



# Q3 | 2016

**OSAVUOSIKATSAUS**  
TAMMI-SYYSKUU

 CITYCON

# Citycon Q3: Ison Omenan laajennuksen onnistunut avaus ja joukkovelkakirjalainan liikkeellelasku tukevat tulosta

## HEINÄKUU-SYYSKUU 2016

- Bruttovuokratuotot laskivat 61,9 miljoonaan euroon (Q3/2015: 65,9) johtuen lähinnä vuosina 2015 ja 2016 Suomessa ja Ruotsissa toteutetuista ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä, jotka laskivat bruttovuokratuottoja 4,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen myynnit vähensivät myös nettovuokratuottoja 3,9 miljoonaa euroa, kun taas Norjan liiketoiminnot (vertailukelpoisilla valuuttakursseilla) ja Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen osan avaaminen kasvattivat nettovuokratuottoja 1,6 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 0,3 miljoonaa euroa eli 0,9 % 38,6 miljoonaan euroon erityisesti johtuen kiinteistöjen myynneistä. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,043 euroa (0,046 euroa).
- Tulos/osake nousi 0,04 euroon (0,03) johtuen pääasiassa korkeammista myyntivoitoista ja alhaisemmista rahoituskuluista.
- Yhtiö täsmentää tulevaisuuden näkymistään antamaansa ohjeistustaan koskien operatiivista liikevoittoa, operatiivista tulosta ja osakekohtaista operatiivista tulosta.

## TAMMIKUU-SYYSKUU 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 187,3 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2015: 158,6) johtuen lähinnä Norjan liiketoimintojen hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 63,0 miljoonaa euroa (21,2). Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 36,6 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 16,8 miljoonaa euroa eli 17,5 % 113,2 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,127 euroon (0,136) johtuen suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake nousi 0,14 euroon (0,12). Tulos/osake nousu johtui lähinnä suuremmista käyvän arvon nettovoitoista ja kiinteistöjen myyntivoitoista.

## AVAINLUVUT

		Q3/2016	Q3/2015	% <sup>1)</sup>	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	% <sup>1)</sup>	2015
Nettovuokratuotto	Me	56,8	59,7	-5,0	169,0	142,1	18,9	199,6
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	50,2	54,7	-8,2	148,6	127,2	16,9	175,4
Tulos/osake	EUR	0,04	0,03	14,5	0,14	0,12	19,7	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 354,8	4 036,1	7,9	4 354,8	4 036,1	7,9	4 091,6
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	46,2	45,2	2,3	46,2	45,2	2,3	45,7
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>								
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,6	38,9	-0,9	113,2	96,4	17,5	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,046	-4,9	0,127	0,136	-6,3	0,173
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,83	2,70	4,8	2,83	2,70	4,8	2,74

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:

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana tulos säilyi vakaana. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot, mukaan lukien pro forma -arvion Norjan liiketoiminnasta ja Kista Gallerian, kasvoivat 0,6 %. Vuokrausaste laski hieman 96,0 %:iin pääosin Suomen liiketoiminnannasta johtuen. Reilu vuosi sitten hankittu Norjan liiketoimintayksikkö on osoittautunut vahvaksi tuloksen tekijäksi: Norjan vertailukelpoiset nettovuokratuotot ovat kasvaneet tänä vuonna 3,4 %. Tämä on osoitus kiinteistökannan laadusta sekä Norjan liiketoimintayksikön onnistuneesta integroinnista. Sen sijaan Suomessa on edelleen joitain haasteita johtuen pääosin heikohkosta taloustilanteesta ja Anttila-tavarataloketjun konkurssista kolmannella vuosineljänneksellä. Elpymisen merkkejä on kuitenkin näkyvissä, ja markkinoiden tunnelman odotetaan vähitellen parantuvan etenkin Helsingin seudulla.

Vuosineljänneksen selkeä kohokohta oli Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen vaiheen avaaminen Espoossa. Avaamisen jälkeen kauppakeskuksen kävijämäärä on kasvanut 30 %:lla, vaikka Länsimetro ei vielä olekaan käytössä. Kun laajennuksen toinen vaihe valmistuu vuoden 2017 huhtikuussa, Iso Omena esittäytyy nykyaikaisen ostamisen edelläkävijänä: uudessa kauppakeskuksessa on neljä merkittävää päivittäistavaramyymälää, kansainvälisiä muotibrändejä, kunnallisia palveluita sekä suuri valikoima ravintola- ja kahvilapalveluita.

Iso Omena on Cityconin historian suurin kehityshanke ja käytännön esimerkki siitä, miten voimme hyödyntää kauppakeskustemme urbaaneja sijainteja parantaaksemme tulostamme. Citycon arvioi jatkuvasti nykyisen kiinteistökantansa kehitys- ja laajennusmahdollisuuksia ja tavoitteena on investoida vuosittain 150–200 miljoonaa euroa kehityshankkeisiin. Nämä investoinnit rahoitetaan pääosin pääomaa kierrättämällä.

Elokuussa Citycon laski liikkeelle 10-vuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan ennätyskellisen alhaisella kiinteällä 1,25 %:n korolla. Joukkovelkakirjan menestyksellä liikkeellelasku on osoitus siitä, että Citycon on myös hyvä velkasijoituskohte. Joukkovelkakirjalaina pienentää jatkossa Cityconin kesikorkoa ja nosti keskimääräisen laina-ajan lähes kuuteen vuoteen.

## 1. NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINNALLA KASVUA NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

Cityconin nettovuokratuotot nousivat 18,9 % ja olivat 169,0 miljoonaa euroa (142,1). Tämä johtui pääasiassa Norjan liiketoimintojen hankinnasta, joka lisäsi Cityconin nettovuokratuottoja 36,6 miljoonalla eurolla. Yrityskauppa tasoi divestointien vaikutusta, sillä divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 11,2 miljoonaa euroa. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,4 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen Norjan vertailukelpoisen liiketoiminnan ja Kista Gallerian (100 %), oli 0,6 %. Cityconin standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfoliosta, joka pohjautuu EPRA:n suosituksiin, ei sisällä Norjaa eikä Kista Galleriaa ja kattaa ainoastaan 36,1 % portfoliosta kauden lopussa. Standardimääritelmän mukaan vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot laskivat 1,9 miljoonaa euroa eli 2,4 % ja nettovuokratuotot laskivat vastaavasti 1,2 miljoonaa euroa eli 1,7 %. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut olivat 2,2 % viime vuotta alhaisemmat, mitä selittää tiukka kustannusten hallinta.

Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 10,8 % ollen 65,8 miljoonaa euroa (73,8). Tämä oli seurausta lähinnä vuonna 2015 ja 2016 toteutetuista kiinteistöjen myynneistä, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 7,8 miljoonaa euroa. Lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,5 miljoonaa euroa eli 6,6 % johtuen pääasiassa vähittäiskaupan haasteista Suomessa. Toisaalta käynnissä olevat ja valmistuneet (mm. IsoKristiina ja Iso Omena) kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,8 miljoonaa euroa.

Norjan liiketoiminnot vahvistivat Cityconin tulosta vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä odotusten mukaisesti 63,0 miljoonan euron bruttovuokratuotoilla ja 54,8 miljoonan euron nettovuokratuotoilla. Kaikki Norjan kohteet kuuluvat kiinteistökannan Hankinnat-portfolioon, kunnes ne ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta.

Yhtiön Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 29,2 miljoonaa euroon (30,3), eli 3,7 % johtuen pääasiassa vuonna 2015 toteutuneista divestoinneista. Ruotsin vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,0 miljoonaa euroa eli 4,3 %, johtuen pääasiassa uusista ja uusituista vuokrasopimuksista erityisesti Liljeholmstorget Galleriassa.

