

H1 | 2021

**PUOLIVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-KESÄKUU**

CITYCON H1/2021: JÄLLEEN KASVUA EDELLISESTÄ VUOSINELJÄNNEKSESTÄ

- Nettovuokratuotot olivat 50,8 miljoonaa euroa toisella vuosineljänneksellä ylittäen sekä edellisvuoden vastaavan ajanjakson että edellisen vuosineljänneksen (Q1/2021).
- Käyvät arvot nousivat toisen peräkkäisen vuosineljänneksen.
- Toisen vuosineljänneksen operatiivinen liikevoitto ylitti edellisvuoden tason.
- Luototusaste (LTV) parani hybridilainan liikkeeseen laskun ja kolmen ydinliiketoimintaa kuulumattoman kohteen myynnin seurauksena 38,9 %:tiin.
- Parantunut likviditeetti tarjoaa joustavuutta portfolion muutosstrategian toteuttamiseen.
- Kaksi luottoluokittajaa päivitti Cityconin näkymät vakaiksi – Cityconilla on nyt investointitason luottoluokitukset vakailla näkymät kaikilta kolmelta merkittävältä luottoluokittajalta.
- Toisen vuosineljänneksen vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat +11,9 % ja ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoiset myynnit +1,8 %. Kesäkuun 2021 myynnit ylittivät korona-aikaa edeltäneen vuoden 2019 tason.

HUHTIKUU – KESÄKUUN 2021

- Nettovuokratuotot kasvoivat 50,8 miljoonaan euroon (Q2/2020: 50,2). COVID-19 pandemia vaikutti negatiivisesti alhaisemman vuokrausasteen sekä laskeneiden erikoisvuokraus- ja pysäköintituottojen johdosta. Vahvemmat valuuttakurssit paransivat nettovuokratuottoja 2,1 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 32,7 miljoonaan euroon (36,3) kasvaneista nettovuokratuotoista huolimatta johtuen kasvaneista operatiivisista rahoituskuluista sekä alhaisemmasta operatiivisesta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,183 euroa (0,204).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 27,6 miljoonaa euroa (32,2) johtuen hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,18 euroa (-0,23) johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista.

TAMMIKUUN – KESÄKUUN 2021

- Nettovuokratuotot olivat 101,2 miljoonaa euroa (H1/2020: 102,6). Nettovuokratuottojen kehitys on kuitenkin positiivinen toisen vuosineljänneksen nettovuokratuottojen ylittäessä Q1/2021 tason. COVID-19 pandemian vaikutukset näkyivät alhaisemman vuokrausasteen, jaksotettujen vuoden 2020 aikana annettujen alennusta, sekä laskeneiden erikoisvuokraus- ja pysäköintituottojen johdosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 64,3 miljoonaan euroon (71,0) johtuen korkeammista operatiivisista rahoituskustannuksista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,361 euroa (0,399), vahvempien valuuttakurssien positiivinen vaikutus oli 0,014 euroa/ osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 55,2 miljoonaa euroa (63,0) johtuen hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,31 euroa (-0,17) johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2021 (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 173–184 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,676–0,726 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,558–0,608 euroa. Oikaistu operatiivinen tulos sisältää myös kesäkuussa liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron hybridilainan korot.

| | | | Aiemmin |
|---|-----|-------------|-------------|
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | Me | 173–184 | 170–188 |
| Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) | EUR | 0,676–0,726 | 0,651–0,751 |
| Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS) | EUR | 0,558–0,608 | 0,558–0,658 |

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan ja julkistettuihin yrityskauppoihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

AVAINLUVUT

| | | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Vertailu- kelpoinen muutos % ¹⁾ | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | Vertailu- kelpoinen muutos % ¹⁾ | 2020 |
|--|-----|---------|---------|---------|--|------------|------------|---------|--|---------|
| Nettovuokratuotto | Me | 50,8 | 50,2 | 1,2 % | -2,9 % | 101,2 | 102,6 | -1,3 % | -4,2 % | 205,4 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾ | Me | 44,1 | 44,0 | 0,4 % | -4,0 % | 89,0 | 90,2 | -1,3 % | -4,3 % | 180,4 |
| IFRS tulos/osake ³⁾ | EUR | 0,18 | -0,23 | - | - | 0,31 | -0,17 | - | - | -0,25 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | Me | 4 292,7 | 4 170,4 | 2,9 % | - | 4 292,7 | 4 170,4 | 2,9 % | - | 4 152,2 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾⁴⁾ | % | 38,9 | 46,2 | -15,9 % | - | 38,9 | 46,2 | -15,9 % | - | 46,9 |

EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾

| | | | | | | | | | | |
|--|-----|-------|-------|---------|---------|-------|-------|---------|---------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 32,7 | 36,3 | -9,9 % | -15,0 % | 64,3 | 71,0 | -9,5 % | -12,6 % | 136,6 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾ | Me | 27,6 | 32,2 | -14,4 % | -19,8 % | 55,2 | 63,0 | -12,4 % | -15,8 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,183 | 0,204 | -9,9 % | -15,1 % | 0,361 | 0,399 | -9,5 % | -12,6 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾ | EUR | 0,155 | 0,181 | -14,4 % | -19,7 % | 0,310 | 0,354 | -12,4 % | -15,8 % | 0,676 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) | EUR | 11,66 | 11,51 | 1,3 % | - | 11,66 | 11,51 | 1,3 % | - | 11,48 |

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴⁾ 2021 toisen vuosineljänneksen LTV:n laskennassa on otettu huomioon muissa saamisissa oleva 29 miljoonan euron lykätty maksu. Lisäksi, erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Q2/2021 tulokset heijastivat liiketoimintamme positiivisia trendejä.

TOISEN VUOSINELJÄNNEKSEN JA ENSIMMÄISEN VUOSIPUOLISKON KOHOKOHTIA:**ARVOSTUSTEN MYÖNTEINEN KEHITYS JATKUI TOISELLA VUOSINELJÄNNEKSELLÄ**

Käyvät arvot nousivat toisen peräkkäisen vuosineljänneksen. Nettoinvestoinnit, sisältäen yrityshankinnat ja -myynnit sekä investoinnit kehityshankkeisiin nostivat käypiä arvoja 80,2 miljoonaa euroa. Muutokset arvostuksissa kasvattivat kiinteistöjen käypiä arvoja Q1-Q2/2021 kaiken kaikkiaan 24,4 miljoonaa. Myönteinen kehitys heijastaa Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa sijaitsevien päivittäistavara-kauppoihin keskittyvien kaupunkikeskustemme laatua. Hyvät liikenneyhteydet, käytännölliset sijainnit sekä välttämättömyyshyödykkeitä ja palveluita tarjoavien vuokralaisten korkea osuus ovat tämän laadun kannalta keskeisiä tekijöitä.

NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT VIIME KVARTAALISTA – Q2/2021 YLITTI 2020 TASON

Nettovuokratuotot kasvoivat 1,2 % verrattuna vuoden 2020 toiseen vuosineljänneeseen ja olivat 50,8 miljoonaa vuoden toisella vuosineljänneksellä (50,2). On huomionarvoista, että nettovuokratuotot kasvoivat toisen peräkkäisen vuosineljänneksen (Q1/2021: 50,4 miljoonaa euroa, Q2/2021: 50,8). Operatiivinen liikevoitto oli 44,1 miljoonaa ylittäen hieman viime vuoden tason (Q2/2020: 44,0) huolimatta kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Toisen vuosineljänneksen operatiivinen tulos osaketta kohden oli 0,183 euroa verrattuna vuoden takaiseen tasoon (0,204). Luototusaste parani 38,9 prosenttiin (46,2%) hybridilainan liikkeellelaskun ja toteutettujen divestointien seurauksena.

VUOKRANMAKSUASTE SÄILYY KORKEANA JA KÄVIJÄMÄÄRÄT JATKAVAT NOUSUA

Raportoitu vuokranmaksu ensimmäisen vuosineljänneksen osalta oli 92 prosenttia mutta on sittemmin noussut 96 prosenttiin heijastaen saatavien perimiskelpoisuutta. Toisen vuosineljänneksen vuokranmaksuaste on tällä hetkellä 94 prosenttia ja odotamme sen nousevan ensimmäisen vuosineljänneksen tavoin. Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat toisen vuosineljänneksellä 11,9 prosenttia vuodentakaisesta. Lisäksi ensimmäisen vuosipuoliskon vuokralaismyynti oli yli viime vuoden tason (+1,8%)

AKTIIVINEN YRITYSKAUPPAMARKKINA TUKEE PORTFOLION MUUTOKSEEN TÄHTÄÄVÄN STRATEGIAMME TOTEUTTAMISTA.

Pohjoismainen yrityskauppamarkkina jatkoi vahvistumistaan, ja kuten todettu, myimme kolme ydinliiketoimintaamme kuulumatonta kiinteistöä ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Olemme lisäksi saaneet useita yhteydenottoja eri kohteidemme osalta hinnoilla, jotka ylittävät kohteiden kirja-arvon. Kiinnostus ja hinnoittelu ovat edelleen houkuttelevalla tasolla ja mahdollistavat pääoman kierrättämiseen portfolion muutosstrategiamme mukaisesti. Muutosstrategian mukaisesti Cityconin tavoitteena on kasvattaa asuinkiinteistöjen osuutta portfoliossa sekä pienentää muun kuin välttämättömyyshyödykkeisiin ja palveluihin keskittyvän vähittäiskaupan osuutta kiinteistöportfoliossamme.

ERITTÄIN VAHVA LIKVIDITEETTI JA VAHVISTUNEET LUOTTOLUOKITUKSET VAIHTOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEELLELASKUN SEURAUKSENA.

Aikaisemmin menestyksekkäästi ja houkuttelevalla hinnoittelulla liikkeeseen laskemamme joukkovelkakirjalainan (kuponkikorko 1,625 %) lisäksi jatkoimme likviditeettimme parantamista vuoden toisella vuosineljänneksellä ja laskimme liikkeelle 350 miljoonan euron hybridilainan. Yhdessä mahdollisten ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnin kanssa, parempi likviditeetti mahdollistaa portfolion muutosstrategian nopeuttamisen huolella valikoitujen asuinkiinteistöjen oston/ostojen kautta.

