



# Q1 | 2017

**OSAVUOSIKATSAUS**  
TAMMIKUU-MAALISKUU

 CITYCON

# Citycon Q1:

## Hyvä alku vuodelle – Operatiivinen tulos kasvoi Ruotsin ja Norjan vauhdittamana

### TAMMIKUU-MAALISKUU 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 56,6 miljoonaan euroon (Q1/2016: 55,2) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista (pääasiassa Iso Omena) ja Norjan Bergenissä Cityconin kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta. Lisäksi positiivinen vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnit laskivat nettovuokratuottoja 2,0 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 2,4 miljoonaa euroa eli 6,6 % 38,3 miljoonaan euroon johtuen erityisesti nettovuokratuoton kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,043 euroon (0,040 euroa).
- Tulos/osake laski 0,03 euroon (0,06) johtuen pääasiassa alhaisemmista käyvän arvon voitoista.

### AVAINLUVUT

		Q1/2017	Q1/2016	% <sup>1)</sup>	2016
Nettovuokratuotto	Me	56,6	55,2	2,5	224,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2)</sup>	Me	50,3	47,9	5,0	198,5
Tulos/osake, euroa	euroa	0,03	0,06	-50,3	0,18
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 447,3	4 079,1	9,0	4 337,6
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	47,1	45,0	4,8	46,6
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,3	36,0	6,6	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,043	0,040	6,6	0,170
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	euroa	2,83	2,78	1,7	2,82

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:

Cityconin vuosi 2017 alkoi hyvin. Ruotsin ja Norjan liiketoimintojen tulos säilyi vahvana, kun taas käynnissä olevat kehityshankkeet ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden heikompi tulos vaikuttivat negatiivisesti Suomen vertailukelpoisten liiketoimintojen tulokseen. Yhteensä vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu, Kista Galleria (50 %) mukaan lukien, oli yhteensä 1,1 %.

Suomen talousnäkömät ovat vähitellen parantumassa. Pääkaupunkiseudulla sijaitsevien kiinteistöjemme ja suurten kehityshankkeidemme vuokrauskysyntä on vilkastunut, mutta muualla Suomessa vuokratasoihin on yhä odotettavissa painetta. Ison Omenan laajennusosan toinen vaihe avataan 20.4. ja se on lähes kokonaan vuokrattu. Uuden laajennetun M.E.E.T-ravintolakonseptin, seitsemän salin elokuvateatterin ja Espoon ensimmäisen Zaran avaamisen myötä Isosta Omenasta on tullut Espoon sydän ja yksi pääkaupunkiseudun johtavista ostos- ja vapaa-ajan kohteista.

Vuonna 2017 Citycon keskittyy edelleen toimintansa tehostamiseen ja kiinteistökantansa laadun parantamiseen pääoman kierrättämisen ja kehityshankkeiden kautta. Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 52 kiinteistöä yhteensä 400 miljoonalla eurolla, ja aiomme vielä nopeuttaa pääoman kierrättämistä. Kuten aikaisemmin on tiedotettu, suunnitelmamme on myydä 200–250 miljoonalla eurolla ydinliiketoimintaamme kuulumattomia kiinteistöjä pääasiallisesti Suomessa seuraavan puolentoista vuoden aikana. Olemme myös tunnistaneet lisäpotentiaalia kierrättää pääomaa Norjassa ja suunnittelemme pienempien sekä vähemmän urbaanien norjalaisten kiinteistöjen myymistä seuraavan kolmen vuoden aikana yhteensä noin 200–250 miljoonan euron arvosta.

## 1. POSITIIVINEN VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU RUOTSISSA JA NORJASSA

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 2,5 % ja olivat 56,6 miljoonaa euroa (55,2). Tämä johtui pääasiassa valmistuneista kehityshankkeista (lähinnä Iso Omena) ja Norjan Bergenissä Cityconin Oasen kauppakeskuksen viereisen rakennuksen hankinnasta, jotka molemmat kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,5 miljoonaa euroa. Divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,0 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Kista Gallerian (50 %), oli 1,1 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfolioista, joka pohjautuu EPRA:n suositukseen, ei sisällä Kista Galleriaa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot nousivat 0,9 miljoonaa euroa eli 1,9 % ja nettovuokratuotot nousivat vastaavasti 0,5 miljoonaa euroa eli 1,2 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat lähes vertailukauden tasolla kasvaen vain 0,5 %.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 8,1 % ollen 20,0 miljoonaa euroa (21,7). Tämä oli seurausta lähinnä vuosina 2016 ja 2017 toteutetuista kiinteistöjen myynneistä, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,9 miljoonaa euroa eli 7,2 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan toimintaympäristön haasteista Suomessa. Suomen vertailukelpoiset kohteet muodostivat vain 39,3 % koko Suomen portfolioista. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet (mm. Iso Omena ja Myyrmanni) kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,5 miljoonaa euroa.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat edelliseen vuoteen verrattuna 15,8 % ollen 21,2 miljoonaa euroa (18,3). Tammikuussa 2017 Norjan Bergenissä Cityconin Oasen kauppakeskuksen viereisen rakennuksen hankinta kasvatti nettovuokratuottoja 0,9 miljoonaa euroa. Lisäksi käynnissä olevat ja valmistuneet (mm. Buskerud ja Down Town) kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 0,5 miljoonaa euroa. Myös vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 0,6 miljoonaa euroa eli 3,6 %.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 9,2 miljoonaan euroon (8,7), eli 5,7 % johtuen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvusta 0,5 miljoonaa euroa, eli 7,0 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa.

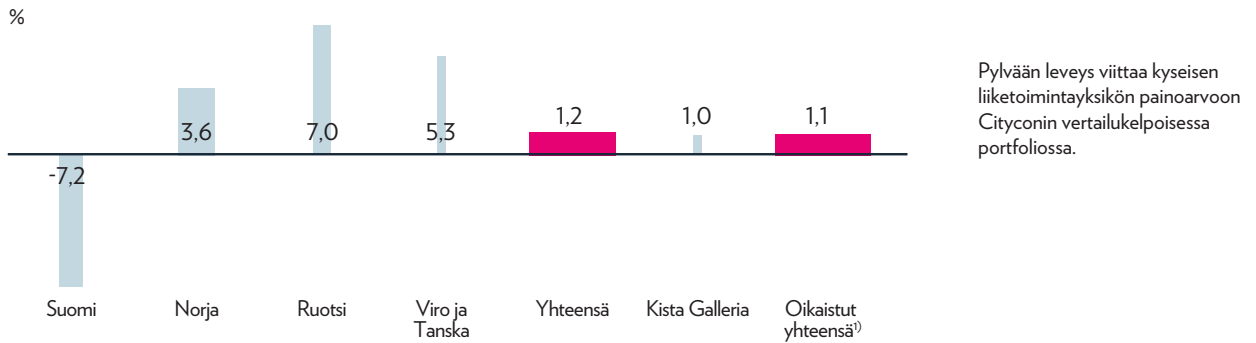
Viron ja Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,6 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 6,1 miljoonaa euroa (6,4). Tämä johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin myynnistä vuonna 2016, mikä laski nettovuokratuottoja 0,4 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 0,2 miljoonalla eurolla eli 5,3 %, mikä oli suurimmaksi osaksi seurausta hiukan korkeammista vuokratasoista ja alhaisemmista luottotappioista Rocca al Mare ja Albertslundissa.

### NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Brutto- vuokratuotto, yhteensä
	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro ja Tanska	Muut	Yhteensä	
Q1/2016	21,7	18,3	8,7	6,4	0,1	55,2	63,3
Hankinnat	-	0,9	-	-	-	0,9	1,0
Kehityshankkeet	0,5	0,5	0,2	0,0	-	1,1	2,1
Divestoinnit	-1,4	-0,1	-0,1	-0,4	-	-2,0	-2,2
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-0,9	0,6	0,5	0,2	-	0,5	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,1	-0,1	0,0	0,0	0,9	1,0
Q1/2017	20,0	21,2	9,2	6,1	0,1	56,6	66,1

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

## VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU



1) Sisältäen Kista Galleria 50 %. Oikaistut yhteensä Kista Galleria 100 %:sti mukaanlukien on 1,1 %.

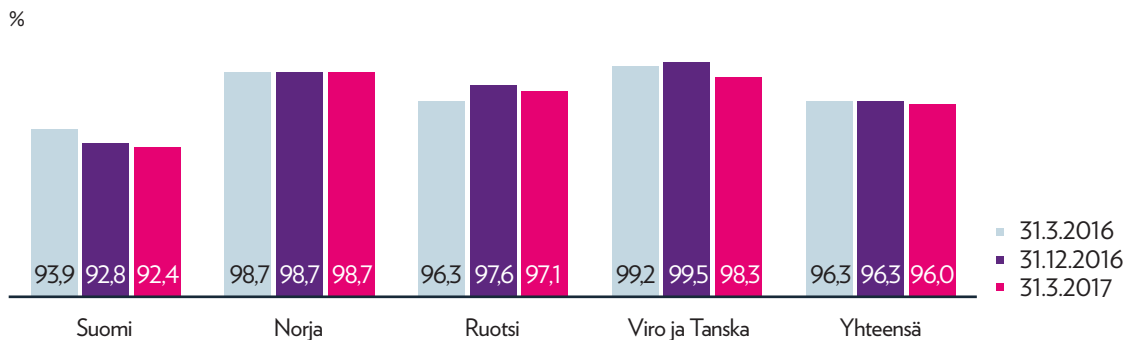
## 2. VUOKRAUSASTE 96,0 %

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

Koko kiinteistökanan taloudellinen vuokrausaste laski 0,3 prosenttiyksiköllä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vajaakäytön noustua etenkin eräissä pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kauppakeskuksissa Suomessa sekä Ruotsissa ja Virossa.

Vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 1 % ja kävijämäärä pysyi muuttumattomana edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

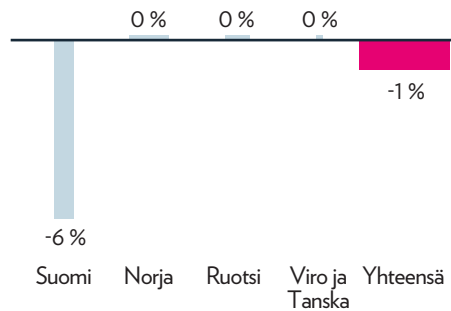
## TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE<sup>1)</sup>



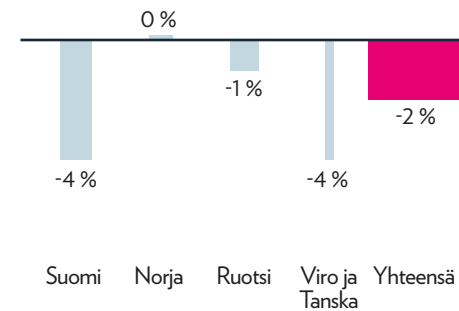
1) Sisältäen Kista Galleria 50 %.

**VERTAILUKELPOISET MYYNIT<sup>1)</sup>**

Q1/2017 vs. Q1/2016, %

**VERTAILUKELPOISET KÄVIJÄMÄÄRÄT<sup>1)</sup>**

Q1/2017 vs. Q1/2016, %



Pylvään leveys on painotettu kyseisen liiketoimintayksikön myynneillä tai kävijämäärillä.

1) Sisältäen Kista Galleria 50 %. Myynti- ja kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Myynneillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 806 (4 848) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,3).

Cityconin portfolion keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 24,0 euroon (23,2) lähinnä indeksikorotusten ja divestointien myötä. Vähittäiskaupan toimintaympäristön haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat -4,5 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana.

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

		31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 806	4 738	4 848
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	24,0	22,5	23,2
Suomi	EUR/m <sup>2</sup>	26,6	24,0	26,2
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	22,7	20,7	21,4
Ruotsi	EUR/m <sup>2</sup>	23,6	24,0	23,0
Viro ja Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	21,0	20,3	20,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,2	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	8,9	9,2	8,9

1) Sisältäen Kista Galleria 50 %.

2) Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

**VUOKRAUSTOIMINTA<sup>1)</sup>**

		Q1/2017	Q1/2016	2016
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	356	347	1 356
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	63 173	69 333	270 839
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>2)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	25,1	20,1	22,4
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	400	431	1 315
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	81 329	82 793	312 061
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>2)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	22,4	21,9	21,3
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-4,5	-10,4	-2,5

1) Sisältäen Kista Galleria 50 %.

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

**ANNUALISOITU LASKENNALLINEN VUOKRA-ARVO<sup>1)</sup>**

Me	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Suomi	141,7	136,7	138,4
Norja <sup>2)</sup>	114,6	106,3	114,0
Ruotsi	77,2	78,7	77,3
Viro ja Tanska	29,9	28,9	29,4
Yhteensä	363,4	350,5	359,0

1) Sisältäen Kista Galleria 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.

2) Vertailuluvut yhdenmukaistettu.