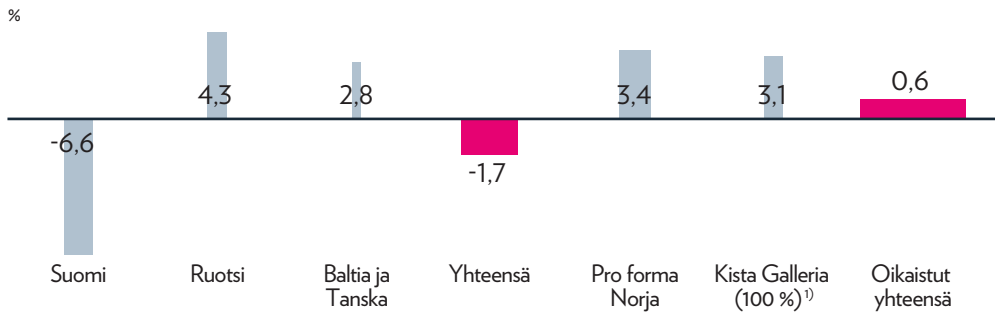
Baltia ja Tanska -liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 18,8 miljoonaa euroa (19,8). Tämä johtui pääasiassa uudistushankkeen alkamisesta kauppakeskus Kristiinessä ja ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskus Magistralin divestoinnista, jotka laskivat nettovuokratuottoja yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 0,3 miljoonalla eurolla eli 2,8 %, mikä oli suurimmaksi osaksi seurausta korkeammista vuokratasoista ja alhaisemmista luottotappioista Rocca al Maressa.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto						Brutto- vuokratuotto, yhteensä
	Suomi	Norja	Ruotsi	Baltia ja Tanska	Muut	Yhteensä	
Q1-Q3/2015	73,8	18,1	30,3	19,8	-	142,1	158,6
Hankinnat	0,4	37,7	-	0,5	-	38,6	43,7
Kehityshankkeet	1,8	-	0,3	-0,7	-	1,4	1,3
Divestoinnit	-7,8	-	-2,4	-1,0	-	-11,2	-13,1
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-2,5	-	1,0	0,3	-	-1,2	-1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	-1,1	0,0	0,0	0,4	-0,7	-1,3
Q1-Q3/2016	65,8	54,8	29,2	18,8	0,4	169,0	187,3

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

## VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU



Pylvään leveys viittaa kyseisen liiketoimintayksikön painoarvoon vertailukelpoisessa portfolioissa.

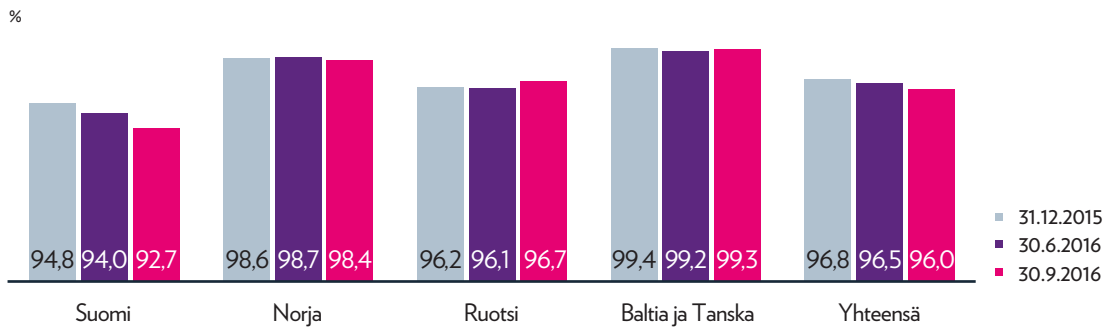
1) Citycon omistaa Kista Galleria kauppakeskuksesta 50 %, mutta johto seuraa sitä kuin se olisi yhdistelty kokonaan. Oikaistut yhteensä Kista 50 %:sti mukaanlukien on 0,4 %.

## 2. VUOKRAUSASTE 96,0 %

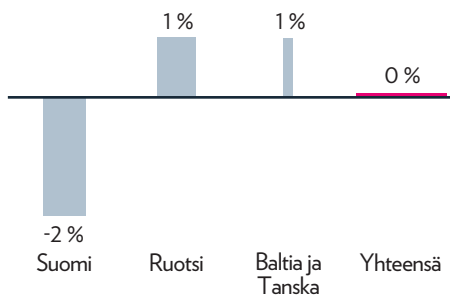
Koko kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste laski 0,5 prosenttiyksiköllä vuoden kolmannella neljänneksellä kauppakeskuskohteiden vajaakäytön noustua Suomessa ja Norjassa. Vuokrausasteet eivät ota huomioon sitä, että Anttilan liiketilat vapautuvat vuoden viimeisen neljänneksen alussa Anttila-tavarataloketjun konkurssin vuoksi.

Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2 % ja kävijämäärä 1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Myyntien kasvu oli pääasiassa seurausta kehityshankkeiden valmistumisesta. Kokonaismyynti Norjassa nousi 2 %, kun taas kävijämäärä laski 3 % johtuen pääasiassa päivittäistavarakaupan sulkemisesta yksittäisessä kohteessa, jossa on alkamassa uudistushanke.

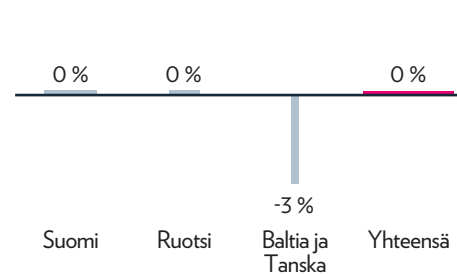
### TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE MAITTAIN



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN MYYNIT<sup>1)</sup>



### VERTAILUKELPOISTEN KAUPPAKESKUSTEN KÄVIJÄMÄÄRÄT<sup>1)</sup>



Pylvään leveys on painotettu kyseisen liiketoimintayksikön myynneillä tai kävijämäärillä.

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

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 147 (4 214) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,4 vuotta (3,3).

Cityconin portfolion keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä 22,7 euroon (22,2). Vähittäiskaupan haasteet Suomessa ja kilpailutilanteen kiristyminen Virossa johtivat kiinteistökannan -6,2 %:n negatiiviseen vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana. Kista Galleria (100 %) mukaan lukien, vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli -4,7 %.

#### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO

		30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 147	4 204	4 214
Keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	22,7	22,3	22,2
Suomi	EUR/m <sup>2</sup>	25,7	24,5	24,1
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	21,4	22,2	21,5
Ruotsi <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	20,9	19,8	21,0
Baltia ja Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	20,6	20,5	20,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,3	3,3
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	8,5	9,1	8,9

1) Vertailuluvut yhdenmukaistettu Ruotsissa.

2) Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

#### VUOKRAUSTOIMINTA

		Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	kpl	833	591	895
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	203 953	121 238	173 301
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	22,7	22,8	23,2
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	kpl	876	819	1 114
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	249 830	203 883	278 984
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra <sup>1)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	21,1	19,7	20,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-6,2	-	-

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

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

Me	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Suomi	137,9	138,4	136,3
Norja <sup>2)</sup>	113,1	102,7	101,9
Ruotsi <sup>2)</sup>	56,8	60,2	57,3
Baltia ja Tanska	29,5	32,3	31,9
Yhteensä	337,3	333,5	327,4

1) 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>

%	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Suomi	5,4	6,0	5,8
Norja <sup>2)</sup>	5,3	1,3	2,7
Ruotsi	5,3	5,6	5,6
Baltia ja Tanska	7,5	7,7	7,6
Keskimäärin	5,5	6,0	5,9

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

2) Nettotuotto 1,3 % syyskuun 2015 päätteeksi perustuu 3 kuukauden nettovuokratuottoon ja nettotuotto 2,7 % vuoden 2015 päätteeksi 6 kuukauden nettovuokratuottoon jaettuna sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla.

### 3. NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINTA TUKI OPERATIIVISEN TULOKSEN KASVUA

**Hallinnon kulut** olivat 21,9 miljoonaa euroa (24,1). Kulujen lasku 2,1 miljoonalla eurolla johtui lähinnä vertailukaudella kirjatusta Norjan liiketoimintojen hankintaan liittyvästä transaktiokulusta. Citycon-konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 286 (304), joista 82 oli Suomessa, 140 Norjassa, 52 Ruotsissa, 8 Virossa, 3 Hollannissa ja 1 Tanskassa. Säästöohjelma vähensi henkilöstömäärää vuoden kolmannella neljänneksellä.