Strategiamme vahvuus ja liiketoimintamme vakaus koko pandemian ajan saivat tunnustusta myös parantuneiden luottoluokitusten kautta, kun Standard & Poor's ja Moody's nostivat Cityconin luottoluokitusten näkymät vakaiksi. Luottoluokitukset ovat nyt BBB- ja Baa3 vakain näkymin.

KASVUHANKKEIDEMME KEHITYS JATKUI USEALLA RINTAMALLA

Pääoman kierrättämisen ja rahoituksen lisäksi edistyimme kehityshankkeissamme usealla rintamalla. Olemme tällä hetkellä tunnistaneet kiinteistöportfoliossamme 222 miljoonan euron arvoisen rakennusoikeuspotentiaalin. Tästä vain pieni osa on tällä hetkellä arvostettu taseessamme jättäen merkittävän enemmistön, noin 170 miljoonaa, ylimääräiseksi tulevaisuuden arvoksi yhtiölle.

Jatkoimme myös asuinkiinteistöstrategiamme edistämistä rakentamalla uusia asuinkiinteistöjä Norjassa sijaitsevan kohteemme, Herkuleksen, yhteyteen. Vahvan kysynnän vuoksi, joka näkyy muun muassa myytyjen asuntojen merkittävänä määränä, päätimme aloittaa kohteen rakennustyöt. Kaiken kaikkiaan hanke kattaa 85 asuinhuoneistoa, jotka rakennetaan olemassa olevan monikäyttöisen kaupunkikeskuksen yhteyteen.

RAKENTEILLA OLEVA LIPPULAIVA ON MALLIESIMERKKI MODERNISTA KAUPUNKIKESKUKSESTA 8 ASUINRAKENNUKSENSA KERA

Lippulaivan rakennustyöt edistyivät suunnitellusti ja keskuksen on tarkoitus valmistua huhtikuussa 2022. Keskus tulee vaikuttamaan tulokseemme vuodesta 2022 alkaen. Lippulaivan lisäksi toinen merkittävä kehityshankkeemme, Liljeholmen Tukholmassa, josta tiedotimme aiemmin kuluvana vuonna, on hieno esimerkki strategiastamme kehittää helposti saavutettavia ja monikäyttöisiä kaupunkikeskuksia lisäämällä asuin- ja toimitilakiinteistöjä välttämättömyyshyödykkeitä tarjoavien kaupunkiyhteisöjen keskipisteenä toimivien keskustemme yhteyteen.

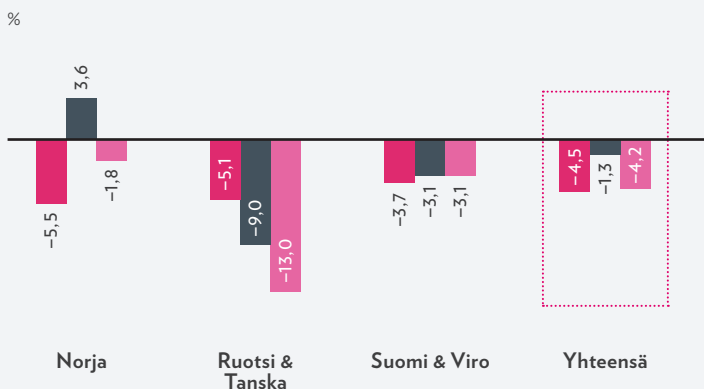
Kaiken kaikkiaan, toisella vuosineljänneksellä kiinteistöarvomme ja nettovuokratuottomme paranivat. Lisäksi edistimme pääoman kierrätykseen tähtääviä toimenpiteitämme vahvistaen tasettamme sekä likviditeettiämme. Tämä parantunut likviditeetti mahdollistaa kasvustrategiamme täydentämisen mahdollisilla yrityskaupoilla, jotka edesauttavat portfoliomuutoksen nopeampaa läpivientä. Kaikki nämä tulokset mahdollistavat aiemman ohjeistuksemme täsmentämisen puolivuotiskatsauksemme yhteydessä.

1. NETTOVUOKRATUOTOT

Cityconin vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon nettovuokratuotot olivat 101,2 miljoonaa euroa (102,6). Toisen vuosineljänneksen nettovuokratuotot kuitenkin kasvoivat edellisvuoteen verrattuna ja olivat 50,8 miljoonaa euroa (Q2/2020: 50,2). COVID-19 pandemia vaikutti erityisesti ensimmäisen kvartaalin tulokseen, johtuen sen negatiivisesta vaikutuksesta kävijämääriin, vuokrausasteeseen, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin ja parkkituottoihin. Lisäksi tehdyt divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonaa euroa. Alennukset myönnettiin vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä. Pandemiasta johtuneet uudet vuokra-alennukset olivat 0,5 miljoonaa euroa ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle.

Historiallisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 1,3 % vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Toisen kvartaalin hyvä tulos tasapainotti osaltaan Q1 aikana tapahtunutta nettovuokratuottojen laskua.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q2/2021 VS. Q1-Q2/2020



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

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 3,6 % suhteessa vertailukauteen, johtuen pääasiassa Stovner ja Torbyen kauppakeskusten hankinnasta Q1 2020 aikana. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,5 % johtuen alhaisemmasta vuokrausasteesta sekä korkeammista ylläpitokustannuksista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,0 % johtuen pääasiassa kolmen kauppakeskuksen divestoinnista edellisessä kvartaalissa, laskeneista kävijämääristä ja vuokrausasteesta sekä alhaisemmista liikevaihtosidonnaisista vuokrista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,1 %.

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 3,1 % suhteessa vertailukauteen vuonna 2020. Lasku johtui pääasiassa alhaisemmista parkkituotoista ja korkeammista ylläpitokustannuksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 3,7 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

| Me | Nettovuokratuotto | | | | | Brutto- |
|---|-------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | Yhteensä | vuokratuotto |
| Q1-Q2/2020 | 44,0 | 36,7 | 22,2 | -0,3 | 102,6 | 111,5 |
| Hankinnat | - | 0,6 | 0,0 | - | 0,6 | 0,9 |
| Kehityshankkeet | 0,0 | 0,0 | -0,4 | - | -0,4 | 0,4 |
| Divestoinnit | 0,0 | 0,0 | -1,7 | - | -1,7 | -2,7 |
| Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾ | -1,4 | -1,3 | -0,9 | - | -3,6 | -2,2 |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | -0,1 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 3,6 | 3,4 |
| Q1-Q2/2021 | 42,6 | 38,1 | 20,2 | 0,3 | 101,2 | 111,3 |

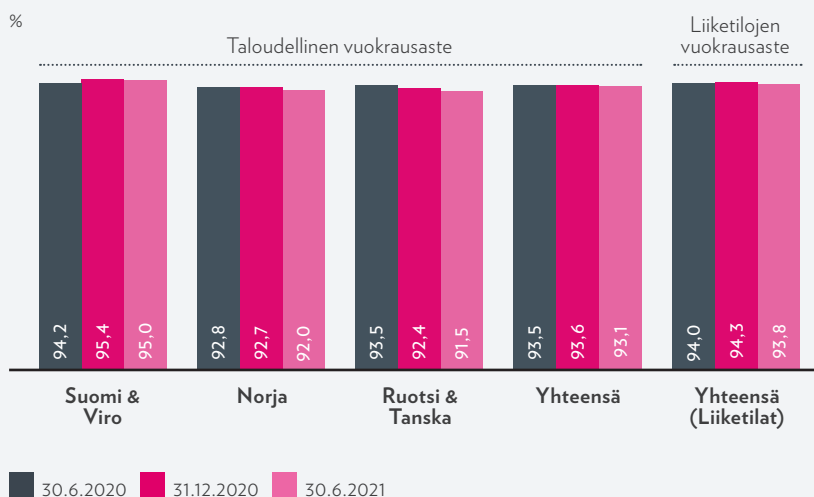
¹⁾ Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

2. VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Liiketilöiden vuokrausaste oli 93,8 % (Q1/2021: 93,8 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,1 % (Q1/2021: 93,2 %). Keskimääräinen neliövokra nousi osittain divestoitujen kohteiden johdosta. Keskimääräinen neliövokra oli 22,8 euroa (Q4/2020: 22,1). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövokra oli 22,2 euroa.

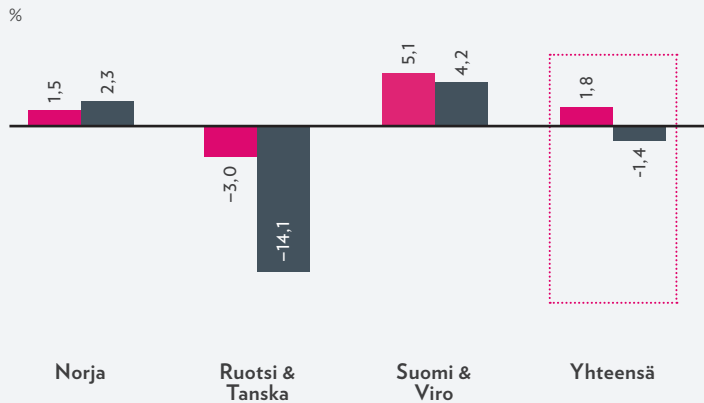
Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa laski 1,4 % pääasiassa Ruotsin myyntien kohteiden takia. Suomen ja Viron kokonaismyynnit kasvoivat 4,2 % ja Norjan kokonaismyynnit kasvoivat 2,3 %. Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,8 % ja päivittäistavara-kaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat 5,4 %.

Katsauskauden aikana kokonaiskävijämäärät laskivat 7,6 % ja vastaavasti vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat 6,6 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna johtuen lähinnä Q1/2020 ajan koronapandemiaa edeltäneistä vertailuluvuista. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi merkittävästi verrattuna viime vuoteen, joka johti vertailukelpoisten myyntien kasvuun Cityconin kauppakeskuksissa. Vuoden toisen kvartaalin aikana vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 11,9 % verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon.