**NETTOTUOTTO<sup>1)</sup>**

%	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Suomi	5,0	5,8	5,2
Norja <sup>2)</sup>	5,2	4,1	5,2
Ruotsi	5,2	5,3	5,2
Viro ja Tanska	7,3	7,5	7,3
Keskimäärin	5,3	5,8	5,4

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

2) Nettotuotto 4,1 % vuoden 2016 ensimmäisen kvartaalin päätteeksi perustuu viimeisen 9 kuukauden nettovuokratuottoon raportointipäivästä laskettuna, jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla.

**3. ALHAISEMMAT KÄYVÄN ARVON VOITOT LASKIVAT LIIKEVOITON KASVUA**

**Hallinnon kulut** olivat 6,8 miljoonaa euroa (7,5). Kulujen lasku 0,7 miljoonalla eurolla johtui lähinnä alhaisemmista palkoista ja sosiaalikulusta sekä ajoituseroista. Citycon-konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 252 (304), joista 75 oli Suomessa, 109 Norjassa, 56 Ruotsissa, 8 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa.

**Liikevoitto** oli 56,8 miljoonaa euroa (74,3). Liikevoiton lasku edellisvuoteen verrattuna johtui alhaisemmista käyvän arvon voitoista ja liikearvon 2,8 miljoonan euroa vähennyksestä, mikä oli seurausta Lade kauppakeskuksen myynnistä Norjassa maaliskuussa 2017. Liikearvon vähennys kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin ja tuottoihin.

**Rahoituskulut (netto)** nousivat 2,0 miljoonalla eurolla 15,5 miljoonaan euroon (13,5) alhaisemmasta korkotasosta huolimatta, johtuen lähinnä korkeammasta velan määrästä, alhaisemmista korkotuotoista, sekä korkeammista muista rahoituskuluista.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli 0,2 miljoonaa euroa (4,0). Lasku johtui pääasiassa alhaisemmista käyvän arvon voitoista Kista Galleria-kauppakeskuksessa ja Ison Omenan hankkeen käyvän arvon voitosta vertailukaudella.

**Katsauskauden voitto** oli 29,0 miljoonaa euroa (57,8). Voitto laski pääasiassa alhaisemmista käyvän arvon voitoista ja korkeammista laskennallisista veroista johtuen.



#### 4. KIINTEISTÖMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 109,8 miljoonalla eurolla 4 447,3 miljoonaan euroon (31.12.2016: 4 337,6). Hankinnat ja investoinnit lisäsivät kiinteistöjen arvoa 112,3 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutokset laskivat käypää arvoa 11,0 miljoonalla eurolla, kun taas käyvän arvon voitot kasvattivat 7,3 miljoonalla eurolla.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA

31.3.2017	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vuokrien painotettu keskiarvo
Kauppakeskukset, Suomi <sup>1)</sup>	20	418 340	1 772,8	40	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	3	17 750	77,5	2	-	-
Suomi, yhteensä	23	436 090	1 850,3	42	5,5	29,9
Kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	19	406 800	1 497,1	34	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>2)</sup>	2	18 200	-	-	-	-
Norja, yhteensä	21	425 000	1 497,1	34	5,3	23,2
Kauppakeskukset, Ruotsi <sup>2)</sup>	8	215 100	760,6	17	-	-
Ruotsi, yhteensä	8	215 100	760,6	17	5,2	26,7
Kauppakeskukset, Viro ja Tanska	3	119 600	339,3	8	-	-
Viro ja Tanska, yhteensä	3	119 600	339,3	8	6,7	20,0
Kauppakeskukset, yhteensä	52	1 178 040	4 369,8	98	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	3	17 750	77,5	2	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	55	1 195 790	4 447,3	100	5,5	26,3
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	314,0	-	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	56	1 242 040	4 761,3	-	5,4	27,1

1) Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei sisällä myytävissä olevia kiinteistöjä.

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

3) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 7,3 miljoonaa euroa (26,3). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 51,0 miljoonaa euroa (46,2) ja arvonalennusta yhteensä 43,6 miljoonaa euroa (19,9).

#### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2017	Q1/2016	2016
Suomi	-9,6	-8,3	-33,2
Norja	14,4	24,1	19,8
Ruotsi	3,5	8,8	39,7
Viro ja Tanska	-1,0	1,7	-0,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	7,3	26,3	25,9
Kista Galleria (50 %)	0,0	1,2	5,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	7,3	27,5	31,5

Citycon on aloittanut sisäiset kiinteistöarvioinnit vuoden 2017 ensimmäisen osavuositarkastuksen aikana. Sisäiset arvioinnit laaditaan jatkossa ensimmäisen ja kolmannen kvartaalin yhteydessä, kun taas ulkopuolinen arvioitsija arvioi edelleen kaikkien kiinteistöjen toisen ja neljännen vuosineljänneksen käyvät arvot. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot. Jones Lang LaSallen (JLL) laatima neuvonanto kauden kiinteistömarkkinoista, nettotuottovaateista ja markkinavuokrista on saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiossa.

## 5. AKTIIVISTA PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMISTÄ

Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana Citycon osti Bergenissä sijaitsevan, Cityconin kauppakeskus Oasenin viereisen, toimistorakennuksen 78 miljoonalla eurolla. Hankinta tarjoaa Cityconille uusia mahdollisuuksia kehittää ja laajentaa kauppakeskusta.

Katsauskauden aikana Citycon on jatkanut divestointistrategiansa toteuttamista ja myynyt kolme ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kohdetta yhteisarvoltaan 47 miljoonaa euroa.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 52 kiinteistöä yhteensä 400 miljoonalla eurolla, ja yhtiö aikoo vielä nopeuttaa pääoman kierrättämistä. Kuten aikaisemmin on tiedotettu, Cityconin suunnitelmiana on myydä 200–250 miljoonalla eurolla ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä pääasiallisesti Suomessa seuraavan puolentoista vuoden aikana. Yhtiö on myös tunnistanut lisäpotentiaalia kierrättää pääomaa Norjassa ja suunnitelmiana on pienempien sekä vähemmän urbaanien norjalaisten kiinteistöjen myyminen seuraavan kolmen vuoden aikana yhteensä noin 200–250 miljoonan euron arvosta.

### HANKINNAT JA MYYNNIT Q1/2017

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
Hankinnat					
Oasen	Toimistorakennus	Bergen, Norja	5.1.	19 000	78,0
Hankinnat, yhteensä				19 000	78,0
Myynnit					
Länken	Liikekiinteistö	Umeå, Ruotsi	31.1.	11 600	25,0
Kaarinan Liiketalo	Liikekiinteistö	Kaarina, Suomi	28.2.	9 400	1,0
Lade	Kauppakeskus	Trondheim, Norja	3.3.	8 700	21,0
Myynnit, yhteensä				29 700	47,0



## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISO OMENA LÄHES TÄYTEEN VUOKRATTU

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa käynnissä kolme merkittävää kehityshanketta: laajennus- ja uudistushanke Espoon Ilossa Omenassa, Mölndal Galleria -hanke Göteborgissa ja Lippulaiva-hanke Espoossa.

Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe avattiin menestyksekkäästi elokuussa 2016. Laajennuksen toinen vaihe, sisältäen noin 13 000 neliometriä uutta vuokrattavaa pinta-alaa, avataan 20.4. Kokonaisuudessaan Ison Omenan vuokrausaste nousi neljänneksen aikana 98 %:iin.

Citycon on aloittanut rakentamaan tilapäistä pop up -kauppakeskus Pikkulaivaa, joka on vuokralaisten tilapäinen sijainti Lippulaivan kehityshankkeen ajan. Lippulaiva puretaan syksyllä 2017 ja sen tilalle rakennetaan täysin uusi kauppakeskus, jonka odotetaan avautuvan vuonna 2020.

Kauppakeskus Mölndal Gallerian kehityshankkeen vuokralaiskysyntä on ollut vahvaa ja esivuokrausaste oli katsauskauden lopussa 70 %. Citycon ostaa yhteisyrityskumppani NCC:n 50 %:n osuuden kauppakeskuksesta projektin valmistuttua.

Alla listattujen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on käynnissä useita uudistushankkeita muun muassa seuraavissa kohteissa: Arabia, Kristiine, Tumba Centrum ja Down Town.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön tilinpäätöksestä 2016.

### VUONNA 2017 VALMISTUNEET JA 31.3.2017 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET<sup>1)</sup>

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Arvioitu brutto-investointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.3.2017 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270,0	258,6	Vaihe 2: Huhtikuu 2017
Porin Asema-aukio <sup>2)</sup>	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	38,1	Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0) <sup>3)</sup>	32,9	Q3/2018
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/42 000	200,0	27,9	2020

1) Näiden hankkeiden lisäksi Citycon on allekirjoittanut TK Developmentin kanssa sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella Køgessa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostosta. Citycon hankkii rakenteilla olevan kauppakeskus Straedetin sen valmistuttua kolmessa erässä: ensimmäinen osa toukokuussa 2017, toinen ja suurin osa syyskuussa 2017 ja viimeinen osa Q1/2018. Kauppahinta on yhteensä noin 75 miljoonaa euroa ja perustuu kiinteään 6,25 %:n alkutuottoon.

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

3) Suluisa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennalta sovittu hankinnan.

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 116,7 miljoonaa euroa (47,8).

### BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2017	Q1/2016
Kiinteistöjen hankinnat	72,9	-
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	3,9	15,9
Kiinteistökehitys	39,4	31,5
Muut investoinnit	0,5	0,4
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	116,7	47,8
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	28,2	25,9
Norja	80,6	7,5
Ruotsi	7,4	14,3
Viro ja Tanska	0,4	-0,2
Konsernihallinto	0,1	0,4
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	116,7	47,8
Divestoinnit <sup>1)</sup>	46,1	24,4

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

## 8. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** laski 2,59 euroon (31.12.2016: 2,60) lähinnä 28,9 miljoonan euron osingonjaon ja pääomanpalautuksen seurauksena ja 6,9 miljoonan euron muuntoerotappion seurauksena. Toisaalta, katsauskauden voitto nosti osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 302,5 miljoonaa euroa (2 280,4). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 9,0 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopusta (2 311,4) johtuen edellä esitetystä syistä.

## 9. RAHOITUS

Vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiö ei toteuttanut merkittäviä rahoitustransaktioita, mutta Ruotsin yrittäjäohjelman kokoa nostettiin 1 000 miljoonasta Ruotsin kruunusta 2 000 miljoonaan Ruotsin kruunuun.

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 243,9	2 035,1	2 191,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	557,1	381,2	560,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,2	5,3	5,6
Luototusaste (LTV) <sup>1)</sup>	%	47,1	45,0	46,6
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	46,5	48,5	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,8	3,7	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,46	0,44	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,03	0,02

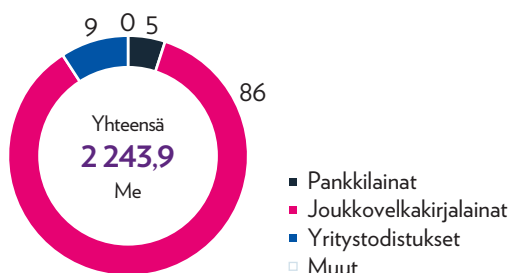
1) LTV laskentakaava: (Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksistä) x 100.

## KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 208,9 miljoonaa euroa 2 243,9 miljoonaan euroon, osittain johtuen siitä, että NCC:n omistusosuus Ison Omenan laajennusosasta ostettiin elokuussa 2016, ja tehdystä kiinteistöostosta Bergenissä tammikuussa 2017. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika laski 5,2 vuoteen, kun lyhytaikaisten yritystodistusten liikkeeseen laskettu määrä nousi, ja koska uusia pitkäaikaisia lainatransaktioita ei tehty.

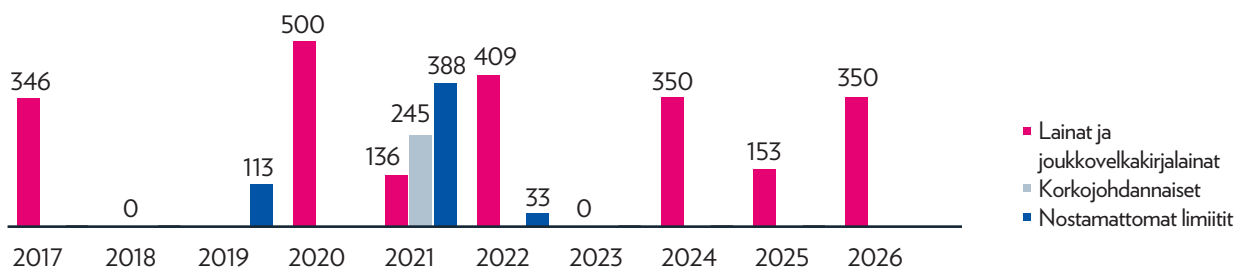
## LAINAJAKAUMA

%



## VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



## RAHOITUSKULUT

Ensimmäisen vuosineljänneksen rahoituskulut (netto) nousivat 2,0 miljoonalla eurolla 15,5 miljoonaan euroon (13,5) alhaisemmasta kesikorkotasosta huolimatta, johtuen lähinnä korkeammasta velan määrästä, alhaisemmista korkotuotoista, sekä korkeammista muista rahoituskuluista. Muut rahoituskulut sisältävät 1,5 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 kesikorko laski verrattuna viime vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleerahoitustransaktioiden sekä purettujen koronvaihtosopimusten seurauksena.