**Liikevoitto** oli 191,3 miljoonaa euroa (115,2). Liikevoiton kasvu edellisvuoteen verrattuna johtui suuremmista käyvän arvon voitoista, myyntivoitoista sekä Norjan liiketoimintojen hankinnasta.

**Rahoituskulut (netto)** nousivat 3,7 miljoonalla eurolla 44,7 miljoonaan euroon (40,9), vaikka velan keskikorko oli alhaisempi, johtuen selvästi korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen.

**Osuus yhteisyritysten voitoista** oli 4,7 miljoonaa euroa (13,0). Lasku johtui pääasiassa alhaisemmasta käyvän arvon voitosta Kista Galleria kauppakeskuksessa.

**Katsauskauden voitto** oli 127,0 miljoonaa euroa (85,2). Voitto kasvoi pääasiassa suuremmista käyvän arvon voitoista.

### 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO NOUSI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 263,3 miljoonalla eurolla 4 354,8 miljoonaan euroon (31.12.2015: 4 091,6). Hankinnat (yhteisyrityskumppani NCC:n osuuden hankinta Ison Omenan laajennusprojektissa) ja investoinnit lisäsivät kiinteistöjen arvoa 281,3 miljoonalla eurolla, kun taas kauppakeskus Magistralin ja suomalaisen kiinteistöportfolion myynnit laskivat käypää arvoa 94,2 miljoonalla eurolla. Myytävissä oleviin kiinteistöihin siirrettiin yksi kohde Norjassa, arvoltaan 20,4 miljoonaa euroa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat käypää arvoa 58,2 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon voittoja 38,4 miljoonalla eurolla.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.9.2016	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	Portfolio, %	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %	Markkina-vookrien painotettu keskiarvo
Kauppakeskukset, Suomi	20	418 540	1 736,4	40	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi	4	27 150	71,0	2	-	-
Suomi, yhteensä	24	445 690	1 807,4	42	5,7	30,1
Kauppakeskukset, Norja	20	409 100	1 456,9	33	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	2	18 200	-	-	-	-
Norja, yhteensä	22	427 300	1 456,9	33	5,2	23,2
Kauppakeskukset, Ruotsi <sup>2)</sup>	8	215 000	729,3	17	-	-
Muut kauppapaikat, Ruotsi	1	11 600	22,5	1	-	-
Ruotsi, yhteensä	9	226 600	751,7	17	5,2	25,5
Kauppakeskukset, Baltia ja Tanska	3	119 600	338,8	8	-	-
Baltia ja Tanska, yhteensä	3	119 600	338,8	8	6,7	20,1
Kauppakeskukset, yhteensä	53	1 180 440	4 261,4	98	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	5	38 750	93,5	2	-	-
Yhteensä	58	1 219 190	4 354,8	100	5,5	26,2

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

2) Pois lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 38,4 miljoonaa euroa (7,1). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 88,9 miljoonaa euroa (47,9) ja arvonalennusta yhteensä 50,5 miljoonaa euroa (40,8).

### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2016	Q3/2015	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	2015
Suomi	0,3	-8,4	-14,9	-25,4	-37,1
Norja	0,5	-	24,8	-	0,2
Ruotsi	7,4	8,9	29,2	27,0	39,6
Baltia ja Tanska	-0,9	3,6	-0,7	5,5	4,7
Yhteensä	7,4	4,1	38,4	7,1	7,3

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

### 5. CITYCON HANKKI OSUUDEN ISON OMENAN LAAJENNUKSESTA YHTEISYRITYSKUMPPANILTA

Citycon osti elokuussa NCC Property Developmentin 50 %:n osuuden Ison Omenan laajennuksen ensimmäisestä osasta 81,5 miljoonalla eurolla. Hankinnan myötä Citycon omistaa kauppakeskuksen kokonaisuudessaan.

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

### HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q3/2016

		Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Hinta, Me
<b>Hankinnat</b>					
Iso Omena, laajennus	50 %:n osuus laajennuksesta (vaihe 1)	Espoo, Suomi	11.8.	-	81,5
Hankinnat, yhteensä					81,5
<b>Myyntit</b>					
Magistral	Kauppakeskus	Tallinna, Viro	29.2.	11 800	24,0
Portfolion myynti <sup>1)</sup>	Liikekiinteistöjä	Suomi	29.4.	46 800	74,0
Myyntit, yhteensä					98,0

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



## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT – ISON OMENAN LAAJENNUKSEN ENSIMMÄINEN OSA VALMISTUI

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

Ison Omenan laajennuksen ensimmäinen vaihe avattiin elokuussa. Länsimetro, joka on jatkossa suoraan yhteydessä Isoon Omenaan, myöhästyi elokuulle suunnitellusta avauksestaan, mutta metron myöhästymisen taloudellinen vaikutus ei ole merkittävä Cityconille tänä vuonna. Ison Omenan laajennuksen ensimmäisessä, elokuussa valmistuneessa osassa on uutta vuokrattavaa kokonaispinta-alaa 27 000 neliometriä. Laajennuksen toinen vaihe, sisältäen 13 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa, avautuu huhtikuussa 2017.

Vuokrausaste koko Isolle Omenalle, mukaan lukien hankkeen vielä kesken olevan toisen vaiheen, oli katsauskauden lopussa 90 %. Ison Omenan laajennushankkeen kustannusarvio, sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen, on yhteensä 270 miljoonaa euroa. Investointisumman nousu johtuu yhteisyrityskumppani NCC Property Developmentin osuuden hankinnasta sekä joistain konseptin parannuksista ja korkeammista vuokralaismuutostöiden kustannuksista.

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

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

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön vuosikertomus- ja vastuullisuusraportista 2015.

### VUONNA 2016 VALMISTUNEET JA 30.9.2016 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

	Sijainti	Pinta-ala ennen ja jälkeen hankkeen toteutumista, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me <sup>1)</sup>	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2016 mennessä, Me	Valmistuminen
Iso Omena	Espoo, Suomi	63 300/101 000	270,0	221,4	Q3/2016 ja Q2/2017
Mölndal Galleria	Göteborg, Ruotsi	-/24 000	60,0 (120,0)	21,7	Q3/2018
Porin Asema-aukio <sup>2)</sup>	Pori, Suomi	18 800/23 000	40,0	31,3	Q2/2017
Stenungstorg Centrum	Göteborgin alue, Ruotsi	36 400/41 400	18,0	17,7	Valmistunut Q2/2016

1) Suluisa esitetty luku sisältää Cityconin kokonaisinvestoinnin projektissa mukaan lukien yhteisyrityksen osakkeiden ennaltaosvitun hankinnan.

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

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit (hankinnat mukaan lukien) olivat yhteensä 239,6 miljoonaa euroa (1 494,7).

### BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015
Kiinteistöjen hankinnat	81,5	1 343,5
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	29,0	57,6
Kiinteistökehitys	127,7	92,0
Liikearvo ja muut investoinnit	1,3	1,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	239,6	1 494,7
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	176,6	72,1
Norja	31,6	1 381,3
Ruotsi	29,7	32,1
Baltia ja Tanska	1,1	8,0
Konsernihallinto	0,6	1,2
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	239,6	1 494,7
Divestoinnit <sup>1)</sup>	94,5	97,8

1) Ei sisällä siirtoja "Myytävikissä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

## 8. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** kasvoi 2,60 euroon (31.12.2015: 2,52) lähinnä katsauskauden voiton ja 37,8 miljoonan euron muuntoerovoiton seurauksena. Toisaalta 100,1 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus laskivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 315,4 miljoonaa euroa (2 218,2). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma nousi 69,9 miljoonaa euroa vuoden 2015 lopusta (2 245,5).

## 9. RAHOITUS

Citycon laski 30.8. liikkeeseen 350 miljoonan euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 10 vuotta ja lainalle maksetaan vuosittain 8,9. kiinteää 1,25 % vuosikorkoa. Laina ylimerkittiin yli kuusinkertaisesti. Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta, BBB S&P:lta ja Baa2 Moody's:lta, samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saadut nettotuotot käytettiin pääasiassa kaikkien luottolimiitistä nostettujen pankkilainojen takaisinmaksuun sekä yritystodistusten osittaiseen takaisinmaksuun. Tämän seurauksena käytettävissä oleva likviditeetti parani selvästi ja lainasalkun keskimaturiteetti piteni.

