tanska	6,1	5,4	13,7 %	24,3	24,2	0,4 %
Muut	0,2	0,1	3,8 %	0,7	0,5	39,5 %
Segmentit yhteensä	53,9	55,9	-3,7 %	228,5	224,9	1,6 %
Kista Galleria (50 %)	3,2	3,5	-7,7 %	14,4	15,0	-4,5 %

Me	Q4/2017	Q4/2016	%	2017	2016	%
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi	19,1	21,4	-11,0 %	81,6	84,8	-3,7 %
Norja	16,9	17,8	-5,4 %	74,8	69,4	7,8 %
Ruotsi	8,6	8,8	-2,8 %	36,0	35,3	2,0 %
Viro ja Tanska	5,8	5,4	8,0 %	23,5	23,4	0,3 %
Muut	-4,5	-3,6	25,5 %	-15,4	-14,5	6,6 %
Segmentit yhteensä	45,9	49,9	-8,1 %	200,5	198,5	1,0 %
Kista Galleria (50 %)	3,1	3,4	-8,9 %	13,8	14,4	-4,4 %
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-8,4	-18,3	-54,2 %	-44,7	-33,2	34,8 %
Norja	-10,7	-5,0	113,2 %	-22,2	19,8	-
Ruotsi	10,5	10,5	0,4 %	29,5	39,7	-25,8 %
Viro ja Tanska	-2,1	0,3	-	-5,4	-0,4	-
Segmentit yhteensä	-10,6	-12,5	-14,7 %	-42,9	25,9	-
Kista Galleria (50 %)	-1,1	3,4	-	-0,6	5,5	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	7,2	3,0	137,4 %	32,9	55,1	-40,2 %
Norja	-0,1	8,7	-	40,8	85,1	-52,1 %
Ruotsi	18,0	19,3	-6,7 %	74,6	75,8	-1,6 %
Viro ja Tanska	3,7	5,7	-35,1 %	18,1	22,9	-21,1 %
Muut	-4,5	-3,6	23,1 %	-15,4	-14,5	6,4 %
Segmentit yhteensä	24,3	33,1	-26,7 %	150,9	224,4	-32,8 %
Kista Galleria (50 %)	2,0	6,8	-70,9 %	13,2	19,9	-33,9 %

Me	31.12.2017	31.12.2016	%
Varat			
Suomi	1 658,6	1 843,1	-10,0 %
Norja	1 578,7	1 710,0	-7,7 %
Ruotsi	979,7	894,0	9,6 %
Viro ja Tanska	416,1	416,5	-0,1 %
Muut	44,9	37,4	20,0 %
Segmentit yhteensä	4 678,0	4 900,9	-4,5 %
Kista Galleria (50 %)	314,8	318,0	-1,0 %
Velat			
Suomi	8,2	18,7	-56,1 %
Norja	17,5	21,1	-17,4 %
Ruotsi	18,0	18,2	-1,1 %
Viro ja Tanska	4,2	5,1	-17,6 %
Muut	2 421,7	2 525,6	-4,1 %
Segmentit yhteensä	2 469,5	2 588,7	-4,6 %
Kista Galleria (50 %)	249,9	251,6	-0,7 %

4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		2017	2016	%
Tulos/osake				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	87,4	160,4	-45,5 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %
Osakekohtainen tulos	EUR	0,10	0,18	-45,5 %
Tulos/osake, laimennettu				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	87,4	160,4	-45,5 %
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj.kpl	890,0	890,0	0,0 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	9,0	6,4	40,0 %
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj.kpl	899,0	896,4	0,3 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,10	0,18	-45,7 %

5. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa. 31.12.2016 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.