## RAHOITUSKULUT

		Q1/2017	Q1/2016	2016
Rahoituskulut	Me	-17,1	-16,2	-65,9
Rahoitustuotot	Me	1,6	2,7	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-15,5	-13,5	-57,7
Keskikorko kauden lopussa <sup>1)</sup>	%	2,78	3,05	2,86
Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>1)</sup>	%	2,79	3,06	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

		31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,1	4,9	5,5
Korkosuojausaste	%	90,8	85,3	93,1

## 10. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana. Suomessa talouskasvu oli viime vuonna nopeinta viiteen vuoteen ja talouskasvun odotetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa. Myös muissa Cityconin toimintamaissa taloudellisten olosuhteiden odotetaan jatkuvan positiivista kehitystä tänä vuonna: liiketoimintaympäristö Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana ja Norjassa talouden kasvu on vauhdittunut.

Euroopan komission (ennusteen) mukaan vuonna 2017 euroalueen BKT:n kasvu olisi keskimäärin noin 1,6 %. BKT:n kasvu ylittäisi Ruotsissa ja Virossa euroalueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle, kun taas Suomessa ja Norjassa BKT:n kasvu olisi hieman euroalueen keskiarvon alapuolella. Yleisesti BKT:n kasvuvauhdin odotetaan tulevaisuudessa lähenevän toisiaan Cityconin toimintamaissa.

## LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2017	1,2	1,2	2,4	2,2	1,5	1,6
BKT:n kasvuennuste, 2018	1,5	1,5	2,1	2,6	1,8	1,8
Työttömyys, helmikuu 2017	8,7	4,2	6,8	5,8	6,4	9,5
Vähittäismyyntin kasvu, tammi-helmi 2017	1,1	1,7	0,7	1,0	-1,8	1,8

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

Työttömyys laski vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana Ruotsissa, Virossa ja Norjassa, mutta kasvoi hiukan Tanskassa. Suomessa työttömyys on pysynyt tarkastelukaudella muuttumattomana. Työttömyys on pysynyt kaikissa Cityconin toimintamaissa euroalueen keskiarvoa (9,5 %) matalampana. Ensimmäisen kahden kuukauden aikana vähittäiskaupan myynnin kasvu oli positiivista Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Virossa, mutta negatiivista Tanskassa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Ruotsissa, Suomessa ja Tanskassa kuluttajien luottamus talouden kehitykseen on tarkastelukauden aikana jatkaneet positiivista kehitystä. Virossa ja euroalueella keskimäärin kuluttajien luottamus talouteen on kuitenkin edelleen negatiivinen. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahintojen nousua on nähty kaikissa Cityconin toimintamaissa tarkastelukauden aikana, ja myös euroalueella yleisesti. Norjassa, Ruotsissa ja Virossa kuluttajahinnat ovat kasvaneet nopeammin kuin euroalueella keskimäärin. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa parhaiden kohteiden vuokrat ovat pysyneet muuttumattomana edelliseen kvartaaliin nähden ja vuokrien ennustetaan pysyvän vakaana tai kasvavan hieman vuonna 2017. Norjassa prime-kohteiden vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat ovat kasvaneet hieman kvartaalin aikana, kun taas Virossa vuokrat ovat laskeneet 1 %:n edelliseen kvartaaliin nähden. Virossa vuokrien laskupaineen odotetaan jatkuvan kiristyneen kilpailun myötä myös vuonna 2017. (Lähde: JLL)

Suomessa core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa sijoituskysyntä jatkuu vahvana mutta tuottovaateissa saatetaan nähdä myös nousupainetta. Ruotsissa ja Virossa parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateet ovat tasoittuneet. (Lähde: JLL)

## 11. VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2014, ja siihen liittyen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2020 saakka.

Citycon on käynnistänyt kauppakeskustensa laajamittaisen BREEAM In-Use -sertifioinnin. Käyvällä arvolla laskettuna 74 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2016 vuosikatsauksessa ja vastuullisuusselvityksessä.

## 12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin liitetiedossa 3.5 A) ja sivuilla 73–74 tilinpäätöksessä 2016, sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa. Esitetyissä riskeissä ei arvioida tapahtuneen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana olennaista muutosta.

## 13. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2017 Helsingissä. Kokoukseen osallistui 461 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 86,0 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi vuodelle 2017 valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2017](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2017), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

## 14. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin osingot sekä pääoman palautukset vuonna 2017:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.3.2017 <sup>1)</sup>	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2016	24.3.2017	31.3.2017	0,01
Pääoman palautus Q1	24.3.2017	31.3.2017	0,0225
Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin <sup>2)</sup>	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	0,0975
Pääoman palautus Q2	22.6.2017	30.6.2017	
Pääoman palautus Q3	22.9.2017	29.9.2017	
Pääoman palautus Q4	14.12.2017	29.12.2017	

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

2) Varsinainen yhtiökokous 2017 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä 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.

## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

### OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1/2017	Q1/2016	%	2016
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		889 992 628	889 992 628	-	889 992 628

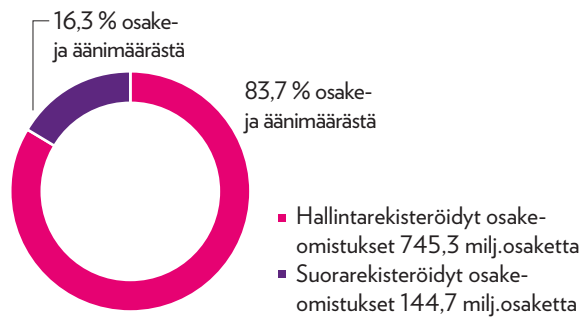
### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1/2017	Q1/2016	%	2016
Alin kurssi	euroa	2,16	2,03	6,4	1,98
Ylin kurssi	euroa	2,39	2,39	-	2,39
Keskikurssi	euroa	2,28	2,19	4,1	2,18
Päätöskurssi	euroa	2,22	2,22	-	2,34
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 975,8	1 975,8	-	2 080,8
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	43,1	41,7	3,4	147,7
Vaihdettuja osakkeita	Me	98,1	91,1	7,7	322,2

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia tammi–maaliskuun 2017 aikana.

**OSAKKEENOMISTAJAT**

31.3.2017



Cityconilla oli maaliskuun 2017 lopussa 13 531 (10 211) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta 31.12.2016 löytyvät vuoden 2016 tilinpäätöksen sivuilta 75–76.

**HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

Edellä kohdassa 14 sekä liitetiedossa 10 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.

Tammi–maaliskuun 2017 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.