Suurimmassa yhteisyrityksessä Kista Galleriassa pankkivelka jälleenerahoitettiin kesäkuussa. Uusi lainasopimus solmittiin kolmen rahoittajapankin kanssa viideksi vuodeksi alemmalla korolla kuin vanhassa sopimuksessa. Kista Gallerian velka ei ole konsolidoitu konsernitasolla, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Korolliset velat, käypä arvo	Me	2 156,4	2 022,6	2 037,1
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	583,3	379,0	377,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	5,8	5,5	5,5
Luototusaste (LTV) <sup>1)</sup>	%	46,2	45,2	45,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5)	%	47,7	47,7	48,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,9	3,7	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,45	0,44	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,03	0,03

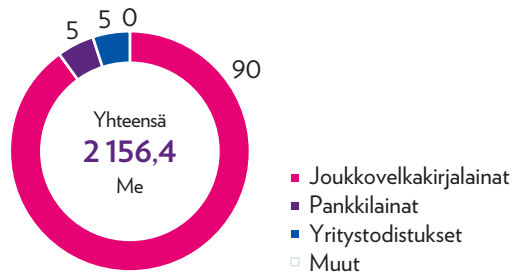
1) LTV laskentakaava: ( Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksistä ) x 100

## KOROLLISET VELAT

Korollisten velkojen käypä arvo nousi edellisvuodesta 133,8 miljoonaa euroa 2 156,4 miljoonaan euroon, osittain johtuen siitä, että NCC:n omistusosuus Ison Omenan laajennusosasta ostettiin elokuussa. Keskimääräinen lainapäomilla painotettu laina-aika nousi 5,8 vuoteen, kun 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeelle elokuussa ja varat käytettiin lyhyemmän velan jälleeraamiseen.

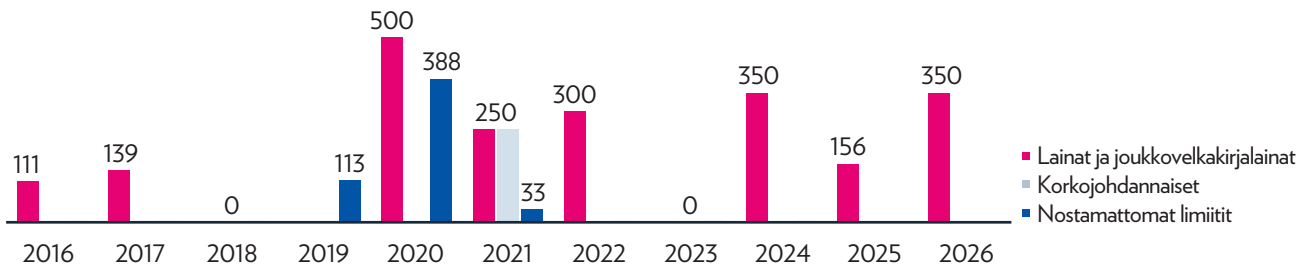
## LAINAJAKAUMA

%



## VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



## RAHOITUSKULUT

Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen rahoituskulut nousivat 3,7 miljoonalla eurolla 44,7 miljoonaan euroon (40,9) alhaisemmasta korkotasosta huolimatta, johtuen selvästi korkeammasta velan määrästä Norjan liiketoimintojen hankinnan jälkeen. Rahoituskulut sisältävät 5,9 miljoonaa euroa epäsuoria rahoituskuluja, mikä on vähemmän kuin vertailukaudella (8,9 miljoonaa euroa). Suurin osa, 4,6 miljoonaa euroa, liittyi purettuihin ja uudelleenneuvoteltuihin koronvaihtosopimukseen ja koron- ja valuutanvaihtosopimukseen, jotka liittyivät 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun ja lainojen takaisinmaksuihin. Osa liittyi niihin koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Suojauslaskennasta johtuen 2,8 miljoonaa euroa epäsuorista rahoituskuluista on kirjattu vastaavanlaisena voittona laajan tuloslaskelman eriin. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian lainan korkotuotoista.

Korollisten velkojen painotettu kesrikorko laski verrattuna viime vuoteen alemmilla marginaaleilla toteutuneiden jälleerahoitustransaktioiden sekä purettujen koronvaihtosopimusten seurauksena ja toisaalta yhä alempien markkinakorkojen johdosta.

## RAHOITUSKULUT

		Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	2015
Rahoituskulut	Me	-51,3	-46,8	-60,6
Rahoitustuotot	Me	6,7	5,8	8,3
Rahoituskulut (netto)	Me	-44,7	-40,9	-52,3
Kesrikorko kauden lopussa, koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	2,90	3,39	3,04
Kesrikorko, laskettu vuoden alusta koronvaihtosopimukset huomioon ottaen	%	3,01	3,39	3,37

## 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. Syyskuussa tehtiin uusia koron- ja valuutanvaihtosopimuksia joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		Q3/2016	Q3/2015	Q4/2015
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	5,8	4,3	5,0
Korkosuojausaste	%	94,8	88,2	84,8

## 10. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2016 kolmannen neljänneksen aikana. Cityconin toimintamaiden taloudelliset olosuhteet ovat yhä melko eriävät: liiketoimintaympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomen talouden kasvu on edelleen heikompaa. Pohjoismaiden talouksien kasvuvauhtien odotetaan kuitenkin hiljalleen lähentyvän toisiaan.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,6 %. Kasvu ylittää Ruotsissa ja Virossa alueen keskiarvon yläpuolelle, kun taas Norjassa ja Tanskassa hiukan keskiarvon alapuolelle. Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan pysyttelevän edelleen vaatimattomalla tasolla, mutta BKT:n kehityssuunta on kuitenkin positiivinen. Suomessa BKT:n kasvu riippuu kotimaisen kysynnän kasvusta, rakenneuudistuksista sekä maan seisahduneiden vientimarkkinoiden elpymisestä.

## LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste 2016	0,7	1,2	3,4	1,9	1,2	1,6
Työttömyys, elokuu 2016	8,8	5,0	7,2	6,8	6,2	10,1
Vähittäismyynnin kasvu, tammi-elokuu 2016	0,4	2,9	3,9	5,0	-0,3	0,6

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

Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,1 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana pysytellyt positiivisena Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. Erityisesti Suomessa, Ruotsissa ja Virossa kuluttajien luottamuksen trendi on positiivinen. (Lähde: Eurostat) Tammi-syyskuun aikana kuluttajahinnat ovat pysytelleet suhteellisen muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa (3,6 %), jossa hinnat ovat nousseet. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-elokuun aikana vahvaa Virossa, Ruotsissa ja Norjassa, positiivista Suomessa, mutta lievästi negatiivista Tanskassa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

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

Suomessa prime-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa investointimarkkinan odotetaan pysyvän vahvana. Ruotsissa parhaiden kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet ja tasoittuneet viimeisen vuoden aikana. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden laskun odotetaan jatkuvan. (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 72 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

EPRA on valinnut Cityconin vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista viitenä peräkkäisenä vuotena. Myös GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) palkitsi Cityconin vastuullisuusohjelman myöntämällä Cityconille Green Star -tunnustuksen syyskuussa 2015. Raportissa arvioitujen yritysten vertailussa Citycon sijoittui maailmanlaajuisesti parhaan viiden prosentin joukkoon. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2015 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

## 12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajaluottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa ja siihen, miten tämä vaikuttaa Cityconin omistamien kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen 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 vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa 2015 sivuilla 60–61, tilinpäätöksessä 2015 sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa. Esitetyissä riskeissä ei arvioida tapahtuneen vuoden aikana olennaista muutosta.