VUOKRAUSASTE ¹⁾

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q2/2021 VS. Q1-Q2/2020 ¹⁾

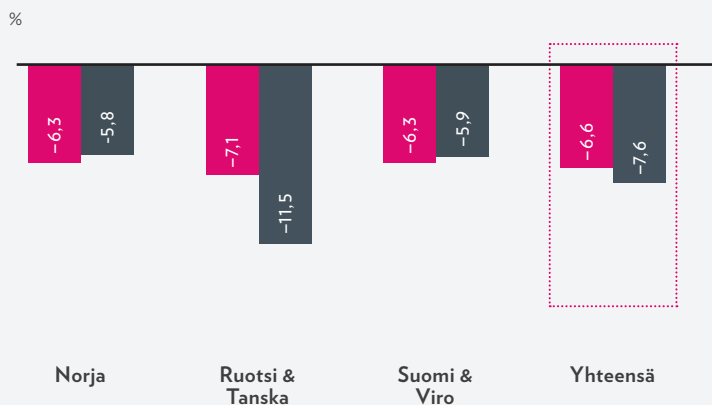


■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 % ja divestoidut kohteet)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q2/2021 VS. Q1-Q2/2020 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 % ja divestoidut kohteet)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

| | | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|--|--------------------|-----------|-----------|------------|
| Vuokrasopimusten lukumäärä | kpl | 4 150 | 4 465 | 4 564 |
| Keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 22,8 | 21,7 | 22,1 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika | vuotta | 2,9 | 3,1 | 2,9 |
| Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾ | % | 9,3 % | 9,3 % | 8,9 % |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

| | | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|---|----------------|------------|------------|---------|
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 136 333 | 123 192 | 239 609 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 194 251 | 145 109 | 261 711 |

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

3. TALOUDELLINEN TULOS

Hallinnon kulut laskivat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna, ja olivat 12,1 miljoonaa euroa (12,8). Lasku johtui lähinnä pienemmistä matkakuluista ja muista henkilöstöön liittyvistä kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 233 (223), joista 53 oli Suomessa & Virossa, 79 Norjassa, 60 Ruotsissa & Tanskassa ja 41 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto kasvoi 107,9 miljoonaan euroon (4,5). Liikevoitto kasvoi johtuen suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon voitoista, jotka olivat 24,4 miljoonaa euroa (-87,4).

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 27,4 miljoonaan euroon (24,3) johtuen pääasiassa korkeammasta keskimääräisestä velan määrästä, hieman korkeammista keskimääräisistä velkakustannuksista sekä vahvistuneesta NOK ja SEK valuuttakursseista. Epäsuoria kuluja kirjattiin myös 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi, 0,4 miljoonan euron tappio (2,2 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -3,5 miljoonaa euroa (-10,0). Muutos johtuu pääasiassa pienemmistä käyvän arvon tappioista yhteisyrityksissä.

Katsauskauden tulos kasvoi 86,5 miljoonaa euroa ja oli 63,5 miljoonaa euroa (-23,0).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 140,5 miljoonalla eurolla (31.12.2020: 4 152,2). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 80,2 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 24,4 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 37,0 miljoonalla eurolla. IFRS 16 standardin vaikutus pienensi sijoituskiinteistöjen arvoa 0,6 miljoonalla eurolla ja siirto erien välillä laski arvoa 0,5 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA

| 30.6.2021 | Kiinteistöjen lukumäärä | Vuokrattava pinta-ala | Käypä arvo, Me | Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me | Portfolio, % |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------|--|--------------|
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾ | 12 | 465 620 | 1 982,6 | - | 46 % |
| Muut kiinteistöt, Suomi & Viro | 1 | 2 240 | 3,1 | - | 0 % |
| Suomi & Viro, yhteensä | 13 | 467 860 | 1 985,8 | - | 46 % |
| Kauppakeskukset, Norja | 17 | 444 300 | 1 484,8 | - | 35 % |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾ | 1 | 14 500 | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 18 | 458 800 | 1 484,8 | - | 35 % |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska | 7 | 211 600 | 780,6 | - | 18 % |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 7 | 211 600 | 780,6 | - | 18 % |
| Kauppakeskukset, yhteensä | 37 | 1 136 020 | 4 248,1 | - | 99 % |
| Muut kiinteistöt, yhteensä | 1 | 2 240 | 3,1 | - | 0 % |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 38 | 1 138 260 | 4 251,3 | - | 99 % |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | - | 41,4 | - | 1 % |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | 38 | 1 138 260 | 4 292,7 | - | 100 % |
| Kista Galleria (50 %) | 1 | 46 350 | 253,7 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 39 | 1 184 610 | 4 546,3 | - | - |

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 24,4 miljoonaa euroa (-87,4). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 44,8 miljoonaa euroa (43,0) ja arvonalennusta yhteensä -17,4 miljoonaa euroa (-127,6). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -2,9 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

| Me | Q2/2021 | Q2/2020 | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| Suomi & Viro | 3,4 | -32,9 | 6,6 | -45,5 | -86,8 |
| Norja | 9,8 | -17,4 | 8,5 | -6,2 | -1,3 |
| Ruotsi & Tanska | 4,2 | -23,9 | 12,3 | -32,9 | -53,1 |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 17,4 | -74,2 | 27,4 | -84,6 | -141,2 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | -1,5 | -1,4 | -2,9 | -2,8 | -5,7 |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | 15,9 | -75,6 | 24,4 | -87,4 | -146,9 |
| Kista Galleria (50 %) | -0,4 | -0,8 | -1,1 | -12,0 | -32,3 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 15,5 | -76,4 | 23,4 | -99,4 | -179,2 |

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosisikasta ja tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

CBRE:n ja JLL:n laatimat arviolausunnot ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

12.2.2021 Citycon allekirjoitti sopimuksen kolmen kauppakeskuksen myymisestä Ruotsissa, joiden bruttokauppahinta oli yhteensä noin 147 miljoonaa euroa. Divestointi noudattaa Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluvetoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohdissa ja joissa on kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita. Divestointi saatiin päätökseen 31.3.2021.

Vahva tase on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q2/2021

| | Sijainti | Vuokrattava pinta-ala, m ² | Päivämäärä | Hinta, Me |
|----------------------------|--------------|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| Myynnit | | | | |
| Kolmen keskuksen portfolio | | | 31.3.2021 | 147 ¹⁾ |
| Tumba | Kauppakeskus | Botkyrka, Ruotsi | 23 200 | |
| Högdalen | Kauppakeskus | Bandhagen, Ruotsi | 20 000 | |
| Fruängen | Kauppakeskus | Hägersten, Ruotsi | 14 700 | |
| Myynnit, yhteensä | | | 57 900 | 147 |

¹⁾ bruttokauppahinta

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä yksi merkittävä kehityshanke: Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke pääkaupunkiseudulla Espoossa. Lisäksi Cityconilla oli käynnissä yksi kehityshanke Oasen kauppakeskuksessa Norjassa, jossa yli 6 000 neliometriä toimistotilaa muutetaan tiloiksi, joihin tulee uusi terveyskeskus.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2020.

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 30.6.2021

| | Sijainti | Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ² | Arvioitu bruttoinvestointi, Me | Toteutuneet brutto-investoinnit 30.6.2021 mennessä, Me | Valmistuminen |
|-----------------------------|---------------|--|--------------------------------|--|---------------|
| Lippulaiva | Espoo, Suomi | 19 200/44 300 | TBC ¹⁾ | 307,9 | 2022 |
| Oasen Kjøpesenter (vaihe I) | Bergen, Norja | - | 11,6 | 10,7 | 2021 |

¹⁾ Arvioitu kokonaisbruttoinvestointi vahvistuu tehtäessä päätös Lippulaiva hankkeeseen liittyen asuntorakennusten toteutustavasta

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,25 euroa (31.12.2020: 12,17). Uuden hybridilainan nosto, katsauskauden voitto ja muuntoerot kasvattivat omaa pääomaa ja voitonjako pienensi osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 848,1 miljoonaa euroa (31.12.2020: 1 818,6).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

| | | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|--|--------|-----------|-----------|------------|
| Lainojen käyvät arvot | Me | 2 080,5 | 2 155,3 | 2 098,0 |
| Korolliset velat, tasearvo ¹⁾ | Me | 2 097,0 | 2 176,2 | 2 121,2 |
| Käytettävissä oleva likviditeetti | Me | 835,7 | 582,9 | 447,0 |
| Keskimääräinen laina-aika | vuotta | 4,3 | 3,9 | 3,8 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾ | % | 38,9 | 46,2 | 46,9 |
| Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8) | x | 4,0 | 4,2 | 4,1 |
| Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) ³⁾ | x | 0,35 | - | 0,45 |
| Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65) | x | 0,37 | 0,44 | 0,46 |
| Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25) | x | 0,00 | 0,05 | 0,02 |

¹⁾ Sisältää 45,2 miljoonaa euroa (49,5) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

²⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja niihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. 2021 toisen vuosineljänneksen LTV:n laskennassa on otettu huomioon muissa saamisissa oleva 29 miljoonan euron lykätty maksu. Lisäksi, erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

³⁾ Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luottoliittisopimuksessa

Tammikuussa Kista Galleria, Cityconin puoliksi omistama yhteisyritys, jälleenrahoitti ulkoisen velkansa allekirjoittamalla uuden 2 439 miljoonan Ruotsin kruunun pankkilainan nykyisten kolmen luotonantajan kanssa. Lainan voimassaoloaika on noin 4,5 vuotta. Kista Gallerian velkaa ei ole konsolidoitu konsernitaseeseen, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen kauppakeskuksen (Tumba, Högdalen, Fruängen) myynnistä Tukholman alueella. Myyntien kauppakeskusten bruttohinta on 1 483 miljoonaa kruunua, mikä ylittää kohteiden viimeksi vahvistetun arvon. Kauppa saatiin päätökseen maaliskuussa, ja tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, mikä vahvisti tasetta.

Maaliskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle uuden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden pituinen vakuudeton, kiinteäkorkoinen ja euromääräinen joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 12. maaliskuuta 2028. Joukkovelkakirjalainan kiinteä kuponkikorko on 1,625%. Liikkeellelaskija on Citycon Treasury B.V. ja takaaja on Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina on laskettu liikkeelle liikkeellelaskijan EMTN-ohjelman alla, ja se on listattu Irlannin pörssissä (Euro-next Dublin). Lainalle myönnettiin luottoluokitukset Standard & Poors:ltä, Moody's:ltä ja Fitch:iltä, jotka ovat linjassa Cityconin yleisien luottoluokitusten kanssa. Joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskusta saadut varat käytettiin vihreiden omaisuuserien ja projektien rahoittamiseen ja uudelleenrahoittamiseen Cityconin vihreän rahoituksen kehyksen mukaisesti. Lainan kysyntä oli erittäin korkea ja lähes viisinkermaisesti ylimerkitty, mikä mahdollisti Cityconille joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun houkuttelevalla, koronaepidemiaa edeltäneellä tasolla olevalla marginaalilla, ja kuponkikorolla, joka on toiseksi alhaisin yrityksen historiassa. Tämä korostaa jälleen kerran Cityconin luoton laatua ja pääsyä pääomamarkkinoille.

93 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta saaduista varoista käytettiin vuonna 2022 erääntyvän joukkovelkakirjalainan osittaiseen takaisinmaksuun ostotarjous prosessin kautta, ja loput käytettiin luottolimitin alaisen lainan ja muun lyhytaikaisen velan takaisinmaksuun. Onnistuneen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun ja lyhytaikaisen velan takaisinmaksujen ansiosta velkamme maturiteettiprofiili parantui merkittävästi, jälleenrahoitusriskimme pieneni edelleen ja nettolikviditeetti parani.

Vuosittainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuosittain oman harkintansa mukaan osingonjaosta ja oman pääoman palautuksesta siten, että vuotuisen osingon kokonaissumma on maksimissaan 0,50 euroa osakkeelta. Maaliskuussa ja kesäkuussa maksetut osingot ja oman pääoman tuotto rahoitettiin pääasiassa operatiivisella kassavirralla.

Kesäkuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän Hybridilainan (Subordinated Fixed to Reset Rate Green Capital Securities). Lainan kysyntä oli erittäin vahvaa tilauskirjan yltäessä noin miljardiin euroon ja kattaen lähes 150 sijoittajaa. Hybridilaina käsitellään Cityconin IFRS-konsernitilinpäätöksessä omana pääomana mutta ei anna haltijalleen osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Hybridilaina laskettiin liikkeelle Cityconin vihreän rahoituksen viitekehyksen alla, joka kytkee yhtiön vastuullisuustavoitteet yhtiön rahoitusratkaisuihin. Liikkeeseenlasku vahvistaa yhtiön tasetta ja osoittaa Cityconin sitoutuneisuuden investointitasoisen luottoluokituksiensa parantamiseen. Lisäksi liikkeeseenlasku tuo joustavuutta muutostategiamme toteuttamiseen ja mahdollistaa portfoliomme

monipuolistamisen sekä orgaanisesti että mahdollisten yritysostojen kautta. Vuotuinen kuponkikorko on kiinteä 3,625 prosenttia tarkistuspäivään 10.9.2026 saakka, minkä jälkeen korko määritellään uudestaan viiden vuoden välein. Hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Cityconilla on oikeus lunastaa sitä takaisin ensimmäistä kertaa kolmen kuukauden ajanjaksolla ennen ensimmäistä tarkistuspäivää sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Hybridilainan liikkeeseenlaskupäivä oli 4.6.2021 ja se on listattu Euronext Dublinissa.

Kesäkuussa sekä Moody's että Standard & Poor's vahvisti Cityconin investointitason luottoluokitukset ja päivitti näkymät vakaiksi, joten Cityconilla on nyt investointitason luottoluokitukset vakailla näkymillä kaikilta kolmelta luottoluokittajalta, mukaan lukien Fitchiltä. Näkymien päivittäminen kuvastaa yhtiön riittävän liikkumavaran suhteessa luottomittareihin, välttämättömyyshyödykkeisiin perustuvien kaupunkikeskukseimme kestävyyttä, markkinoidemme vakautta sekä positiivista suhtautumista asuinrakennusten lisäämisen kautta tapahtuvaa portfoliomme monipuolistamista kohtaan.

Citycon päivitti Euro Medium Term Note -joukkovelkakirjalainaohjelman kasvattamalla ohjelman koon 2 500 000 000 euroon. Citycon Treasury B.V perusti alkuperäisen EMTN ohjelman 18.7.2017 ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Tämän päivityksen jälkeen sekä Citycon Treasury B.V että Citycon Oyj voivat toimia ohjelman alla lainojen liikkeeseenlaskijoina. Muilta osin ohjelman ehdot pysyvät muuttumattomina. Irlannin keskuspankki hyväksyi 24.6.2021 päivitykset ohjelman ohjelmaesitteeseen.

KOROLLISET VELAT

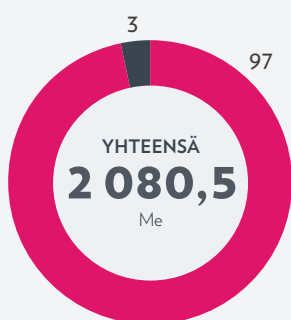
Korollisten lainojen käypä arvo laski ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 17,5 miljoonalla eurolla 2 080,5 miljoonaan euroon. Koska kassavarallisuus oli 317,1 miljoonaa euroa, nettovelka laski kuitenkin selvästi enemmän johtuen hybridilainan liikkeeseenlaskusta ja kolmen ruotsalaisen kiinteistön myynnistä, riippumatta vahvemmassa NOK valuuttakurssista ja kiinteistökehityskustannuksista. Korollisten velkojen tasearvo taseessa oli 2 097,0 miljoonaa euroa, sisältäen IFRS 16 velat.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 4,3 vuoteen 350 miljoonan euron 7-vuotisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun seurauksena.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski selvästi, 38,9%:iin. Nettovelka oli alhaisempi, uuden hybridilainan ja kolmen ruotsalaisen kiinteistön myynnin seurauksena, ja lisäksi kiinteistöjen arvostukset ovat nousseet.

LAINAJAKAUMA

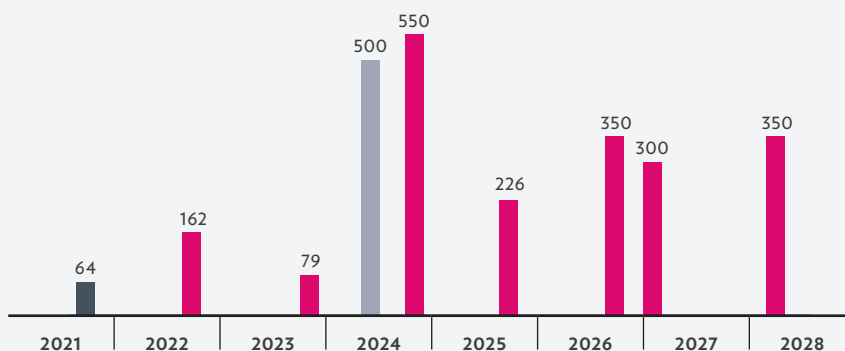
%



- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset
- Pankkilainat

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



- Joukkovelkakirjalainat
- Pankkilainat
- Yritystodistukset
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit

RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

| | | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|--|-----------|--------------|--------------|--------------|
| Rahoituskulut ¹⁾ | Me | -30,9 | -27,1 | -57,5 |
| Rahoitustuotot ¹⁾ | Me | 3,5 | 2,8 | 5,8 |
| Nettorahoituskulut (IFRS) | Me | -27,4 | -24,3 | -51,8 |
| Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) | Me | -23,9 | -22,1 | -46,0 |
| Keskikorko kauden lopussa ²⁾ | % | 2,43 | 2,31 | 2,39 |
| Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia | % | 2,42 | 2,27 | 2,37 |
| Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾ | % | 2,38 | 2,29 | 2,34 |

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa korkeammasta keskimääräisestä velan määrästä, hieman korkeammista keskimääräisistä velkakustannuksista sekä vahvistuneesta NOK ja SEK valuuttakursseista.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 27,4 miljoonaan euroon (24,3). Epäsuoria kuluja kirjattiin myös 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi, 0,4 miljoonan euron tappio (2,2 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusryitykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa. Velan keskimääräinen korko periodin lopussa oli 2,43 %.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

| | | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika | vuotta | 4,3 | 3,9 | 3,7 |
| Korkosuojausaste | % | 96,9 | 81,5 | 83,5 |

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

| | Suomi | Norja | Ruotsi | Tanska | Viro | Euroalue |
|----------------------------------|-------|-------|--------|--------|-------|----------|
| BKT kasvuennuste, 2021 | 2,7 % | 3,9 % | 2,7 % | 3,0 % | 4,9 % | 4,8 % |
| Inflaatio, ennuste 2021 | 1,5 % | 2,2 % | 2,1 % | 1,5 % | 2,2 % | 1,9 % |
| Työttömyys, 2/2021 | 7,8 % | 5,0 % | 9,1 % | 5,6 % | 6,4 % | 7,9 % |
| Vähittäismyynnin kasvu, 1-2/2021 | 6,7 % | 5,8 % | 6,6 % | 4,3 % | 4,0 % | 2,7 % |

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

Maailmantalous on ollut epävarmassa tilassa COVID-19-pandemian vuoksi. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruksen pandemiaksi 11.3.2020. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. COVID-19-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme maaliskuusta 2020 alkaen. Koronarokotukset aloitettiin vuoden 2021 alussa ympäri maailmaa, ja tämän seurauksena on otettu merkittäviä askelia kohti COVID-19 pandemian voittamista. Lisäksi samanaikaisesti yritykset ja kotitaloudet ovat osoittaneet vahvaa halua normalisoida tuotanto- ja kuluttotottumuksiaan.