**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 verkkosivulta [www.citycon.fi/osakassopimukset](http://www.citycon.fi/osakassopimukset).

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.



## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

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

Cityconilla on kolme kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Cityconin hallitus päätti 22.3.2017 tarkistaa sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärän 700 000 osakkeeseen (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden) mikä vastaa 200 000 osakkeen lisäystä sekä jatkaa 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 liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen 2016 sivuilla 33–34.

Molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/palkitseminen](http://www.citycon.fi/palkitseminen) ja optio-ohjelman 2011 ehdot kokonaisuudessaan verkkosivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot). Optio-ohjelman 2011 mukaiset merkintäsuhteet, -hinnat ja -ajat sekä toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille myönnettyjen optioiden määrät löytyvät tilinpäätöksen 2016 liitetiedon 1.6 kohdasta E.

## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 17. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2017 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -7–12 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -13–5 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 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.

## 18. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI

Citycon julkistaa puolivuositiedon ja kolmannen vuosineljänneksen osavuositiedon seuraavasti:  
1–6/2017 torstaina 13.7.2017 noin klo 9  
1–9/2017 torstaina 19.10.2017 noin klo 9

Helsinki, 19. huhtikuuta 2017  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

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

Henrica Ginström, Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Puhelin 050 554 4296  
henrica.ginstrom@citycon.com

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa ja Ruotsissa 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](http://www.citycon.fi)

# EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2016 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2017	Q1/2016	%	2016
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,3	36,0	6,6	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,043	0,040	6,6	0,170
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	euroa	2,83	2,78	1,7	2,82
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	euroa	2,47	2,45	0,8	2,47

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me		Q1/2017	Q1/2016	%	2016
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan		28,5	57,3	-50,3	160,4
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-7,3	-26,3	-72,1	-25,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-1,9	0,0	-	-4,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut		2,8	-	-	4,4
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot		1,5	0,6	172,2	5,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettotappioista/-voitoista ja muista ei-operatiivisista eristä		1,6	-3,1	-	-10,4
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot		12,7	7,0	81,3	20,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä		0,5	0,5	-0,2	0,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)		38,3	36,0	6,6	151,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,043	0,040	6,6	0,170

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

Me	Q1/2017	Q1/2016	%	2016
Nettovuokratuotto	56,6	55,2	2,5	224,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,8	-7,5	-8,7	-28,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,2	182,1	1,8
Operatiivinen liikevoitto	50,3	47,9	5,0	198,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-14,0	-13,0	8,3	-51,7
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyriyten voitoista/tappioista	1,8	0,9	93,4	4,4
Operatiiviset välittömät verot	-0,1	-0,2	-69,8	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,3	5,9	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-43,3	-0,1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,3	36,0	6,6	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) euroa	0,043	0,040	6,6	0,170

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

	31.3.2017			31.3.2016			31.12.2016		
	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 302,5	889 993	2,59	2 280,4	889 993	2,56	2 311,4	889 993	2,60
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	316,9	889 993	0,36	292,0	889 993	0,33	309,1	889 993	0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-104,7	889 993	-0,12	-109,3	889 993	-0,12	-108,7	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	2,2	889 993	0,00	10,8	889 993	0,01	0,3	889 993	0,00
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 516,9	889 993	2,83	2 474,0	889 993	2,78	2 512,2	889 993	2,82
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-316,9	889 993	-0,36	-292,0	889 993	-0,33	-309,1	889 993	-0,35
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	104,7	889 993	0,12	109,3	889 993	0,12	108,7	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>1)</sup>	-107,2	889 993	-0,12	-103,2	889 993	-0,12	-116,2	889 993	-0,13
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,2	889 993	0,00	-10,8	889 993	-0,01	-0,3	889 993	0,00
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	2 195,2	889 993	2,47	2 177,3	889 993	2,45	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 31.3.2017 oli 107,2 miljoonaa euroa (103,2).

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

## 1.1.–31.3.2017

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2017	Q1/2016	%	2016	
Bruttovuokratuotto	3	66,1	63,3	4,4	251,4	
Ylläpito- ja palvelutuotot		20,4	20,1	1,9	80,3	
Hoitokulut		-29,6	-27,7	6,8	-105,5	
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,3	-0,4	-16,9	-1,4	
Nettovuokratuotto	3	56,6	55,2	2,5	224,9	
Hallinnon kulut		-6,8	-7,5	-8,7	-28,2	
Liiketoiminnan muut kulut ja tuotot	6	-2,2	0,2	-	-2,6	
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	7,3	26,3	-72,1	25,9	
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		1,9	0,0	-	4,3	
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>56,8</b>	<b>74,3</b>	<b>-23,5</b>	<b>224,4</b>	
Rahoituskulut (netto)		-15,5	-13,5	15,0	-57,7	
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista		0,2	4,0	-94,5	14,8	
Voitto/tappio ennen veroja		41,5	64,8	-36,0	181,5	
Välittömät verot		-0,1	-0,2	-69,8	-0,7	
Laskennalliset verot		-12,4	-6,7	84,5	-19,5	
Katsauskauden voitto		29,0	57,8	-49,9	161,3	
Katsauskauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		28,5	57,3	-50,3	160,4	
Määräysvallattomille omistajille		0,5	0,5	-2,2	0,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Tulos/osake	euroa	4	0,03	0,06	-50,3	0,18
Tulos/osake, laimennettu	euroa	4	0,03	0,06	-50,4	0,18
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikuteisiksi						
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-2,1	-3,7	-41,7	8,0	
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		0,4	0,7	-41,7	-1,6	
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-0,2	0,0	-	1,1	
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/voitot		-6,8	13,9	-	31,1	
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikuteisiksi		-8,7	10,9	-	38,5	
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-8,7	10,9	-	38,5	
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>20,3</b>	<b>68,7</b>	<b>-70,4</b>	<b>199,8</b>	
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		19,7	68,2	-71,1	198,9	
Määräysvallattomille omistajille		0,6	0,5	19,7	0,9	

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFR

Me	Liite	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	4 447,3	4 079,1	4 337,6
Liikearvo		169,6	173,5	173,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		223,2	289,7	219,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		26,4	28,0	30,0
Laskennalliset verosaamiset		3,5	5,1	2,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 870,1	4 575,4	4 762,8
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	6	37,2	71,7	81,9
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8, 9	1,9	2,1	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		45,6	40,5	39,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	11,1	24,3	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		58,6	66,8	56,2
Varat yhteensä	3	4 965,9	4 714,0	4 900,9
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-2,2	-10,8	-0,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	1 210,3	1 330,5	1 230,3
Kertyneet voittovarot	10	703,7	570,1	690,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 302,5	2 280,4	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,5	0,5	0,8
Oma pääoma yhteensä		2 304,0	2 281,0	2 312,3
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 884,0	1 865,1	1 887,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8, 9	5,2	12,5	3,9
Laskennalliset verovelat		321,1	295,6	312,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 210,3	2 173,2	2 203,2
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		345,8	156,4	289,7
Johdannaissopimukset	8, 9	2,1	4,3	2,7
Ostovelat ja muut velat		103,7	99,1	93,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		451,6	259,8	385,5
Velat yhteensä	3	2 661,9	2 433,0	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 965,9	4 714,0	4 900,9