## HALLINNOINTI

### 13. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2016 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2015. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Hallitus valtuutettiin myös päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kaikki yhtiökokouspäätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta [www.citycon.fi/yhtiokokous2016](http://www.citycon.fi/yhtiokokous2016), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

### 14. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

#### Maksetut osingot ja pääoman palautukset 30.9.2016

Osinko (täsmäytyspäivä 18.3.2016, maksupäivä 29.3.2016) <sup>1)</sup>	euroa / osake	0,01
Pääoman palautus Q1 (täsmäytyspäivä 18.3.2016, maksupäivä 29.3.2016) <sup>1)</sup>	euroa / osake	0,0275
Pääoman palautus Q2 (täsmäytyspäivä 22.6.2016, maksupäivä 30.6.2016) <sup>2)</sup>	euroa / osake	0,0375
Pääoman palautus Q3 (täsmäytyspäivä 23.9.2016, maksupäivä 30.9.2016) <sup>2)</sup>	euroa / osake	0,0375

#### Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin<sup>3)</sup>

Pääoman palautus Q4 enintään (mahdollinen maksupäivä 30.12.2016)	euroa / osake	0,0375
--	---------------	--------

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päätös.

2) Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

3) Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antaman valtuutuksen perusteella voidaan pääoman palautusta jakaa kolme kertaa. 30.6.2016 ja 30.9.2016 maksettujen pääoman palautusten jälkeen vielä vuonna 2016 mahdollisesti maksettavan pääoman palautuksen maksupäivä on 30.12.2016. Pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää täsmäytyspäivästä jokaisen pääoman palautusta koskevan päätöksen yhteydessä. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

### OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	-	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa	kpl	889 992 628	593 328 419	50,0	593 328 419
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	kpl	889 992 628	889 992 628	-	889 992 628

### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

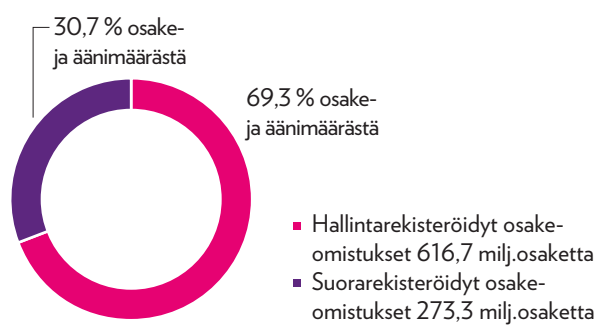
		Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
Alin kurssi	EUR	1,98	2,13	-7,0	2,13
Ylin kurssi	EUR	2,39	3,02	-20,9	3,24
Keskikurssi	EUR	2,20	2,56	-14,1	2,53
Päätöskurssi	EUR	2,27	2,20	3,2	2,40
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	2 020,3	1 958,0	3,2	2 136,0
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	101,4	122,4	-17,2	158,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	221,3	306,9	-27,9	400,2

Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia tammi-syyskuun 2016 aikana.

Cityconilla oli syyskuun 2016 lopussa 10 932 (8 083) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia.

### OSAKKEENOMISTAJAT

30.9.2016



Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta 31.12.2015 löytyvät vuoden 2015 tilinpäätöksen sivulta TP71.

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä kohdassa 14 sekä liitetiedossa 11 selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 16.3.2016 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

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

Tammi-syyskuun 2016 aikana Citycon ei käyttänyt valtuutuksiaan antaa osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia eikä hankkia 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

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta konsernin avainhenkilöiden pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015.

Yhtiön hallitus tarkisti osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää palkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti kesä-heinäkuussa 2015 järjestetyn merkintäoikeusannin johdosta sekä helmikuussa 2016 mahdollistaakseen uusien avainhenkilöiden mukaan ottamisen järjestelmään. Tarkistusten johdosta osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan mahdollisesti annettavien osakkeiden enimmäismäärä kauden lopussa on 4 300 000 osaketta.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500 000 osakkeen arvoa.

Lisätietoa ja molempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/palkitseminen](http://www.citycon.fi/palkitseminen).

### Optio-ohjelma 2011

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Optio-ohjelman 2011 tiedot kuten merkintähinnat, -suhteet ja jaetut optiot eivät ole muuttuneet yhtiön tilinpäätöksessä 2015 esitetyistä tiedoista.

Optio-oikeuksien 2011 ehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/optiot](http://www.citycon.fi/optiot).



## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 17. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö täsmentää tulevaisuuden näkymistä antamaansa ohjeistustaan. Citycon odottaa vuoden 2016 operatiivisen liikevoittonsa (Direct Operating profit) muuttuvan 16–23 miljoonalla eurolla (aiemmin 17–26) ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 13–20 miljoonalla eurolla (aiemmin 11–20) edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,16–0,17 euroa (aiemmin 0,1575–0,1725).

Lisäksi 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 tilinpäätöstiedotteensa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016 torstaina 9.2.2017 noin klo 9.

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 22.3.2017 kello 12.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudella 2017. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

- 1–3/2017 torstaina 20.4.2017 noin klo 9
- 1–6/2017 torstaina 13.7.2017 noin klo 9
- 1–9/2017 torstaina 19.10.2017 noin klo 9

Helsinki, 19. lokakuuta 2016

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 lähes 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on yli 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)

## EPRAn tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRAn (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRAn-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2015 kohdasta ”EPRAn tunnusluvut”.

### EPRAN TUNNUSLUVUT

		Q3/2016	Q3/2015	%	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	38,6	38,9	-0,9	113,2	96,4	17,5	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,046	-4,9	0,127	0,136	-6,3	0,173
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,83	2,70	4,8	2,83	2,70	4,8	2,74
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	2,42	2,44	-0,8	2,42	2,44	-0,8	2,46

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRAn tunnuslukujen laskenta.

### OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q3/2016	Q3/2015	%	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015	
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	31,6	22,0	43,5	126,2	84,1	50,0	108,8	
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-7,4	-4,1	81,8	-38,4	-7,1	-	-7,3	
+/- Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	12,0	-	-4,3	12,4	-	17,1	
+ Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	0,0	6,7	-	0,0	6,7	-	7,5	
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	-	-	-	-	-	9,2	
+/- Rahoituserien käyvän arvon tappiot/voitot	5,1	3,9	28,6	5,9	4,4	35,1	1,7	
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	4,5	-	-	4,5	-	4,4	
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien käyvän arvon nettotappioista/-voitoista ja muista ei-operatiivisista eristä	0,7	-4,3	-	-1,4	-10,4	-86,9	-16,9	
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	9,3	-2,3	-	24,3	1,7	-	5,8	
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,1	0,4	81,5	0,7	0,1	-	0,5	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,6	38,9	-0,9	113,2	96,4	17,5	130,8	
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	854,2	4,2	890,0	710,2	25,3	755,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,043	0,046	-4,9	0,127	0,136	-6,3	0,173

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

Me	Q3/2016	Q3/2015	%	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
Nettovuokratuotto	56,8	59,7	-5,0	169,0	142,1	18,9	199,6
Operatiiviset hallinnon kulut <sup>1)</sup>	-7,1	-6,2	15,6	-21,9	-17,3	26,4	-27,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>1)</sup>	0,6	1,1	-47,9	1,5	2,4	-36,7	2,7
Operatiivinen liikevoitto	50,2	54,7	-8,2	148,6	127,2	16,9	175,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-13,1	-16,2	-19,1	-38,7	-32,1	20,8	-46,2
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	1,6	1,4	15,7	3,3	2,5	31,3	2,6
Operatiiviset välittömät verot	-0,2	-0,5	-60,2	-0,4	-0,6	-33,7	-0,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,2	-42,0	0,5	0,3	51,8	0,6
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	-0,7	-90,7	-0,1	-1,0	-88,0	-1,1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	38,6	38,9	-0,9	113,2	96,4	17,5	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) EUR	0,043	0,046	-4,9	0,127	0,136	-6,3	0,173

1) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,1 miljoonaa euroa Q3/2016 (1,0 miljoonaa euroa Q3/2015), 3,2 miljoonaa euroa Q1-Q3/2016 ja 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015.).