Suomi on sekä taloudellisesti että kansanterveyden näkökulmasta selvinnyt COVID:n aiheuttamasta kriisistä suhteellisen vähillä vahingoilla. COVID-kuolemien määrä miljoonaa asukasta kohden on ollut yksi Euroopan alhaisimpia. Tämän seurauksena Suomi on pystynyt välttämään täydet sulkuilmat pandemian aikana. Suomen hallitus on päättänyt kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Vuoden toisen kvartaalin aikana Suomen hallitus lievensi monia rajoituksia koronatapauksien määrien laskiessa ja rokotekattavuuden noustessa.

Ruotsissa COVID-19-pandemia on vaikuttanut vähittäiskaupan ja ravintola-alan liiketoimintaan pienentämällä liikevaihtoa ja kävijämääriä. Ruotsissa ei tällä hetkellä ole tiukkoja karanteenimääräyksiä, mutta etätyöskentelyyn ja sosiaalisten kontaktien välttämiseen suositellaan. Ruotsin hallitus julkaisi elvytyspaketin, jossa maan hallitus ottaa vastattavakseen osan kiinteistöjen omistajien antamien vuokranalennusten kustannuksista ja myös Citycon on hakenut näitä tukia. Ruotsin hallitus on myös julkaissut suunnitelmat asteittaisesta rajoitusten poistamisesta.

Norjassa, koronan torjuntatoimenpiteet ja matkustusrajoitukset ovat muuttaneet kulutustottumuksia; kotitaloudet kuluttavat palvelujen sijaan yhä enenevässä määrin vähittäiskaupan tuotteita. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitukset vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas vaikutus paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norja julkaisi elvytyspaketin, joka tietyin edellytyksin kattaa ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratilakustannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään. Hallitus on julkistanut neljäportaisen suunnitelman yhteyskunnan avaamiseksi. Paikalliset tautiryppäät saattavat myös jatkossa aiheuttaa tiukempia rajoituksia joissakin kunnissa.

Virossa on pystytty maaliskuun sulun jälkeen lieventämään rajoituksia ja tällä hetkellä voimassa ovat vain tietyt erityisesti ravintola-alalle suunnatut rajoitukset.

Tanskassa tietyt koronarajoitukset ovat edelleen voimassa. Pääsy ravintoloihin, baareihin, kuntosalille, elokuviin, kampaajalle yms. edellyttää voimassa olevaa koronapassi (immunitaetti, rokotus tai 72 tunnin aikana otettu negatiivinen koronatesti) Hallitus on ilmoittanut, että kaikki rajoitukset tullaan purkamaan lokakuuhun mennessä.

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

10. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen myös Pohjoismaissa ja Virossa on vaikuttanut kielteisesti meidän liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti ja myös jonkin verran heikentänyt yhtiön tulosta. Kriisi on vaikuttanut kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä vain jonkin verran, mutta kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa.

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2020 tilinpäätöksen sivuilla 37-38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2021 pidettiin 22.3.2021 Espoossa. COVID-19 -pandemian leviämisen rajoittamiseksi varsinainen yhtiökokous järjestettiin ilman osakkeenomistajien tai näiden asiamiesten läsnäoloa kokouspaikalla. Yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksiaan äänestämällä ennakkoon. Kokoukseen osallistui 205 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 80,8 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, Arnold de Haan, Zvi Gordon, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta <https://www.citycon.com/agm2021>, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

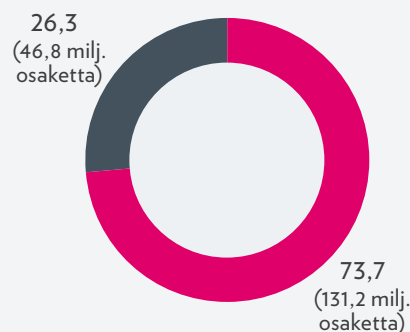
12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kesäkuun 2021 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2021 lopussa 27 230 (22 024) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 131,2 miljoonaa (139,8) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 73,7 % (78,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2021

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset
 ■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

| | | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|-------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|
| Osaakepääoma kauden alussa | Me | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Osaakepääoma kauden lopussa | Me | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden alussa | | 177 998 525 | 177 998 525 | 177 998 525 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa | | 177 998 525 | 177 998 525 | 177 998 525 |

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

| | | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|--|-----------|------------|------------|---------|---------|
| Alin kurssi | EUR | 7,09 | 5,25 | 35,0 % | 5,22 |
| Ylin kurssi | EUR | 8,18 | 9,88 | -17,2 % | 9,99 |
| Keskikurssi | EUR | 7,58 | 7,36 | 3,0 % | 7,19 |
| Päätöskurssi | EUR | 7,19 | 6,19 | 16,1 % | 7,93 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | Me | 1 278,9 | 1 101,8 | 16,1 % | 1 411,5 |
| Vaihdettuja osakkeita | milj. kpl | 43,2 | 38,5 | 12,3 % | 68,0 |
| Vaihdettuja osakkeita | Me | 324,7 | 264,3 | 22,8 % | 472,6 |

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2021 maksamat osingot tilikaudelta 2020 sekä pääoman palautukset vuonna 2021:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.6.2021¹⁾

| | Täsmäytyspäivä | Maksupäivä | euroa / osake |
|--------------------------|----------------|------------|---------------|
| Osinko tilikaudelta 2020 | 24.3.2021 | 31.3.2021 | 0,05 |
| Pääoman palautus Q1 | 24.3.2021 | 31.3.2021 | 0,075 |
| Pääoman palautus Q2 | 21.6.2021 | 30.6.2021 | 0,125 |
| Yhteensä | | | 0,25 |

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN²⁾

| | Alustava täsmäytyspäivä | Alustava maksupäivä | euroa / osake |
|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Pääoman palautus Q3 | 22.9.2021 | 30.9.2021 | 0,125 |
| Pääoman palautus Q4 | 16.12.2021 | 30.12.2021 | 0,125 |
| Yhteensä | | | 0,25 |

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2021 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2021 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 22.3.2021 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Tammi-maaliskuussa 2021 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015

- Yhtiö hankki 8.1.2021 yhteensä 8 800 osaketta ja luovutti ne 13.1.2021 neljälle yhtiön avainhenkilölle.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki 8.1.2021 yhteensä 4 000 osaketta ja luovutti ne 13.1.2021 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018— 2020

- Yhtiö hankki 1.3.2021 yhteensä 5 493 osaketta ja luovutti ne 5.3.2021 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 18 293 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Citycon Oyj vastaanotti 17.3.2021 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen CPP Investment Board Europe S.à.r.l:ta, jonka mukaan CPP Investment Board Europe S.à.r.l:n omistus- ja ääniosuus Citycon Oyj:stä on alittanut 10 prosentin liputusrajan.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

Gazit-Globe Ltd.:n ("Gazit") ja CPP Investment Board Europe S.à.r.l:n ("CPPIBE") välinen 12.5.2014 päivätty hallinnointisopimus, joka on julkaistu pörssitiedotteella Citycon Oyj:n toimesta 13.5.2014 ja 17.3.2020, päättyi sopimuksen ehtojen mukaisesti, kun CPPIBE:n omistusosuus laski vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 prosenttiin Cityconin osakkeista. CPPIBE:n omistusosuus alitti 10 prosentin raja-arvon 17.3.2021

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

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2021
- osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 (johtoryhmä)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 (avainhenkilöt)

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

22.6.2021 julkistettiin, että Bret D. McLeod on nimitetty Citycon Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nykyisen talousjohtaja Eero Sihvosen jäädessä suunnitellusti eläkkeelle. McLeod aloitti Cityconin johtoryhmän jäsenenä 1.8.2021, ja ottaa vastuun talousjohtajan tehtävistä 1.1.2022 alkaen.

Cityconin 2.8.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti kahden uuden hallituksen jäsenen, Ljudmila Popova ja Cityconin toimitusjohtaja F. Scott Ballin, valinnasta yhtiön hallitukseen sekä hyväksyi muutetun palkitsemispolitiikan. Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2021.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2021 (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 173–184 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,676–0,726 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,558–0,608 euroa. Oikaistu operatiivinen tulos sisältää myös kesäkuussa liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron hybridilainan korot.

| | | | Aiemmin |
|---|-----|-------------|-------------|
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | Me | 173 -184 | 170–188 |
| Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) | EUR | 0,676–0,726 | 0,651–0,751 |
| Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS) | EUR | 0,558–0,608 | 0,558–0,658 |

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaaan ja julkistettuihin yrityskauppihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 5. elokuuta 2021

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen

Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.com

Laura Jauhiainen

Strategia- ja sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin 040 823 9497

laura.jauhiainen@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,4 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa3), Fitchilta (BBB-) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2020 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

| | | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|-----|---------|---------|---------|------------|------------|---------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 32,7 | 36,3 | -9,9 % | 64,3 | 71,0 | -9,5 % | 136,6 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾ | Me | 27,6 | 32,2 | -14,4 % | 55,2 | 63,0 | -12,4 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,183 | 0,204 | -9,9 % | 0,361 | 0,399 | -9,5 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾ | EUR | 0,155 | 0,181 | -14,4 % | 0,310 | 0,354 | -12,4 % | 0,676 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) | EUR | 11,66 | 11,51 | 1,3 % | 11,66 | 11,51 | 1,3 % | 11,48 |