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2017	Q1/2016	2016
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		41,5	64,8	181,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		10,2	-15,7	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		51,7	49,0	202,8
Käyttöpääoman muutos		-4,5	3,1	1,5
Liiketoiminnan rahavirta		47,1	52,2	204,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut				
Maksetut korot ja muut rahoitustuotot		-4,5	-3,7	-68,9
Maksetut välittömät verot		0,6	0,6	1,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		-0,4	-0,4	-0,8
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	5, 6	-74,2	0,0	-81,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	5, 6	-44,7	-51,2	-191,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5, 6	43,2	34,3	109,9
Investointien nettorahavirta		-75,7	-16,8	-162,9
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		494,7	427,0	1 131,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-435,0	-438,7	-1 142,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,0	375,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,0	-0,1	-231,1
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	10	-29,2	-30,4	-131,4
Toteutuneet kurssitappiot/-voitot		-2,4	6,5	12,8
Rahoituksen nettorahavirta		28,1	-35,6	14,9
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	7	-4,8	-3,7	-11,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		15,9	27,9	27,9
Rahavarat katsauskauden lopussa	7	0,0	0,0	-0,5
		11,1	24,3	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	Arvonmuutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat			
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 tappio/voitto			-3,0		13,9	57,3	68,2	0,5	68,7
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 10)				-24,5		-8,9	-33,4		-33,4
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Oma pääoma 31.3.2016	259,6	131,1	-10,8	1 330,5	-34,0	604,2	2 280,4	0,5	2 281,0
Oma pääoma 1.1.2017	259,6	131,1	-0,3	1 230,3	-16,9	707,6	2 311,4	0,8	2 312,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-1,9		-6,9	28,5	19,7	0,6	20,3
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 10)				-20,0		-8,9	-28,9		-28,9
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 31.3.2017	259,6	131,1	-2,2	1 210,3	-23,8	727,5	2 302,5	1,5	2 304,0

# Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi- sekä Viro ja Tanska-liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 19.4.2017.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 31.3.2017 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin edellisen vuositilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Tällaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, käytetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja eri kausien välisen vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

## 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Viro ja 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 nettoraahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin 0,5 miljoonaa euroa.

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

Me	Q1/2017	Q1/2016	%	2016
<b>Bruttovuokratuotto</b>				
Suomi	23,9	24,4	-2,3	94,4
Norja	24,3	20,7	17,3	85,3
Ruotsi	11,6	11,3	2,5	45,8
Viro ja Tanska	6,4	6,9	-7,2	26,0
Segmentit yhteensä	66,1	63,3	4,4	251,4
Kista Galleria (50 %)	4,3	4,4	-2,3	17,2
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	20,0	21,7	-8,1	87,8
Norja	21,2	18,3	15,8	74,0
Ruotsi	9,2	8,7	5,7	38,5
Viro ja Tanska	6,1	6,4	-4,6	24,2
Muut	0,1	0,1	32,3	0,5
Segmentit yhteensä	56,6	55,2	2,5	224,9
Kista Galleria (50 %)	3,9	3,9	-0,9	15,0
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>				
Suomi	19,2	20,9	-7,8	84,8
Norja	20,3	16,7	21,2	69,4
Ruotsi	8,5	7,7	9,8	35,2
Viro ja Tanska	6,0	6,1	-2,6	23,5
Muut	-3,6	-3,5	4,1	-14,4
Segmentit yhteensä	50,3	47,9	5,0	198,5
Kista Galleria (50 %)	3,7	3,7	0,1	14,4
<b>Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	-9,6	-8,3	15,3	-33,2
Norja	14,4	24,1	-40,1	19,8
Ruotsi	3,5	8,8	-60,1	39,7
Viro ja Tanska	-1,0	1,7	-	-0,4
Segmentit yhteensä	7,3	26,3	-72,1	25,9
Kista Galleria (50 %)	0,0	1,2	-	5,5
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	9,8	12,7	-22,6	55,1
Norja	31,9	40,8	-21,8	85,1
Ruotsi	13,7	16,5	-17,1	75,7
Viro ja Tanska	5,0	7,7	-35,6	22,9
Muut	-3,6	-3,5	4,1	-14,5
Segmentit yhteensä	56,8	74,3	-23,5	224,4
Kista Galleria (50 %)	3,7	4,9	-25,2	19,9

Me	31.3.2017	31.3.2016	%	31.12.2016
<b>Varat</b>				
Suomi	1 863,1	1 750,5	6,4	1 843,1
Norja	1 765,9	1 614,1	9,4	1 710,0
Ruotsi	965,7	956,7	0,9	970,2
Viro ja Tanska	340,2	340,2	0,0	340,2
Muut	31,0	52,5	-40,9	37,4
Segmentit yhteensä	4 965,9	4 714,0	5,3	4 900,9
<b>Kista Galleria (50 %)</b>				
	320,2	320,8	-0,2	318,0
<b>Velat</b>				
Suomi	8,9	17,5	-49,1	18,7
Norja	26,2	21,1	24,2	21,1
Ruotsi	12,7	18,2	-29,9	19,2
Viro ja Tanska	4,3	2,5	69,1	4,1
Muut	2 609,7	2 373,7	9,9	2 525,6
Segmentit yhteensä	2 661,9	2 433,0	9,4	2 588,7
<b>Kista Galleria (50 %)</b>				
	254,8	260,9	-2,3	251,6

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

#### 4. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2017	Q1/2016	%	2016
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	28,5	57,3	-50,3	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
Osakekohtainen tulos	euroa	0,03	0,06	-50,3	0,18
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	28,5	57,3	-50,3	160,4
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	890,0	-	890,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus	milj. kpl	9,0	6,4	41,3	6,4
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	899,0	896,4	0,3	896,4
Osakekohtainen tulos, laimennettu	euroa	0,03	0,06	-50,4	0,18

#### 5. SIOJITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Porin Asema-aukio ja Iso Omena Suomessa. Ryhmään sisältyi 31.3.2016 Porin Asema-aukio Suomessa sekä Stenungstorg Centrum Ruotsissa.