31.12.2017

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

31.12.2016

Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myyntit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,1	85,8	100,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-74,9	-74,9
Valuuttakurssiero	-	47,7	47,7
Siirrot erien välillä (sisältää siirron yhteis- ja osakkuusyrityksien osuuksista)	435,4	-513,8	-78,4
Katsauskauden lopussa	723,9	3 613,7	4 337,6

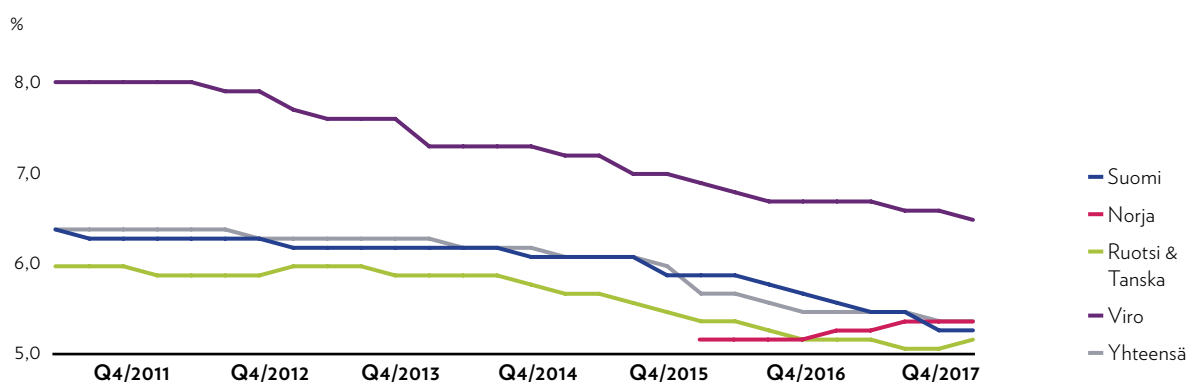
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2017 tilinpäätöstä varten on arvioinut CBRE ja vuoden 2016 tilinpäätöstä varten JLL.

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 ² /kk	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Suomi	5,3	5,6	31,2	29,8
Norja	5,4	5,3	22,0	22,9
Ruotsi ja Tanska	5,2	5,2	25,9	25,9
Viro	6,5	6,7	20,7	20,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,5	26,2	26,1
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,4	26,9	26,9

TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS¹⁾



¹⁾ Pois lukien Kista Galleria

6. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2017 yhdestä kiinteistöstä Norjassa. Kiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan vuoden 2018 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2016 kolmesta kiinteistöstä Norjassa, yhdestä kiinteistöstä Ruotsissa sekä yhdestä liikekiinteistöstä että yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2017 eikä 31.12.2016.

Me	31.12.2017	31.12.2016
Katsauskauden alussa	81,9	1,7
Myyntit	-251,9	-70,0
Valuuttakurssiero	-5,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	200,4	150,3
Katsauskauden lopussa	25,4	81,9

7. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.12.2017	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	3,7	9,3
Muut rahoitusvarat	6,4	6,5
Yhteensä	10,1	15,9

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

8. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2017		31.12.2016	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	14,2	14,2	3,1	3,1
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	7,0	7,0	2,5	2,5
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	225,9	226,3	260,8	261,4
Joukkolainat	1 858,0	1 870,9	1 916,0	1 930,0
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	3,7	3,7	4,3	4,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	0,7	0,7	1,6	1,6

9. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2017		31.12.2016	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	228,7	0,2	247,6	1,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	228,7	0,2	247,6	1,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	457,9	15,0	350,0	0,6
yli 5 vuotta	-	-	107,9	-0,3
Yhteensä	457,9	15,0	457,9	0,3
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	84,6	1,6	220,2	-1,8
Kaikki yhteensä	771,2	16,8	925,7	-0,2

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 228,7 miljoonaa euroa (247,6), 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 verovaihtutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølge II AS:llä on koronvaihtosopimuksia joista 0,8 miljoonaa euroa (2,3) 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".

10. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2017, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä valtuutuksen voimassaoloaikana. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokoukseen alkuun asti.

11. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2017	31.12.2016
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	132,1	143,1
Pankkitakaukset	40,9	154,7
Ostositoumukset	337,9	254,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 337,9 miljoonaa euroa (254,8) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

12. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2017 oli 44,6 % (31.12.2016: 43,9%).

Palveluiden ostot

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