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

| Me | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan | 37,5 | -37,0 | - | 63,5 | -23,0 | - | -28,0 |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -15,9 | 75,6 | - | -24,4 | 87,4 | - | 146,9 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | -0,3 | 0,0 | - | 5,1 | -1,7 | - | -0,7 |
| + Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut | 0,0 | - | - | 0,4 | - | - | 0,0 |
| +/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut | 0,0 | - | - | 3,1 | 0,0 | - | 0,8 |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot | 1,9 | 0,8 | - | 0,4 | 2,2 | -80,3 % | 5,0 |
| +/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 0,7 | 0,8 | -9,9 % | 1,4 | 10,0 | -86,0 % | 27,2 |
| -/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 8,9 | -3,9 | - | 14,8 | -3,9 | - | -14,7 |
| + Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | - | - | - | - | - | - | 0,0 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 32,7 | 36,3 | -9,9 % | 64,3 | 71,0 | -9,5 % | 136,6 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -5,1 | -4,0 | 25,6 % | -9,1 | -8,1 | 12,7 % | -16,2 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) | 27,6 | 32,2 | -14,4 % | 55,2 | 63,0 | -12,4 % | 120,3 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,183 | 0,204 | -9,9 % | 0,361 | 0,399 | -9,5 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR | 0,155 | 0,181 | -14,4 % | 0,310 | 0,354 | -12,4 % | 0,676 |

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

| Me | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Nettovuokratuotto | 50,8 | 50,2 | 1,2 % | 101,2 | 102,6 | -1,3 % | 205,4 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -6,5 | -6,3 | 2,4 % | -12,1 | -12,8 | -5,4 % | -25,9 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | -0,2 | 0,1 | - | -0,1 | 0,4 | - | 0,9 |
| Operatiivinen liikevoitto | 44,1 | 44,0 | 0,4 % | 89,0 | 90,2 | -1,3 % | 180,4 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -11,9 | -11,2 | 6,3 % | -23,9 | -22,1 | 7,9 % | -46,0 |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista | -1,0 | -0,1 | - | -2,1 | 0,1 | - | -0,8 |
| Operatiiviset välittömät verot | -0,6 | -0,4 | 66,1 % | -1,4 | -1,2 | 17,9 % | -1,8 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 2,0 | 3,9 | -48,7 % | 2,7 | 4,2 | -34,2 % | 4,8 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | -0,1 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 32,7 | 36,3 | -9,9 % | 64,3 | 71,0 | -9,5 % | 136,6 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -5,1 | -4,0 | 25,6 % | -9,1 | -8,1 | 12,7 % | -16,2 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) | 27,6 | 32,2 | -14,4 % | 55,2 | 63,0 | -12,4 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,183 | 0,204 | -9,9 % | 0,361 | 0,399 | -9,5 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR | 0,155 | 0,181 | -14,4 % | 0,310 | 0,354 | -12,4 % | 0,676 |

2) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NRV/NTA/NDV PER SHARE)

Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA julkaisi lokakuussa 2019 uudet raportointisuositukset (Best Practise Recommendations), jotka sisältävät kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV). Nämä kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua korvaavat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen.

Citycon otti käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyneen tilikauden raportoinnissa. Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

EPRA NRV kuvaa arvoa, joka vaadittaisiin yhtiön uudelleenrakentamiseen ja olettaa, ettei omaisuuseristä luovuta.

EPRA NTA painottuu kuvaamaan yhtiön aineellisten omaisuuserien arvoa ja olettaa, että yhtiö ostaa ja myy omaisuuseriä, selkeyttäen laskennallisen verovelan määrää.

EPRA NDV kuvaa yhtiön arvoa tavallisessa myyntilanteessa, jossa laskennalliset verovelat, rahoitusinstrumentit ja tietyt muut oikaisut lasketaan täyteen realisoitumisarvoon verovaikutuksella huomioituna.

Alla esitetyt taulukot esittävät kolmen uuden EPRA nettovarallisuustunnusluvun NRV, NTA ja NDV laskennan.

| | 30.6.2021 | | | 30.6.2020 | | | 31.12.2020 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 1 848,1 | 1 848,1 | 1 848,1 | 1 817,4 | 1 817,4 | 1 817,4 | 1 818,6 | 1 818,6 | 1 818,6 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ²⁾ | 278,1 | 139,0 | - | 276,8 | 138,4 | - | 274,2 | 137,1 | - |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | -0,9 | -0,9 | - | 0,9 | 0,9 | - | -0,2 | -0,2 | - |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista | -83,2 | - | - | -77,6 | - | - | -80,9 | - | - |
| Liikearvo konsernitaseessa | - | -143,7 | -143,7 | - | -137,5 | -137,5 | - | -141,1 | -141,1 |
| Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa | - | -18,6 | - | - | -17,6 | - | - | -17,6 | - |
| Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾ | - | - | 84,6 | - | - | 99,5 | - | - | 47,4 |
| Varainsiirtoverot ²⁾ | 33,4 | - | - | 31,4 | - | - | 31,8 | - | - |
| Yhteensä | 2 075,4 | 1 824,0 | 1 789,1 | 2 048,9 | 1 801,6 | 1 779,4 | 2 043,6 | 1 796,9 | 1 724,9 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 |
| Nettovarallisuus per osake | 11,66 | 10,25 | 10,05 | 11,51 | 10,12 | 10,00 | 11,48 | 10,09 | 9,69 |

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 tasearvon erotus 30.6.2021 oli 84,6 miljoonaa euroa (99,5).

²⁾ EPRA NRV:n varainsiirtovero-oikaisu perustuu osakekaupassa ostajalle realisoituvaan varainsiirtoveroon Suomen sijoituskiinteistöjen osalta. Konsernin muissa toimintamaissa osakekaupasta ei realisoitu varainsiirtoveroa.

³⁾ EPRA NTA kaavassa sijoituskiinteistöistä muodostuvasta laskennallisesta verovelasta palautetaan 50% EPRA:n suosituksen mukaisesti.

KONSERNIN LYHENNETTY PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2021

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | 3 | 54,1 | 53,6 | 0,9 % | 111,3 | 111,5 | -0,2 % | 224,3 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | 3 | 17,1 | 16,9 | 1,6 % | 35,5 | 35,0 | 1,3 % | 71,2 |
| Hoitokulut | | -20,5 | -18,8 | 9,5 % | -44,8 | -41,3 | 8,2 % | -84,9 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | | 0,0 | -1,6 | - | -0,8 | -2,6 | -67,8 % | -5,3 |
| Nettovuokratuotto | 3 | 50,8 | 50,2 | 1,2 % | 101,2 | 102,6 | -1,3 % | 205,4 |
| Hallinnon kulut | | -6,5 | -6,3 | 2,4 % | -12,1 | -12,8 | -5,4 % | -25,9 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 4 | -0,2 | 0,1 | - | -0,5 | 0,4 | - | 0,9 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 3 | 15,9 | -75,6 | - | 24,4 | -87,4 | - | -146,9 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä | | 0,3 | 0,0 | - | -5,1 | 1,7 | - | 0,7 |
| Liikevoitto | 3 | 60,4 | -31,6 | - | 107,9 | 4,5 | - | 34,1 |
| Rahoituskulut (netto) | | -13,8 | -12,0 | 14,8 % | -27,4 | -24,3 | 12,8 % | -51,8 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta | | -1,7 | -0,8 | 98,5 % | -3,5 | -10,0 | -64,6 % | -28,0 |
| Tulos ennen veroja | | 44,9 | -44,4 | - | 77,0 | -29,8 | - | -45,7 |
| Välittömät verot | | -0,6 | -0,4 | 66,1 % | -1,4 | -1,2 | 17,9 % | -1,8 |
| Laskennalliset verot | | -6,9 | 7,8 | - | -12,1 | 8,1 | - | 19,6 |
| Katsauskauden tulos | | 37,5 | -37,0 | - | 63,5 | -23,0 | - | -27,9 |
| Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 37,5 | -37,0 | - | 63,5 | -23,0 | - | -28,0 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | | | | |
| Tulos/osake, EUR ¹⁾ | 5 | 0,18 | -0,23 | - | 0,31 | -0,17 | - | -0,25 |
| Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾ | 5 | 0,18 | -0,23 | - | 0,31 | -0,17 | - | -0,25 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi | | | | | | | | |
| Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista | | 0,0 | -0,5 | - | 0,8 | -2,4 | - | -1,3 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot | | -10,1 | 58,5 | - | 25,9 | -80,4 | - | -30,5 |
| Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi | | -10,1 | 58,0 | - | 26,6 | -82,7 | - | -31,8 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -10,1 | 58,0 | - | 26,6 | -82,7 | - | -31,8 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | 27,4 | 21,1 | 29,5 % | 90,2 | -105,7 | - | -59,6 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 27,4 | 21,1 | 29,4 % | 90,1 | -105,7 | - | -59,8 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 |

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot..