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

**31.3.2017**

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

**31.3.2016**

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Investoinnit	5,1	25,8	30,9
Myyntit	-	-24,0	-24,0
Aktivoidut korot	0,2	0,3	0,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,1	44,1	46,2
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-19,9	-19,9
Valuuttakurssiero	-0,3	24,1	23,8
Siirrot erien välillä	-	-70,0	-70,0
Katsauskauden lopussa	113,8	3 965,3	4 079,1

**31.12.2016**

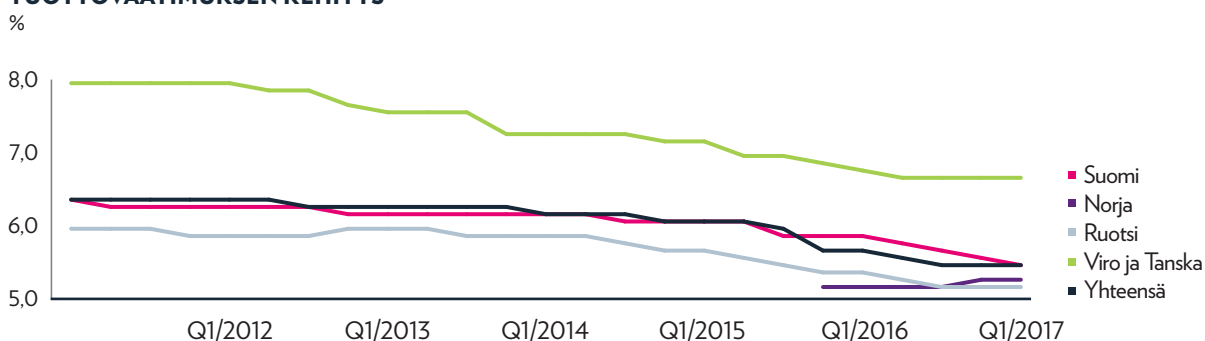
Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	106,7	3 984,9	4 091,6
Hankinnat	81,5	-	81,5
Investoinnit	80,7	108,1	188,8
Myyntit	0,0	-25,1	-25,1
Aktivoidut korot	4,4	1,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen 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 31.3.2016 ja 31.12.2016 on määrittänyt ulkopuolinen arvioitsija. Vuonna 2017 Citycon on siirtynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, sekä sisäisissä että ulkoisissa arvioinneissa, 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, EUR/m <sup>2</sup> /kk		
	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Suomi	5,5	5,9	5,6	29,9	28,8	29,8
Norja	5,3	5,2	5,3	23,2	22,0	22,9
Ruotsi	5,2	5,4	5,2	26,7	26,0	26,3
Viro ja Tanska	6,7	6,8	6,7	20,0	20,5	20,1
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,5	5,7	5,5	26,3	25,3	26,1
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,4	5,6	5,4	27,1	26,2	26,9

## TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS<sup>1)</sup>



1) Pois lukien Kista Galleria.

## 6. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2017 kahdesta kiinteistöstä Norjassa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistöjen kauppohen Norjassa arvioidaan toteutuvan vuoden 2017 aikana. Asuinkiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan seuraavan 12 kuukauden aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.3.2016 yhdestä kiinteistöportfoliosta sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Liiketoiminnan muut kulut ja tuotot laajassa tuloslaskelmassa sisältää 2,8 miljoonan euron liikearvon vähennyksen, joka syntyi Lade-kauppakeskuksen myynnistä Norjassa ensimmäisen vuosineljänneksen 2017 aikana.

Me	Q1/2017	Q1/2016	2016
Katsauskauden alussa	81,9	1,7	1,7
Myyntit	-43,1	-	-70,0
Valuuttakurssiero	-0,5	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	-1,2	70,0	150,3
Katsauskauden lopussa	37,2	71,7	81,9

## 7. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	6,1	19,7	9,3
Muut rahoitusvarat	5,0	4,6	6,5
<b>Yhteensä</b>	<b>11,1</b>	<b>24,3</b>	<b>15,9</b>

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	31.3.2017		31.3.2016		31.12.2016	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>RAHOITUSVARAT</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	2,8	2,8	2,1	2,1	3,1	3,1
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,8	0,8	2,3	2,3	2,5	2,5
<b>RAHOITUSVELAT</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	315,9	316,5	464,6	465,1	260,8	261,4
Joukkolainat	1 913,9	1 927,4	1 556,9	1 569,9	1 916,0	1 930,0
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	4,8	4,8	6,8	6,8	4,3	4,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	1,0	1,0	9,1	9,1	1,6	1,6



## 9. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.3.2017		31.3.2016		31.12.2016	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	245,4	0,8	192,4	-5,9	247,6	1,2
yli 5 vuotta	-	-	106,2	-2,0	-	-
Yhteensä	245,4	0,8	298,6	-7,9	247,6	1,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	350,0	-1,7	150,0	-2,4	350,0	0,6
yli 5 vuotta	107,9	-1,0	107,9	1,1	107,9	-0,3
Yhteensä	457,9	-2,6	257,9	-1,4	457,9	0,3
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	215,1	-0,3	261,8	-2,2	220,2	-1,8
Kaikki yhteensä	918,5	-2,1	818,4	-11,5	925,7	-0,2

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 245,4 miljoonaa euroa (298,6), 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 verovaikutus huomioituna. Tämän lisäksi Kista Gallerialla ja Sektor Portefølje II AS:llä on koronvaihtosopimuksia, joista 0,1 miljoonaa euroa (-0,0) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyriyksen muista laajan tuloksen eristä".

Yhtiöllä on myös valuuttatermiinejä sekä koron- ja valuuttavaihtosopimuksia, 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

Cityconin yhtiökokous 2017 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 2016 jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2017 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 13. ja 14. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,01 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,0225 euroa osakkeelta eli yhteensä 20,0 miljoonaa euroa. 31.3.2017 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,0975 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.6.2017, 29.9.2017 ja 29.12.2017. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2016 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 124,6 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2016 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 24,5 miljoonaa euroa.

## 11. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	141,8	138,1	143,1
Pankkitakaukset	144,2	150,3	154,7
Ostositoumukset	230,2	220,0	254,8

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 230,2 miljoonaa euroa (220,0) 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 31.3.2017 oli 43,9 % (43,4 %).

## PALVELUIDEN OSTOT

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

# Raportti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2017 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### JOHDANTO

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2017, lyhennetyn laajan tulolaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

### YLEISLUONTEISEN TARKASTUKSEN LAAJUUS

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

### JOHTOPÄÄTÖS

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syytä uskoa, ettei osavuositarkastusta ole laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 19. päivänä huhtikuuta 2017  
Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilähti  
KHT