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

	30.9.2016			30.9.2015			31.12.2015		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilin-päätöspäivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 315,4	889 993	2,60	2 218,2	889 993	2,49	2 245,5	889 993	2,52
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	314,7	889 993	0,35	292,4	889 993	0,33	288,3	889 993	0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista <sup>1)</sup>	-114,5	889 993	-0,13	-116,5	889 993	-0,13	-106,6	889 993	-0,12
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	2,1	889 993	0,00	9,3	889 993	0,01	7,9	889 993	0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 517,8	889 993	2,83	2 403,5	889 993	2,70	2 435,1	889 993	2,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-314,7	889 993	-0,35	-292,4	889 993	-0,33	-288,3	889 993	-0,32
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	114,5	889 993	0,13	116,5	889 993	0,13	106,6	889 993	0,12
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus <sup>2)</sup>	-160,5	889 993	-0,18	-45,6	889 993	-0,05	-59,8	889 993	-0,07
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,1	889 993	0,00	-9,3	889 993	-0,01	-7,9	889 993	-0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	2 154,9	889 993	2,42	2 172,6	889 993	2,44	2 185,8	889 993	2,46

1) Citycon on tarkentanut nettovarallisuuden laskentaa takautuvasti kaudelle 30.9.2015 ja esittää nettovarallisuuden laskennallisista veroista syntyneellä liikearvolla oikaistuna.

2) 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 30.9.2016 oli 160,5 miljoonaa euroa (45,6).

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös

## 1.1.–30.9.2016

### LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2016	Q3/2015	%	Q1-Q3/ 2016	Q1-Q3/ 2015	%	2015
Bruttovuokratuotto <sup>1)</sup>	4	61,9	65,9	-6,1	187,3	158,6	18,2	223,9
Ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>		19,2	20,0	-4,1	59,4	47,7	24,7	71,7
Hoitokulut		-23,8	-25,7	-7,5	-76,7	-63,1	21,5	-94,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,6	-0,5	8,3	-1,1	-1,1	4,8	-1,4
Nettovuokratuotto	4	56,8	59,7	-5,0	169,0	142,1	18,9	199,6
Hallinnon kulut <sup>2)</sup>		-7,2	-12,9	-44,4	-21,9	-24,1	-8,8	-34,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut <sup>2)</sup>		0,6	1,1	-47,9	1,5	2,4	-36,7	-6,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	4	7,4	4,1	81,8	38,4	7,1	-	7,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,8	-12,0	-	4,3	-12,4	-	-17,1
Liikevoitto	4	58,4	40,0	45,9	191,3	115,2	66,1	148,9
Rahoituskulut (netto)		-18,2	-24,6	-26,2	-44,7	-40,9	9,1	-52,3
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista		0,9	5,7	-83,7	4,7	13,0	-63,8	19,4
Voitto/tappio ennen veroja		41,1	21,1	95,2	151,3	87,2	73,6	116,0
Välittömät verot		-0,2	-0,5	-60,2	-0,4	-0,6	-33,7	-0,4
Laskennalliset verot		-9,1	2,5	-	-23,8	-1,4	-	-5,1
Katsauskauden voitto		31,8	23,1	37,5	127,0	85,2	49,1	110,4
Katsauskauden voiton jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		31,6	22,0	43,5	126,2	84,1	50,0	108,8
Määräysvallattomille omistajille		0,1	1,1	-87,3	0,8	1,1	-21,9	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake	EUR 5	0,04	0,03	14,5	0,14	0,12	19,7	0,14
Tulos/osake, laimennettu	EUR 5	0,04	0,03	14,1	0,14	0,12	19,3	0,14
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista		7,4	-2,1	-	4,5	-1,8	-	-0,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-1,5	0,5	-	-0,9	0,4	-	0,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,3	-0,8	-	2,0	-0,8	-	-0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		21,5	-34,4	-	37,8	-29,2	-	-28,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		27,7	-36,9	-	43,4	-31,4	-	-28,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		27,7	-36,9	-	43,4	-31,4	-	-28,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio		59,4	-13,8	-	170,5	53,8	216,8	81,5
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		59,3	-14,8	-	169,6	52,8	221,1	79,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	1,0	-86,1	0,8	1,0	-15,7	1,6

1) Citycon muutti tuloslaskelmamuotoa tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (15,1 miljoonaa euroa 2015 kolmannella vuosineljänneksellä, 36,6 miljoonaa euroa Q1-Q3/2015 ja 53,4 miljoonaa euroa vuonna 2015) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

2) Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2016, hallinnoituihin kauppakeskuksiin liittyvät hallinnon kulut sekä vuokrattujen kohteiden sopimusten arvojen poistot on uudelleenluokiteltu hallinnon kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin (1,1 miljoonaa euroa Q3/2016 (1,0 miljoonaa euroa Q3/2015), 3,2 miljoonaa euroa Q1-Q3/2016 ja 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015).

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 354,8	4 036,1	4 091,6
Liikearvo		179,3	182,8	171,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		202,6	254,0	269,0
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		30,8	37,0	31,3
Laskennalliset verosaamiset		3,5	16,7	10,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 771,0	4 526,5	4 573,6
Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	7	22,1	57,8	1,7
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9,10	3,0	7,7	7,7
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		46,5	56,1	53,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	23,8	44,4	27,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		73,3	108,1	89,1
Varat yhteensä	4	4 866,3	4 692,4	4 664,4
<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		-2,1	-9,3	-7,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11	1 263,7	1 355,6	1 354,9
Kertyneet voittovarot	11	663,1	481,2	507,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		2 315,4	2 218,2	2 245,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,8	33,3	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 316,2	2 251,6	2 245,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 891,1	1 872,7	1 855,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9,10	6,6	27,0	8,6
Laskennalliset verovelat		318,1	296,5	292,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 215,8	2 196,1	2 155,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		250,1	136,5	167,9
Johdannaissopimukset	9,10	4,1	0,8	5,4
Ostovelat ja muut velat		80,1	107,4	89,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		334,4	244,7	262,9
Velat yhteensä	4	2 550,1	2 440,8	2 418,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 866,3	4 692,4	4 664,4

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen veroja		151,3	87,2	116,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		0,4	35,1	54,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		151,7	122,3	170,7
Käyttöpääoman muutos		-3,4	18,2	-10,4
Liiketoiminnan rahavirta		148,2	140,4	160,3
<b>Maksetut korot ja muut rahoituskulut<sup>1)</sup></b>				
Maksetut korot ja muut rahoitustuotot		-57,2	-38,2	-49,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,5	0,9	1,1
Maksetut välittömät verot		-0,8	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		91,7	103	111,8
<b>Investointien rahavirta</b>				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7	-81,5	-567,8	-526,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin <sup>1)</sup>	6, 7	-156,0	-123,8	-196,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6, 7	108,6	83,7	126,8
Investointien nettorahavirta		-128,9	-607,9	-595,4
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti		-	603,3	602,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot		866,2	886,3	1 156,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-917,7	-830,0	-1 000,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		400,7	540,0	508,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-232,0	-608,9	-660,2
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-	-34,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	11	-98,0	-89,1	-89,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		14,3	15,7	-9,7
Rahoituksen nettorahavirta		33,5	517,3	472,8
<b>Rahavarojen muutos</b>				
Rahavarat katsauskauden alussa	8	-3,7	12,4	-10,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		27,9	34,4	34,4
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	-0,4	-2,4	4,3
		23,8	44,4	27,9

1) Citycon muutti aktivoitujen maksettujen korkojen käsittelyä viimeisellä neljänneksellä 2015 ja siirsi ne liiketoiminnan rahavirrasta investointien rahavirtaan (2,5 miljoonaa euroa Q1-Q3/2015 ja 3,4 miljoonaa euroa vuonna 2015).

## 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 1.1.2015	259,6	131,1	-7,1	841,2	-19,7	445,7	1 650,7	1,8	1 652,5
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-2,2		-29,1	84,1	52,8	1,0	53,8
Merkintäetu oikeusanti				608,2			608,2		608,2
Järjestelypalkkio merkintäetu oikeusannista				-4,8			-4,8		-4,8
Pääomanpalautus (Liite 11)				-89,0			-89,0		-89,0
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat							-	30,5	30,5
Oma pääoma 30.9.2015	259,6	131,1	-9,3	1 355,6	-48,8	530,1	2 218,2	33,3	2 251,6
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			5,7		37,7	126,2	169,6	0,8	170,5
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 11)				-91,2		-8,9	-100,1		-100,1
Osakeperusteiset maksut						0,3	0,3		0,3
Oma pääoma 30.9.2016	259,6	131,1	-2,1	1 263,7	-10,2	673,3	2 315,4	0,8	2 316,2

# Konsernin lyhennetyin välitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi-, Norja-, Ruotsi- sekä Baltia ja Tanska-liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 19.10.2016.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän 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.

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

## 3. LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Citycon ei tehnyt liiketoimintahankintoja raportointikauden aikana.

Citycon hankki Norjan toiseksi suurimman kauppakeskisyhtiön Sektor Gruppen AS:n koko osakekannan heinäkuussa 2015. Norjan liiketoiminnot yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen 1.7.2015 alkaen. Norjan liiketoimintojen hankinnasta syntyi 192,6 miljoonan euron liikearvo (1.7.2015 valuuttakursseilla ja kauppahinnan korjausten jälkeen). Liikearvo ei alentunut tilikauden 2015 aikana, mutta liikearvoon vaikutti Norjan tuloverokannan muutos ja valuuttakurssimuutokset. Liikearvo oli 171,5 miljoonaa euroa 31.12.2015. Raportointipäivänä 30.9.2016 liikearvo oli 179,3 miljoonaa euroa ja siihen vaikutti valuuttakurssimuutos. Liikearvossa ei todettu olevan tarvetta liikearvon alaskirjaukselle raportointipäivänä.

Norjan liiketoimintojen kehittymisestä on esitetty tietoja segmentti-informaatiossa.

Yksityiskohtaisempaa lisätietoa liiketoimintahankinnasta esitetään vuositilinpäätöksessä 2015.

Hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat, luovutettu vastike sekä hankinnan kassavirrat	1.7.2015
Sektor Gruppenin varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä hankintapäivän valuuttakursseilla:	Hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintahetkellä
Varat yhteensä	1 555,2
Velat yhteensä	-1 143,0
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo yhteensä	412,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-33,3
Valuuttakurssimuutos kiinteästä NOK/EUR-kursista	52,2
Liikearvo liiketoimintahankinnasta	140,4
Luovutettu vastike yhteensä	571,5
Hankinnan kassavirrat	
Hankittu nettokassavirta (sisällytetty investointien nettorahavirtaan)	35,1
Maksettu hinta	-571,5
Hankinnan nettokassavirta	-536,3



#### 4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Baltia 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 osakkuusyrietyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä" 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 7,2 miljoonaa euroa.

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

Me	Q3/2016	Q3/2015	%	Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
<b>Bruttovuokratuotto<sup>1)</sup></b>							
Suomi	22,7	26,2	-13,2	70,4	80,4	-12,5	105,3
Norja	21,3	21,2	0,9	63,0	21,2	197,8	43,0
Ruotsi	11,5	12,0	-3,9	34,4	36,0	-4,5	47,8
Baltia ja Tanska	6,3	6,6	-4,3	19,5	20,9	-6,7	27,8
Segmentit yhteensä	61,9	65,9	-6,1	187,3	158,6	18,2	223,9
Kista Galleria	8,5	8,5	-0,4	25,9	25,2	2,6	34,4
<b>Nettovuokratuotto<sup>1)</sup></b>							
Suomi	21,8	25,2	-13,3	65,8	73,8	-10,8	96,9
Norja	18,4	18,1	1,3	54,8	18,1	202,1	36,8
Ruotsi	10,2	10,5	-2,2	29,2	30,3	-3,7	39,7
Baltia ja Tanska	6,2	6,0	4,2	18,8	19,8	-4,8	26,2
Muut	0,1	-	-	0,4	-	-	-
Segmentit yhteensä	56,8	59,7	-5,0	169,0	142,1	18,9	199,6
Kista Galleria	7,6	7,5	1,0	23,0	22,4	3,1	30,1
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>							
Suomi	21,0	25,4	-17,6	63,4	72,9	-13,0	95,2
Norja	17,5	16,4	7,0	51,6	16,4	215,1	32,4
Ruotsi	9,3	10,2	-8,8	26,5	28,7	-7,8	36,7
Baltia ja Tanska	5,9	5,6	4,8	18,0	19,0	-5,0	25,0
Muut	-3,5	-2,9	17,9	-10,8	-9,7	11,2	-14,0
Segmentit yhteensä	50,2	54,7	-8,2	148,6	127,2	16,9	175,4
Kista Galleria	7,4	6,9	6,8	22,0	21,0	5,0	28,4
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi	0,3	-8,4	-	-14,9	-25,4	-41,4	-37,1
Norja	0,5	-	-	24,8	-	-	0,2
Ruotsi	7,4	8,9	-16,7	29,2	27,0	8,1	39,6
Baltia ja Tanska	-0,9	3,6	-	-0,7	5,5	-	4,7
Segmentit yhteensä	7,4	4,1	81,8	38,4	7,1	440,8	7,3
Kista Galleria	0,3	14,4	-98,2	4,2	32,0	-86,8	38,7
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	21,4	4,4	391,5	52,1	34,8	49,7	48,6
Norja	18,0	16,4	10,3	76,4	16,4	366,8	16,6
Ruotsi	17,3	19,0	-9,0	56,5	55,2	2,3	68,0
Baltia ja Tanska	5,0	9,2	-45,4	17,2	24,5	-29,9	29,7
Muut	-3,4	-9,0	-61,7	-10,9	-15,7	-30,7	-13,9
Segmentit yhteensä	58,4	40,0	45,9	191,3	115,2	66,1	148,9
Kista Galleria	7,6	21,3	-64,3	26,2	53,0	-50,5	67,1

1) Citycon muutti tuloslaskelmamuotoa tilikauden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä siten, että liikevaihtoriviä ei enää raportoida ja ylläpitokorvaukset (15,1 miljoonaa euroa 2015 kolmannella vuosineljänneksellä, 36,6 miljoonaa euroa Q1-Q3/2015 ja 53,4 miljoonaa euroa vuonna 2015) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito- ja palvelutuottoihin.

Me	30.9.2016	30.9.2015	%	31.12.2015
<b>Varat</b>				
Suomi	1 825,7	1 719,7	6,2	1 739,3
Norja	1 717,1	1 574,0	9,1	1 606,8
Ruotsi	930,6	951,2	-2,2	939,6
Baltia ja Tanska	339,5	363,2	-6,5	362,3
Muut	53,6	84,3	-36,5	16,4
Segmentit yhteensä	4 866,3	4 692,4	3,7	4 664,4
Kista Galleria	613,2	614,1	-0,1	636,3
<b>Velat</b>				
Suomi	13,5	19,4	-30,2	11,9
Norja	20,8	22,2	-6,1	12,6
Ruotsi	10,6	30,5	-65,2	25,9
Baltia ja Tanska	3,9	12,4	-68,3	11,7
Muut	2 501,2	2 356,3	6,1	2 356,7
Segmentit yhteensä	2 550,1	2 440,8	4,5	2 418,8
Kista Galleria	4,1	18,2	-77,5	16,2

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

## 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q3/2016	Q1-Q3/2015	%	2015
<b>Tulos/osake</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	126,2	84,1	50,0	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	710,2	25,3	755,5
Osakekohtainen tulos	EUR	0,14	0,12	19,7	0,14
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	126,2	84,1	50,0	108,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä	milj. kpl	890,0	710,2	25,3	755,5
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj. kpl	6,4	2,4	167,9	3,3
Keskimääräinen laimennettu osakemäärä	milj. kpl	896,4	712,6	25,8	758,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,14	0,12	19,3	0,14

## 6. SIJOITUSKIINTEISTÖT

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

30.9.2015 ensin mainittuun ryhmään sisältyi IsoKristiina ja Porin Asema-aukio Suomessa sekä Stenungstorg Centrum Ruotsissa.

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

### 30.9.2016

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	15,1	109,4	124,5
Myyntit	-	-24,2	-24,2
Aktivoidut korot	0,6	2,7	3,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,8	86,1	88,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-50,5	-50,5
Valuuttakurssiero	-	58,2	58,2
Siirrot erien välillä (sisältää siirron yhteis- ja osakkuusyrityksien osuuksista)	-79,4	61,0	-18,4
Katsauskauden lopussa	45,8	4 309,0	4 354,8

### 30.9.2015

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,8	2 769,1
Hankinnat	-	1 322,8	1 322,8
Investoinnit	23,9	65,6	89,5
Myyntit	-	-97,7	-97,7
Aktivoidut korot	1,7	0,7	2,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,3	43,6	47,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,5	-38,3	-40,8
Valuuttakurssiero	-0,1	-1,1	-1,2
Siirrot erien välillä	10,9	-66,9	-56,0
Katsauskauden lopussa	162,4	3 873,6	4 036,1

### 31.12.2015

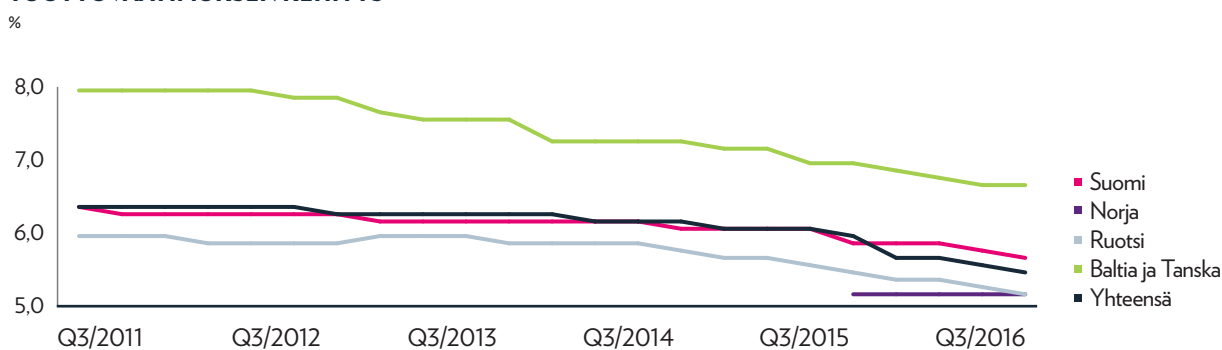
Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoitus- kiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	124,2	2 644,9	2 769,1
Hankinnat	-	1 316,1	1 316,1
Investoinnit	20,9	114,6	135,5
Myyntit	-	-97,8	-97,8
Aktivoidut korot	0,6	2,9	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,0	73,6	77,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-70,3	-70,3
Valuuttakurssiero	1,5	14,1	15,6
Siirrot erien välillä	-44,6	-13,3	-57,9
Katsauskauden lopussa	106,7	3 984,9	4 091,6

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioitsija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Ulkopuolisen arvioitsijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

## TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, EUR/m <sup>2</sup> /kk		
	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Suomi	5,7	5,9	5,9	30,1	29,2	29,0
Norja	5,2	-	5,2	23,2	-	21,2
Ruotsi	5,2	5,5	5,4	25,5	25,4	26,1
Baltia ja Tanska	6,7	7,0	6,9	20,1	20,5	20,4
Keskimäärin	5,5	6,0	5,7	26,2	27,0	25,1

## TUOTTOVAATIMUKSEN KEHITYS



## 7. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2016 yhdestä kiinteistöstä Norjassa sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa. Kiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan Q4/2016 aikana. Asuinkiinteistön kaupan arvioidaan toteutuvan seuraavan 12 kuukauden aikana. Yksi sijoituskiinteistöportfolio Suomessa myytiin vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen aikana. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2015 yhdestä kiinteistöstä sekä yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa ja kahdesta kiinteistöstä Ruotsissa. Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2015 yhdestä asuinkiinteistöstä Suomessa.

Me	30.9.2016	30.9.2015	2015
Katsauskauden alussa	1,7	7,2	7,2
Myyntit	-70,0	-5,4	-63,6
Valuuttakurssiero	-	0,0	0,1
Siirto sijoituskiinteistöistä	90,4	56,0	57,9
Katsauskauden lopussa	22,1	57,8	1,7

## 8. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	23,3	44,0	23,4
Muut rahoitusvarat	0,5	0,4	4,5
<b>Yhteensä</b>	<b>23,8</b>	<b>44,4</b>	<b>27,9</b>

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

## 9. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

### RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU SEKÄ NIIDEN TASEARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Me	30.9.2016		30.9.2015		31.12.2015	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>RAHOITUSVARAT</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	7,6	7,6	11,5	11,5	7,7	7,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,5	0,5	-	-	4,4	4,4
<b>RAHOITUSVELAT</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	222,6	223,1	455,9	455,9	472,2	472,7
Joukkolaina 1/2012	138,3	138,4	138,2	138,4	138,2	138,4
Joukkolaina 1/2013	497,0	500,0	496,2	500,0	496,4	500,0
Joukkolaina 1/2014	344,8	350,0	344,2	350,0	344,4	350,0
Joukkolaina 1/2015	138,3	139,1	130,3	131,2	129,3	130,2
Joukkolaina 2/2015	154,9	155,8	146,1	147,0	144,8	145,8
Joukkolaina 3/2015	298,0	300,0	298,2	300,0	297,8	300,0
Joukkolaina 1/2016	347,3	350,0	-	-	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	5,6	5,6	1,0	1,0	7,8	7,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	4,2	4,2	21,1	21,1	5,4	5,4

## 10. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2016		30.9.2015		31.12.2015	
	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot	Nimellis- arvot	Käyvät arvot
<b>KORKOJOHDANNAISSOPIMUKSET</b>						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-2 vuotta	-	-	128,6	-4,6	59,9	-4,1
2-3 vuotta	-	-	187,1	-11,8	-	-
3-4 vuotta	-	-	-	-	-	-
4-5 vuotta	250,4	-1,4	36,7	-2,8	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	234,3	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>250,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>352,4</b>	<b>-19,2</b>	<b>294,2</b>	<b>-3,9</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle 3 vuotta	-	-	-	-	-	-
3-4 vuotta	-	-	-	-	-	-
4-5 vuotta	350,0	3,1	150,0	0,2	150,0	-2,5
yli 5 vuotta	107,9	-2,3	107,9	1,5	107,9	2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>457,9</b>	<b>0,8</b>	<b>257,9</b>	<b>1,7</b>	<b>257,9</b>	<b>0,4</b>
<b>VALUUTTAJOHDANNAISSOPIMUKSET</b>						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	258,5	-1,1	557,2	6,9	291,8	2,4
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>966,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>1 167,5</b>	<b>-10,6</b>	<b>843,9</b>	<b>-1,1</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 250,4 miljoonaa euroa (352,4), sekä koron- ja valuutanvaihtosopimukselle, jolla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan kruunumääräiseksi ja jonka nimellisarvo on 107,9 miljoonaa euroa. 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 2,0 miljoonaa euroa (-0,8) on kirjattu laajan tuloslaskelman erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

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

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

## 11. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous päätti 16.3.2016, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkona 0,01 euroa osakkeelta ja että osakkeenomistajille maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin tilikaudelta 2015 yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 24,5 miljoonaa euroa.

Hallitus päätti osavuosikatsauksen tiedoissa 13. ja 14. mainitun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta 0,0375 euroa osakkeelta sekä 20.6.2016 että 21.9.2016 kumpanakin kertana, yhteensä 66,7 miljoonaa euroa.

30.6. ja 30.9.2016 maksettujen pääoman palautusten jälkeen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä vielä 0,0375 euroa per osake.

## 12. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	144,7	136,5	135,4
Pankkitakaukset	162,5	130,8	124,1
Ostositoumukset	285,2	277,1	219,2

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 285,2 miljoonaa euroa (277,1) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 13. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyrietykset, yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.9.2016 oli 43,5 % (30.9.2015: 43,4 %).

## PALVELUIDEN OSTOT

Katsauskauden aikana Citycon on maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd.:lle ja sen tytäryhtiöille 0,1 miljoonaa euroa (0,0 miljoonaa euroa Q1–Q3/2015), ja veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd.:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,1 miljoonaa euroa (0,0 miljoonaa euroa Q1–Q3/2015).



# Raportti Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2016 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### JOHDANTO

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2016, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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 analyttisiä 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 lokakuuta 2016  
Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti  
KHT