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

| Me | Liite | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|---|--------|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 6 | 4 292,7 | 4 170,4 | 4 152,2 |
| Liikearvo | | 143,7 | 137,5 | 141,1 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä | | 132,0 | 122,1 | 108,6 |
| Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat | | 22,0 | 21,8 | 21,7 |
| Johdannaissopimukset | | 15,1 | 17,1 | 14,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | | 16,9 | 13,5 | 14,2 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 4 622,4 | 4 482,3 | 4 452,5 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | 8 | 0,0 | 0,0 | 149,7 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 1,5 | 0,9 | 0,2 |
| Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat | | 83,8 | 56,8 | 51,8 |
| Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset | 9 | 284,9 | - | - |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 9 | 32,2 | 162,7 | 25,9 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 402,5 | 220,5 | 77,8 |
| Varat yhteensä | 3 | 5 024,8 | 4 702,8 | 4 680,0 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | 0,9 | -0,9 | 0,2 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 12 | 787,6 | 867,7 | 823,2 |
| Kertyneet voittovarot | 12 | 669,0 | 560,0 | 604,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 1 848,1 | 1 817,4 | 1 818,6 |
| Hybridilaina | | 688,1 | 346,9 | 347,2 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Oma pääoma yhteensä | | 2 536,5 | 2 164,4 | 2 166,0 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 2 027,4 | 1 897,4 | 1 863,8 |
| Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat | 10, 11 | 17,0 | 5,0 | 19,5 |
| Laskennalliset verovelat | | 280,1 | 278,4 | 275,7 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 2 324,6 | 2 180,8 | 2 159,0 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 69,6 | 278,8 | 257,4 |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 0,6 | 2,1 | 8,3 |
| Ostovelat ja muut velat | | 93,5 | 76,7 | 89,2 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 163,7 | 357,6 | 355,0 |
| Velat yhteensä | 3 | 2 488,3 | 2 538,4 | 2 514,0 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 5 024,8 | 4 702,8 | 4 680,0 |

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|---|-------|---------------|--------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Voitto ennen veroja | | 77,0 | -29,8 | -45,7 |
| Oikaisut voittoon ennen veroja | | 11,4 | 118,3 | 230,5 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | | 88,4 | 88,5 | 184,8 |
| Käyttöpääoman muutos | | -18,0 | -24,2 | -0,3 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 70,4 | 64,2 | 184,6 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -18,5 | -17,7 | -58,2 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 0,1 | 1,9 | 1,4 |
| Maksetut välittömät verot | | -1,7 | 0,1 | -2,0 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 50,3 | 48,6 | 125,7 |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 6,7,8 | -0,7 | -7,7 | -7,9 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 6,7,8 | -107,0 | -76,4 | -158,3 |
| Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit | 6,7,8 | 115,3 | 10,7 | 10,8 |
| Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys | | -285,0 | - | - |
| Investointien nettorahavirta | | -277,4 | -73,3 | -155,4 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | | 579,5 | 560,6 | 831,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -735,9 | -639,7 | -942,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | | 346,1 | 384,6 | 554,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -225,2 | -86,6 | -306,3 |
| Hybridilainan nostot | | 342,5 | - | - |
| Hybridilainan korot ja kulut | | -16,7 | -4,3 | -4,4 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat | | 0,0 | 0,0 | - |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | 12 | -44,5 | -51,2 | -95,7 |
| Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot | | -12,8 | 10,8 | 3,8 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | 233,1 | 174,3 | 40,3 |
| Rahavarojen muutos | | 6,0 | 149,5 | 10,7 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 9 | 25,9 | 14,2 | 14,2 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 0,4 | -1,0 | 1,0 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 9 | 32,2 | 162,7 | 25,9 |

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| Me | Osake- pääoma | Ylikurssi- rahasto | Arvon- muutos- rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muunto- erot | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | Hybridi- laina | Määräys- vallat- tomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|------------------|-----------------------|------------------------------|--|-----------------|--------------------------|---|-------------------|--|---------------------------|
| Oma pääoma 1.1.2020 | 259,6 | 131,1 | 1,4 | 909,9 | -120,3 | 796,7 | 1 978,4 | 346,6 | 0,1 | 2 325,2 |
| Tilikauden laaja voitto/tappio | | | -2,4 | | -80,4 | -23,0 | -105,7 | | 0,0 | -105,7 |
| Hybridilainan korot ja kulut | | | | | | -4,2 | -4,2 | 0,3 | | -4,0 |
| Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12) | | | | -42,3 | | -8,9 | -51,2 | | | -51,2 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 |
| Muut muutokset | | | | | | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 |
| Oma pääoma 30.6.2020 | 259,6 | 131,1 | -0,9 | 867,7 | -200,7 | 760,7 | 1 817,4 | 346,9 | 0,1 | 2 164,4 |
| Oma pääoma 1.1.2021 | 259,6 | 131,1 | 0,2 | 823,2 | -150,9 | 755,4 | 1 818,6 | 347,2 | 0,2 | 2 166,0 |
| Tilikauden laaja voitto/tappio | | | 0,8 | | 25,9 | 63,5 | 90,1 | | 0,0 | 90,2 |
| Hybridilainan nostot | | | | | | | | 341,2 | | 341,2 |
| Hybridilainan korot ja kulut | | | | | | -16,0 | -16,0 | -0,4 | | -16,4 |
| Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12) | | | | -35,6 | | -8,9 | -44,5 | | | -44,5 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | -0,1 | -0,1 | | | -0,1 |
| Muut muutokset | | | | | | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 |
| Oma pääoma 30.6.2021 | 259,6 | 131,1 | 0,9 | 787,6 | -125,0 | 793,9 | 1 848,1 | 688,1 | 0,2 | 2 536,5 |

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt puolivuosisikatsauksen 4.8.2021.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2020. Cityconin puolivuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2020 sekä IAS 34 Osavuosisikatsaukset - standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Citycon esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeiden mukaisesti. Tällaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, käytetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltäviin tunnuslukuihin.

COVID-19 pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset.

Citycon myönsi Q2 2021 aikana uusia COVID-19 vuokra-alennuksia 0,4 miljoonaa euroa. Nämä vuokranalennukset kohdistuvat Suomi & Viro sekä Ruotsi & Tanska segmentteihin ja alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle vuokra-ajalle.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 30.6.2021. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuedet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraohituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli -3,5 miljoonaa euroa.

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

| Me | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Bruttovuokratuotto | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 22,5 | 22,1 | 2,0 % | 45,7 | 46,2 | -1,0 % | 91,5 |
| Norja | 21,1 | 19,0 | 10,9 % | 42,1 | 39,5 | 6,5 % | 81,3 |
| Ruotsi & Tanska | 10,5 | 12,6 | -16,2 % | 23,5 | 25,8 | -8,8 % | 51,5 |
| Segmentit yhteensä | 54,1 | 53,6 | 0,9 % | 111,3 | 111,5 | -0,2 % | 224,3 |
| Kista Galleria (50%) | 2,2 | 2,8 | -22,0 % | 4,8 | 5,8 | -17,4 % | 10,9 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 7,4 | 7,0 | 5,9 % | 15,0 | 14,8 | 1,2 % | 30,3 |
| Norja | 6,5 | 6,6 | -2,3 % | 12,9 | 13,2 | -2,7 % | 26,0 |
| Ruotsi & Tanska | 3,3 | 3,3 | 0,4 % | 7,6 | 7,0 | 9,2 % | 14,9 |
| Segmentit yhteensä | 17,1 | 16,9 | 1,6 % | 35,5 | 35,0 | 1,3 % | 71,2 |
| Kista Galleria (50%) | 1,0 | 0,8 | 19,1 % | 1,9 | 1,7 | 9,3 % | 3,5 |
| Nettovuokratuotto | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 21,9 | 21,7 | 0,9 % | 42,6 | 44,0 | -3,1 % | 86,8 |
| Norja | 18,8 | 17,6 | 7,2 % | 38,1 | 36,7 | 3,6 % | 74,1 |
| Ruotsi & Tanska | 9,8 | 11,2 | -12,7 % | 20,2 | 22,2 | -9,0 % | 44,5 |
| Muut | 0,3 | -0,2 | - | 0,3 | -0,3 | - | 0,1 |
| Segmentit yhteensä | 50,8 | 50,2 | 1,2 % | 101,2 | 102,6 | -1,3 % | 205,4 |
| Kista Galleria (50%) | 1,7 | 2,1 | -18,6 % | 3,2 | 4,2 | -23,9 % | 7,6 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 21,1 | 20,9 | 0,9 % | 41,3 | 42,2 | -2,1 % | 83,7 |
| Norja | 18,1 | 16,9 | 6,8 % | 36,2 | 34,9 | 3,7 % | 70,2 |
| Ruotsi & Tanska | 8,0 | 10,0 | -19,7 % | 17,6 | 20,3 | -13,3 % | 39,6 |
| Muut | -3,0 | -3,8 | 20,9 % | -6,1 | -7,2 | -15,5 % | -13,2 |
| Segmentit yhteensä | 44,1 | 44,0 | 0,4 % | 89,0 | 90,2 | -1,3 % | 180,4 |
| Kista Galleria (50%) | 1,6 | 1,9 | -15,8 % | 3,1 | 3,9 | -22,0 % | 7,0 |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 3,3 | -33,1 | - | 6,2 | -45,8 | - | -87,5 |
| Norja | 8,7 | -18,4 | - | 6,4 | -8,2 | - | -5,3 |
| Ruotsi & Tanska | 3,9 | -24,1 | - | 11,8 | -33,4 | - | -54,2 |
| Segmentit yhteensä | 15,9 | -75,6 | - | 24,4 | -87,4 | - | -146,9 |
| Kista Galleria (50%) | -0,4 | -0,8 | -44,6 % | -1,1 | -12,0 | - | -32,3 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 24,7 | -12,0 | - | 46,9 | -3,2 | - | -3,5 |
| Norja | 26,8 | -1,5 | - | 42,6 | 28,1 | 51,5 % | 65,4 |
| Ruotsi & Tanska | 12,0 | -14,2 | - | 24,5 | -13,3 | - | -14,6 |
| Muut | -3,0 | -3,8 | 20,9 % | -6,1 | -7,2 | -15,5 % | -13,2 |
| Segmentit yhteensä | 60,4 | -31,6 | - | 107,9 | 4,5 | - | 34,1 |
| Kista Galleria (50%) | 1,2 | 1,1 | 4,8 % | 2,0 | -8,1 | - | -25,2 |

| Me | 30.6.2021 | 30.6.2020 | % | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Varat | | | | |
| Suomi & Viro | 2 000,4 | 1 898,2 | 5,4 % | 1 922,9 |
| Norja | 1 689,8 | 1 552,6 | 8,8 % | 1 624,8 |
| Ruotsi & Tanska | 967,7 | 1 047,5 | -7,6 % | 1 063,2 |
| Muut | 366,9 | 204,5 | 79,4 % | 69,1 |
| Segmentit yhteensä | 5 024,8 | 4 702,8 | 6,8 % | 4 680,0 |
| Kista Galleria (50%) | 264,8 | 268,8 | -1,5 % | 265,4 |
| Velat | | | | |
| Suomi & Viro | 24,7 | 41,4 | -40,3 % | 21,3 |
| Norja | 50,7 | 52,3 | -3,1 % | 60,9 |
| Ruotsi & Tanska | 25,4 | 21,3 | 19,4 % | 33,5 |
| Muut | 2 387,5 | 2 423,3 | -1,5 % | 2 398,4 |
| Segmentit yhteensä | 2 488,3 | 2 538,4 | -2,0 % | 2 514,0 |
| Kista Galleria (50%) | 256,0 | 242,6 | 5,5 % | 253,0 |

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

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

| Me | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|--|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| Ylläpito- ja -veloitukset ¹⁾ | 13,4 | 13,5 | -0,7 % | 28,0 | 27,9 | 0,4 % | 55,3 |
| Käyttökorvaukset ¹⁾ | 1,9 | 1,6 | 16,7 % | 3,8 | 3,5 | 8,1 % | 7,6 |
| Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾ | 1,9 | 1,8 | 5,2 % | 3,7 | 3,6 | 1,7 % | 8,3 |
| Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾ | 0,2 | 0,7 | -73,7 % | 0,6 | 1,9 | -70,2 % | 3,1 |
| Myyntituotot asiakassopimuksista | 17,3 | 17,6 | -1,4 % | 36,0 | 36,9 | -2,4 % | 74,3 |

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

| | | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|---|------------|-------------|--------------|----------|-------------|--------------|----------|--------------|
| Tulos/osake | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 37,5 | -37,0 | - | 63,5 | -23,0 | - | -28,0 |
| Hybridilainan korot ja kulut | Me | -5,1 | -4,0 | 25,6 % | -9,1 | -8,1 | 12,7 % | -16,2 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Osakekohtainen tulos ¹⁾ | EUR | 0,18 | -0,23 | - | 0,31 | -0,17 | - | -0,25 |

| | | Q2/2021 | Q2/2020 | % | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | % | 2020 |
|--|------------|-------------|--------------|----------|-------------|--------------|----------|--------------|
| Tulos/osake, laimennettu | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 37,5 | -37,0 | - | 63,5 | -23,0 | - | -28,0 |
| Hybridilainan korot ja kulut | Me | -5,1 | -4,0 | 25,6 % | -9,1 | -8,1 | 12,7 % | -16,2 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus | milj.kpl | 0,2 | 0,2 | 3,8 % | 0,2 | 0,3 | -34,9 % | 0,3 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾ | milj.kpl | 178,2 | 178,2 | 0,0 % | 178,2 | 178,3 | -0,1 % | 178,3 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾ | EUR | 0,18 | -0,23 | - | 0,31 | -0,17 | - | -0,25 |

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.06.2020 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

30.6.2021

| Me | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|---|--|------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 271,5 | 3 880,7 | 4 152,2 |
| Hankinnat | - | 0,6 | 0,6 |
| Investoinnit | 67,1 | 18,1 | 85,1 |
| Myyntit | -9,1 | 0,0 | -9,1 |
| Aktivoidut korot | 3,4 | 0,2 | 3,5 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 1,8 | 42,9 | 44,8 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | -17,4 | -17,4 |
| Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta | - | -2,9 | -2,9 |
| Valuuttakurssiero | - | 37,0 | 37,0 |
| Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -0,5 | -0,5 |
| Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | - | -0,6 | -0,6 |
| Katsauskauden lopussa | 334,7 | 3 958,0 | 4 292,7 |

30.6.2020

| Me | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|---|--|------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 169,0 | 3 991,2 | 4 160,2 |
| Hankinnat | - | 148,8 | 148,8 |
| Investoinnit | 60,0 | 26,3 | 86,3 |
| Myyntit | - | -9,3 | -9,3 |
| Aktivoidut korot | 1,9 | 0,1 | 2,1 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 43,0 | 43,0 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -2,0 | -125,6 | -127,6 |
| Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta | - | -2,8 | -2,8 |
| Valuuttakurssiero | - | -131,4 | -131,4 |
| Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | 3,8 | 3,8 |
| Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | - | -2,6 | -2,6 |
| Katsauskauden lopussa | 229,0 | 3 941,4 | 4 170,4 |

31.12.2020

| Me | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|---|--|------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 169,0 | 3 991,2 | 4 160,2 |
| Hankinnat | - | 156,0 | 156,0 |
| Investoinnit | 121,5 | 56,1 | 177,6 |
| Myyntit | - | -10,0 | -10,0 |
| Aktivoidut korot | 4,6 | 0,3 | 4,9 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 39,8 | 39,8 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -23,6 | -157,5 | -181,1 |
| Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta | - | -5,7 | -5,7 |
| Valuuttakurssiero | - | -43,4 | -43,4 |
| Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -145,8 | -145,8 |
| Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | - | -0,4 | -0,4 |
| Katsauskauden lopussa | 271,5 | 3 880,7 | 4 152,2 |

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2021 puolivuotiskatsausta ja vuoden 2020 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

| | Tuottovaateen painotettu keskiarvo, % | | Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk | |
|---|---------------------------------------|------------|---|-------------|
| | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 30.6.2021 | 30.6.2020 |
| Suomi & Viro | 5,4 | 5,5 | 29,5 | 30,1 |
| Norja | 5,5 | 5,6 | 22,3 | 20,5 |
| Ruotsi & Tanska | 5,6 | 5,7 | 28,5 | 26,0 |
| Sijoituskiinteistöt, keskimäärin | 5,4 | 5,6 | 26,8 | 25,8 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin | 5,4 | 5,5 | 27,2 | 26,3 |

7. BRUTTOINVESTOINNIT

| Me | Q1-Q2/2021 | Q1-Q2/2020 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾ | 0,6 | 148,8 | 156,0 |
| Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit | 27,7 | - | 5,1 |
| Kiinteistökehitys ²⁾ | 88,6 | 88,4 | 182,5 |
| Liikearvo ja muut investoinnit | 1,7 | 0,8 | 2,0 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 118,6 | 237,9 | 345,6 |
| Bruttoinvestoinnit segmenteittäin | | | |
| Suomi & Viro | 77,8 | 76,7 | 150,5 |
| Norja | 7,8 | 157,0 | 178,3 |
| Ruotsi & Tanska | 31,6 | 3,6 | 14,9 |
| Konsernihallinto | 1,4 | 0,7 | 1,9 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 118,6 | 237,9 | 345,6 |
| Divestoinnit ³⁾ | 158,2 | 9,3 | 10,0 |

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankeeseen vuonna 2021.

³⁾ Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.6.2021 eikä vertailukaudella 30.6.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2020 koostuivat kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2021 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

| Me | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|
| Katsauskauden alussa | 149,7 | 0,0 | 0,0 |
| Myynnit | -149,2 | 0,0 | 0,0 |
| Valuuttakurssiero | -1,1 | 0,0 | 0,0 |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 0,5 | 0,0 | 149,7 |
| Katsauskauden lopussa | 0,0 | 0,0 | 149,7 |

9. RAHAVARAT JA RAHAMARKKINASIJOTUKSET

| Me | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 26,0 | 156,1 | 16,7 |
| Rajoitetut rahavarat | 6,3 | 6,7 | 9,2 |
| Rahavarat yhteensä | 32,2 | 162,7 | 25,9 |
| Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset | 284,9 | - | - |
| Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä | 317,1 | 162,7 | 25,9 |

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

| Me | 30.6.2021 | | 30.6.2020 | | 31.12.2020 | |
|---|--------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| | Nimellisarvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo |
| Rahoitusvarat | | | | | | |
| I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat | | | | | | |
| Rahamarkkinarahastot | 285,0 | 284,9 | - | - | - | - |
| Johdannaissopimukset | 15,7 | 15,7 | 17,9 | 17,9 | 14,8 | 14,8 |
| II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 0,9 | 0,9 | - | - | 0,2 | 0,2 |
| Rahoitusvelat | | | | | | |
| I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat | | | | | | |
| Lainat | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 64,0 | 64,0 | 457,4 | 457,6 | 313,6 | 313,6 |
| Joukkolainat | 1 987,8 | 2 016,5 | 1 669,4 | 1 697,7 | 1 758,8 | 1 784,4 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | 45,2 | 45,2 | 49,5 | 49,5 | 48,8 | 48,8 |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 16,6 | 16,6 | 5,1 | 5,1 | 26,8 | 26,8 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | - | - | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 0,0 |

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Me | 30.6.2021 | | 30.6.2020 | | 31.12.2020 | |
|------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo |
| Koronvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | 123,7 | -0,9 | 33,4 | 0,0 |
| 1-5 vuotta | 78,7 | 0,9 | - | - | 76,4 | 0,2 |
| yli 5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| Yhteensä | 78,7 | 0,9 | 123,7 | -0,9 | 109,8 | 0,2 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| yli 5 vuotta | 314,8 | -1,8 | 314,8 | 13,1 | 314,8 | -3,9 |
| Yhteensä | 314,8 | -1,8 | 314,8 | 13,1 | 314,8 | -3,9 |
| Valuuttatermiinit | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | 306,3 | 0,9 | 274,1 | -0,3 | 317,8 | -8,1 |
| Kaikki yhteensä | 699,7 | 0,0 | 712,5 | 11,9 | 742,4 | -11,8 |

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 78,7 miljoonaa euroa (123,7). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2021 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 2020 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maalisi- ja kesäkuussa 2021 yllä mainitun sekä puolivuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,2 euroa osakkeelta eli yhteensä 35,6 miljoonaa euroa. 31.3.2021 ja 30.6.2021 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,25 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.9.2021 ja 30.12.2021. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2020 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 86,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2020 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 42,3 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

| Me | 30.6.2021 | 30.6.2020 | 31.12.2020 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 250,0 | 247,4 | 250,0 |
| Pankkitakaukset ja emon takaukset | 86,5 | 41,9 | 93,6 |
| Ostositoumukset | 128,7 | 163,0 | 183,9 |

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 128,7 miljoonaa euroa (163,0) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 30.6.2021 oli 49,2 prosenttia (48,9 %).

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

RAPORTTI CITYCON OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.– 30.6.2021 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2021, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat puolivuosisikatsauksen laatimisesta IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuosisikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen puolivuosisikatsauksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

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

Helsingissä, 4. päivänä elokuuta 2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT