



Q3 | 2020

**OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-SYYSKUU**

CITYCON Q3/2020: VAKAA SUORITUS KORONAYMPÄRISTÖSSÄ

CITYCONIN OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT OLIVAT VAHVOJA KOLMANNELLA VUOSINELJÄNNEKSELLÄ

- Tammi-syyskuun vuokralaismyynti ylitti hieman vuodentakaisen tason (+0,3 %) kasvaneen asiakaskohtaisen keskiostoksen myötä
- Tammi-syyskuun vuokranmaksuaste on tällä hetkellä 94 %. Kolmannen vuosineljänneksen vuokrasta on tällä hetkellä kerätty 93 % ja ensimmäisen vuosipuoliskon vuokrasta 95 %.
- Tammi-syyskuun taloudellinen kehitys oli vakaata: kokonaisnettovuokratuotot vertailukelpoisin valuuttakurssein laskivat 2,2 %
- Hallinnon kulut laskivat vuodentakaisesta 5,0 % tammi-syyskuussa
- Kiinteistöjen käypien arvojen lasku oli maltillista kolmannelle kvartaalilla ja käyvät arvot laskivat 0,6 %
- Vuokraustoiminta jatkui vahvana – Tammi-syyskuussa uusia vuokrasopimuksia aloitettiin 175 000 neliömetrin edestä edellisvuoden vastaavan luvun ollessa 113 000.

HEINÄKUU-SYYSKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 52,9 miljoonaa euroa (Q3/2019: 54,2). Covid-19 pandemian vaikutukset näkyivät nettovuokratuotosten laskuna vuokralaisille annettujen alennusten sekä laskeneiden liikevaihtosidonnaisten vuokrien ja pysäköintituottojen johdosta. Alkuvuodesta 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat nettovuokratuottoja 2,6 miljoonalla eurolla, kun taas heikommat valuuttakurssit laskivat nettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 33,5 miljoonaan euroon (35,5) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,188 euroa (0,199), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,005 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 29,4 miljoonaan euroon (35,5) johtuen loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista sekä alhaisemmasta tuloksesta.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,00 euroa (0,08) johtuen pääasiassa korkeammista käyvän arvon tappioista, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja hybridilainan koroista.

TAMMIKUU-SYYSKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 155,5 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2019: 164,0). Hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 6,7 miljoonaa euroa, kun taas edellisen vuoden divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,4 miljoonalla eurolla ja heikommat NOK ja SEK valuuttakurssit 5,0 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,9 miljoonaa euroa johtuen pääosin Covid-19 pandemian aiheuttamista vuokralaisille annetuista alennuksista ja laskeneista liikevaihtosidonnaisista vuokrasta ja pysäköintituotoista.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 104,5 miljoonaan euroon (110,0) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,587 euroa (0,618), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,025 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 92,4 miljoonaan euroon (110,0) johtuen loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,18 euroa (0,19) johtuen pääasiassa korkeammista käyvän arvon tappioista, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja hybridilainan koroista.

AVAINLUVUT

		Q3/2020	Q3/2019	%	Vertailu- kelpoinen		Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	Vertailu- kelpoinen	
					%	muutos % ¹⁾				%	muutos % ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	52,9	54,2	-2,4 %	-0,4 %	155,5	164,0	-5,2 %	-2,2 %	217,4	
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	47,1	48,0	-1,8 %	0,4 %	137,3	146,4	-6,2 %	-3,0 %	193,5	
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	0,00	0,08	-	-	-0,18	0,19	-	-	0,04	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 155,1	4 105,9	1,2 %	-	4 155,1	4 105,9	1,2 %	-	4 160,2	
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,8	49,6	-5,8 %	-	46,8	49,6	-5,8 %	-	42,4	
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾											
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	33,5	35,5	-5,7 %	-3,2 %	104,5	110,0	-4,9 %	-1,0 %	145,6	
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	29,4	35,5	-17,2 %	-15,0 %	92,4	110,0	-16,0 %	-12,5 %	143,9	
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,188	0,199	-5,7 %	-3,2 %	0,587	0,618	-4,9 %	-1,0 %	0,818	
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,165	0,199	-17,2 %	-15,0 %	0,519	0,618	-16,0 %	-12,5 %	0,809	
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,14	12,58	-11,5 %	-	11,14	12,58	-11,5 %	-	12,28	

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursssein). 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.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2020 TÄSMENNENNY

Citycon odottaa vuoden 2020 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 178–185 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,740–0,780 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,650–0,690 euroa.

			Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	178–185	171–189
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,740–0,780	0,710–0,810
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,650–0,690	0,610–0,710

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

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Vakautta epävakaassa maailmassa

Cityconin portfolion vahvuus ja vakaus näkyi jälleen koronaviruksen muuttamassa toimintaympäristössä. Vahvat liiketoiminnan tunnuslukumme heijastavat monipuolisiin kaupunkikeskuksiin keskittyvää strategiaamme, joka pohjautuu välttämättömyyshyödykkeitä- ja palveluita tarjoavien vuokralaisten suureen osuuteen sekä toimimiseen pohjoismaiden vahvimmissa kaupungeissa, jotka ovat menestyksekkäästi torjuneet koronaviruspandemiaa ja sen vaikutuksia.

Taloudellinen kehitys

Vahva liiketoiminnan kehityksemme näkyi myös taloudellisissa tunnusluvuissamme. Kokonaisnettovuokratuotto vertailukelpoisin valuuttakurssein laski -2,2 % vuodentakaisesta. Vertailukelpoisen nettovuokratuottomme lasku jäi myös maltilliseksi ollen -4,7 % kolmannen vuosineljänneksen jälkeen (myös vertailukelpoisin valuuttakurssein). Nettovuokratuoton lasku oli seurausta volyymsidonnaisten liikevaihtoerien, kuten pysäköintimaksut, erikoistilavuokraus sekä liikevaihtosidonnaiset vuokrat, alhaisemmasta tasosta. Nämä erät kärsivät alhaisista kävijämääristä. Ydinliiketoimintamme on kuitenkin edelleen vahvaa ja vakaata. Vaikka kolmannella neljänneksellä koronaan liittyviä alennuksia ei enää myönnetty, toisella vuosineljänneksellä annetut alennukset laskivat edelleen liikevaihtoa. Vuokranmaksuaste säilyi kuitenkin hyvänä ollen tähän mennessä 94 % kuluvalle vuodelle ja 93 % kolmannelle vuosineljännekselle. Myös käypienarvojemme lasku oli maltillista ollen -0,6 %. Tämä heijastaa jälleen monikäyttöstrategiamme kestävyyttä sekä vakautta, jota se tuo liiketoimintaamme. Luototusasteemme nousi hieman ollen 46,8 % kolmannen vuosineljänneksen lopussa. Taseen vahvistaminen on edelleen keskeinen tavoitteemme ja teemme toimenpiteitä, kuten tarkkailemme kiinteistöjen myyntimahdollisuuksia, laskeaksemme luototusastetta.

Liiketoiminnan kehitys

Kävijämäärät pysyivät hyvällä tasolla palauduttaan koronakauden pohjalukemista toisen vuosineljänneksen lopussa ja kolmannen vuosineljänneksen alussa. Ennen kaikkea, vuokralaistemme myynti oli vahvaa 15 % korkeamman asiakaskohtaisen keskiostoksen seurauksena. Kolmannen vuosineljänneksen jälkeen vuokralaismyyntimme on 0,3 % viime vuotta edellä. Tämä heijastaa muutoksia kuluttajakäyttäytymisessä. Ihmiset noudattavat hallituksen ohjeistusta ja vierailevat keskuksissamme pääasiassa selkeässä kulutustarkoituksessa. Tästä huolimatta eri vuokralaistyyppien välillä on selkeitä eroja. Tässä yhteydessä vuokralaiskantamme merkitys korostuu. Vuokralaiskannastamme suuri osuus koostuu välttämättömyyshyödykkeitä ja palveluita tarjoavista toimijoista kuten päivittäistavara-kaupat, apteekit, kunnalliset ja terveystalot. Sen lisäksi, että näitä tuotteita ja palveluita tarjoavat toimijat pärjäävät hyvin muuttuneessa ympäristössä, ne tuovat lisää kävijöitä keskuksiimme hyödyttäen myös muita vuokralaisiamme. Olemme tyytyväisiä vahvaan vuokraustoimintaamme kuluvana vuonna. Kolmannen vuosineljänneksen jälkeen olemme aloittaneet uusia vuokria noin 175 000 neliömetrin edestä viime vuoden vastaavan ajanjakson 113 000 neliömetriin verrattuna.

Täydennysrakentaminen/ Monipuolistaminen

Jopa kriisin keskellä olemme keskittyneet täydennysrakentamiseen ja portfoliomme monipuolistamiseen, jotka ovat pitkän aikavälin tavoitteitamme. Uskomme vakaasti monikäyttöstrategiaamme sekä kaupunkikeskustemme jatkokehitykseen. Suurin osa keskuksistamme ovat suoraan yhteydessä keskeisiin liikenteen solmukohtiin ja sijaitsevat keskeisimmissä kaupungeissa, joissa kaupungistuminen on voimakasta. Näillä alueilla on jatkuva voimakas kysyntä asunto- ja toimistorakentamiselle. Sen lisäksi, että kaupunkien tiivistyminen lisää keskuksiamme hyödyntävien asiakkaiden määrää, se tarjoaa myös uusia mahdollisuuksia Cityconille, joka jo omistaa näiden alueiden keskeisimmät kiinteistöt. Lisärakennusoikeuksien saaminen arviolta 500 000 neliömetrille olemassa olevien keskuksiemme yhteyteen synnyttäisi arviolta 200 MEUR lisää arvoa vain pienellä lisäinvestoinneilla. Siksi aloitteellinen ja tiivis yhteistyö kuntien kanssa sekä kaavoitus- ja lupa-aloitteidemme edistäminen ovat jatkossakin yksi keskeisimpiä painopistealueitamme.

Cityconin kehitys kolmannella vuosineljänneksellä osoitti jälleen portfolion vakauden. Vaikka strategiamme ja maantieteellinen asemointimme ovat keskeisesti vaikuttaneet tuloksiimme, se ei olisi mahdollista ilman organisaatiomme sitoutumista yhtiön menestykseen. Odotamme haastavien aikojen jatkuvan, mutta kaksi viimeistä vuosineljänneestä ovat toimineet suurenluokan stressitestinä strategiallemme ja toistaiseksi todistaneet sen toimivuuden. Nämä tulokset mahdollistavat ohjeistuksemme kaventamisen aiemmin antamamme ohjeistusvälin yläreunaan.

1. NETTOVUOKRATUOTOT LASKIVAT

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 155,5 miljoonaan euroon (164,0). Lasku johtui pääasiassa heikommista valuuttakursseista sekä Covid-19 pandemian johdosta asiakkaille annetuista alennuksista vuokralaisille. Raportointikauden aikana myönnettyjen, pandemiasta johtuneiden vuokra-alennusten kokonaismäärä oli 4,4 miljoonaa euroa. Alennukset myönnettiin toisella vuosineljänneksellä. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle. Nettovuokratuottojen laskuun vaikutti myös kävijämäärien laskusta seuranneet alemmat pysäköintimaksut ja liikevaihtosidonnaiset vuokrat. Lisäksi nettovuokratuottoja laskivat vertailuvuonna toteutetut divestoinnit, kun taas alkuvuodesta 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat niitä.

Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 4,7 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q3/2020 VS. Q1-Q3/2019

%



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

Suomen & Viron liike toimintojen nettovuokratuotot laskivat 6,4 % suhteessa vertailukauteen pääasiassa annettujen alennusten ja vuonna 2019 toteutettujen divestointien vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,7 %.

Norjan liike toimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,4 % suhteessa vertailukauteen johtuen pääasiassa Norjan kruunun voimakkaasta heikkenemisestä raportointikaudella sekä laskeneista kävijämääristä. Toisaalta vuoden alusta toteutetut hankinnat Norjassa vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 4,9 %.

Ruotsin & Tanskan liike toimintojen nettovuokratuotot laskivat 8,3 % johtuen pääasiassa annetuista alennuksista, laskeneista kävijämääristä sekä Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 7,9 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Brutto-
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
Q1-Q3/2019	71,1	57,0	35,7	0,2	164,0	175,1
Hankinnat	-	6,7	-	-	6,7	7,2
Kehityshankkeet	-0,5	-0,5	-0,3	-	-1,3	-1,3
Divestoinnit	-2,4	0,0	-	-	-2,4	-2,7
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-1,5	-1,9	-2,5	-	-5,9	-4,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-5,1	-0,2	-0,2	-5,5	-5,4
Q1-Q3/2020	66,6	56,3	32,7	0,0	155,5	168,6

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

2. VUOKRAUSASTE

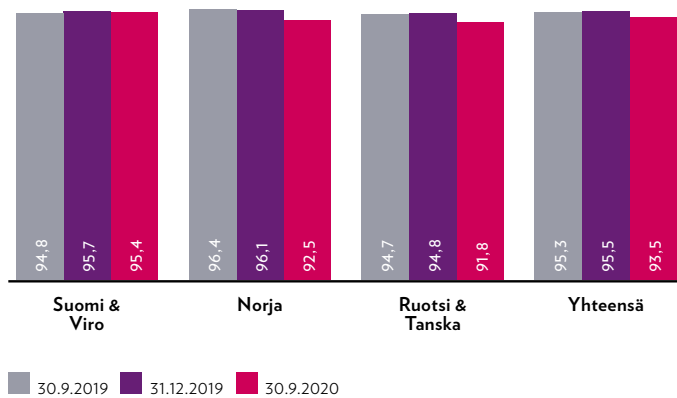
Taloudellinen vuokrausaste heikkeni katsauskauden aikana, ollen 93,5 %. Keskimääräinen neliövuokra laski pääasiassa heikompien valuuttakurssien takia ja oli 22,3 euroa (23,3). Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra oli 22,9 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -1,9 %.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 0,3 % pääasiassa Norjan positiivisen kehityksen ja tehtyjen hankintojen myötä. Päivittäistavarakaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat kaikissa maissa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kävijämäärät laskivat 11,3 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Alkuvuoden kehitys oli kokonaisuutena positiivinen, mutta maaliskuun lopulla alkaneet rajoitteet vaikuttivat katsauskauden lukuihin. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostomäärä kasvoi verrattuna viime vuoteen, ja kävijämäärät alkoivat palautumaan toisen vuosineljänneksen loppupuolella.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q3/2020 VS. Q1-Q3/2019 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräaluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q3/2020 VS. Q1-Q3/2019 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 534	4 787	4 404
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,3	23,1	23,3
Suomi & Viro	EUR/m ²	25,3	25,5	25,8
Norja	EUR/m ²	19,9	21,6	21,7
Ruotsi & Tanska	EUR/m ²	21,7	21,8	22,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,0	3,4	3,2
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,0	9,1	9,4
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut ³⁾	%	-1,9	1,4	1,4

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdenoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

³⁾ Luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia edellisvuosien lukujen kanssa, koska niiden laskentatapaa on muutettu.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	175 085	113 092	145 859
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	19,7	26,2	26,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	200 953	160 727	194 152
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,0	26,0	25,5

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

3. TILIKAUDEN TULOS

Hallinnon kulut laskivat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna 5,0 %, ja olivat 19,0 miljoonaa euroa (20,0). Laskeneisiin hallinnon kuluihin vaikutti osaltaan pienentyneet matkakustannukset. Citycon konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 237 (241), joista 47 oli Suomessa & Virossa, 89 Norjassa, 57 Ruotsissa & Tanskassa ja 44 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto laski 28,7 miljoonaan euroon (83,0) johtuen pääasiassa edellisvuotta suuremmista käyvän arvon tappioista, jotka olivat 110,5 miljoonaa euroa (64,7).

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 38,0 miljoonaan euroon (36,4) johtuen 3,6 miljoonan euron epäsuorista tappioista (0,8 miljoonan euron voitto), jotka kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennan piirissä. Alhaisempi keskiporkko, pienempi velan määrä sekä heikentynyt NOK valuuttakurssi puolestaan vaikuttivat positiivisesti nettorahoituskuluihin.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -15,3 miljoonaa euroa (-6,0). Lasku johtui pääasiassa yhteisyrityksissä kirjatusta käyvän arvon tappioista.

Katsauskauden tulos oli -19,5 miljoonaa euroa (34,6).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen tasearvo laski 5,1 miljoonalla eurolla 4 155,1 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2019 tilanteeseen (4 160,2). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 262,4 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Toisaalta käyvän arvon muutokset laskivat sijoituskiinteistöjen arvoa 110,5 miljoonalla eurolla ja valuuttakursimuutokset 157,7 miljoonalla eurolla. IFRS 16 standardin soveltaminen pienensi sijoituskiinteistöjen tasearvoa 3,0 miljoonalla eurolla ja siirto erien välillä kasvatti tasearvoa 3,7 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.9.2020	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio,%
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	11	433 250	1 886,0	-	46 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	10 440	10,5	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	13	443 690	1 896,5	-	46 %
Kauppakeskukset, Norja	17	445 200	1 328,8	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	14 000	-	-	-
Norja, yhteensä	18	459 200	1 328,8	-	32 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	269 500	886,0	-	22 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	269 500	886,0	-	22 %
Kauppakeskukset, yhteensä	39	1 161 950	4 100,8	-	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	10 440	10,5	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	41	1 172 390	4 111,3	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	43,8	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	41	1 172 390	4 155,1	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 100	256,4	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	42	1 218 490	4 411,5	-	-

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -110,5 miljoonaa euroa (-64,7). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 39,9 miljoonaa euroa (8,9) ja arvonalennusta yhteensä -146,1 miljoonaa euroa (-69,1). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -4,2 miljoonaa euroa (-4,5).

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2020	Q3/2019	Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Suomi & Viro	-12,1	-13,4	-57,5	-32,1	-55,5
Norja	-2,8	-0,5	-9,0	-19,2	-29,2
Ruotsi & Tanska	-6,8	-2,6	-39,7	-8,9	-31,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-21,6	-16,4	-106,2	-60,2	-116,0
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,4	-1,5	-4,2	-4,5	-6,0
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-23,1	-17,9	-110,5	-64,7	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-5,6	-2,3	-17,6	-8,7	-17,7
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-28,7	-20,2	-128,1	-73,5	-139,6

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä kehityskohteita ja Kista Galleriaa lukuun ottamatta. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), ovat antaneet näkemyksensä laskennassa käytettävistä tuottovaatimuksista ja markkinavuokratasoista sekä arvioineet edellä mainitut yksittäiset kohteet.

Covid-19 tilanteesta johtuen kiinteistöjen arvonmääritykseen liittyy normaalista poikkeavaa epävarmuutta, jonka vuoksi arvioiden tulkintaan tulee käyttää tavanomaista suurempaa varovaisuutta. CBRE:n ja JLL:n laatimat markkinalausunnnot ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Vuoden 2020 alussa Citycon osti kolmen kauppakeskuksen Sektor Portefølge II AS -kiinteistöportfolion Norjassa. Kauppaan sisältyi kolme kohdetta; Stovner Senter, Torvbyen ja Markedet. Citycon on hallinnoinut kauppakeskuksia vuodesta 2015 ja omistanut portfoliosta jo ennen kaupan toteuttamista 20 %. Kaupan arvo oli noin 145 miljoonaa euroa, joka koostui Sektor Portefølge II AS:n koko olemassa olevasta velasta (135 miljoonaa euroa) ja käteiskauppahinnasta.

Ensimmäisen kvartaalin aikana Citycon myi Markedet-kauppakeskuksen noin 12 miljoonalla eurolla.

Vuonna 2011 tehdyn strategian päivityksen jälkeen Citycon on myynyt 71 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä ja viisi asuinportfoliota, yhteisarvoltaan 877 miljoonalla eurolla. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa

HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q3/2020

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me ³⁾
Hankinnat				
Sektor Portefølge II AS -kiinteistöportfolio (80 %) ¹⁾		5.2.2020		145,0
Stovner Senter	Kauppakeskus Oslo, Norja		44 800	
Torvbyen	Kauppakeskus Fredrikstad, Norja		14 100	
Markedet	Kauppakeskus Haugesund, Norja		10 700	
Heikintori (24 %) ²⁾	Kauppakeskus Espoo, Suomi	31.3.2020	6 200	2,6
Hankinnat, yhteensä			75 800	147,6
Myynnit				
Markedet	Kauppakeskus Haugesund, Norja	2.3.2020	10 700	12,0
Myynnit, yhteensä			10 700	12,0

¹⁾ Citycon on hallinnoinut kauppakeskuksia vuodesta 2015 ja omistanut portfoliosta 20 %. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % portfoliosta.

²⁾ Citycon osti osan vähemmistöosakkeenomistajien osuudesta. Transaktion jälkeen Citycon omistaa noin 93 % kauppakeskuksen osakekannasta.

³⁾ Laskettu kaupantekopäivän valuuttakursseilla

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2019.

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 30.9.2020

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2020 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ¹⁾	211,5	2022

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

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 11,97 euroa (31.12.2019: 13,06). Kauden tulos ja valuuttakursien muutoksesta johtuva merkittävä muuntoero pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 782,7 miljoonaa euroa (31.12.2019: 1 978,4).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Lainojen käyvät arvot	Me	2 047,8	2 134,8	1 830,7
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	2 068,4	2 178,5	1 874,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	588,6	555,3	562,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,9	4,3	4,6
Luototusaste (LTV) ²⁾³⁾	%	46,8	49,6	42,4
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ³⁾	%	46,9	44,3	50,9
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,2	4,1	4,2
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,46	0,47	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,04	0,02	0,02

¹⁾ Sisältää 47,4 miljoonaa euroa (56,4) vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta.

²⁾ Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

³⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

Covid-19 pandemian takia velkapääomamarkkinat ovat olleet vähemmän likvidit, ja maaliskuussa yritystodistusmarkkinat pohjoismaissa olivat käytännössä kiinni. Tämän johdosta Citycon nosti 200 miljoonaa euroa kommitoidusta syndikoidusta luottolimiitistään, ja käytti sen rahoittaakseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistaakseen riittävän likviditeetin operaatioilleen. Nämä lainat on maksettu takaisin syyskuun loppuun mennessä, ja näin ollen raportointikauden päättyessä koko lainalimiitti on käyttämättä. Raportointikauden lopussa kassa oli 43,6 miljoonaa euroa.

Kesäkuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 200 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan korotuksen (tap issue). Lainan liikkeeseenlaskijana toimii Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeeseen samoin ehdoin kuin 2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 prosentin vuotuista kuponnikorkoa, joka vastaa joukkovelkakirjalainan korotuksen osalta 4,50 prosentin tuottoa. Lainalle on myönnetty Cityconin yleisiä luottoluokituksia vastaavat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saatavat nettotuotot käytettiin pääasiassa olemassa olevien lainojen jälleenrahoittamiseen. Joukkovelkakorotus ylimerkittiin yli kolminkertaisesti ja sijoittajajoukko oli laaja ja monipuolinen, mikä kuvastaa Cityconin kykyä kerätä rahoitusta velkapääomamarkkinoilta myös haastavassa markkinatilanteessa.

Toukokuussa Fitch antoi Cityconille luottoluokituksen BBB- vakailta näkymillä. Cityconilla on investointitason luottoluokitukset myös S&P:ltä ja Moody's:iltä. Taseen vahvistaminen ja investointitason luottoluokituksen säilyttäminen ovat myös jatkossa yhtiön keskeisiä prioriteetteja.

Toukokuussa Cityconin hallitus päätti laskea osinkotasoaan ja tutkia vaihtoehtoja, joilla voitaisiin tarjota osakkeenomistajille mahdollisuutta vastaanottaa osinko yhtiön osakkeina. Näillä päätöksillä Citycon haluaa osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofiilia ja suojellakseen yhtiön investointitason luottoluokituksia. Hallitus päätti mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta, ja maksaa yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuonna 2020. Päätettiin myös, että hallituksen vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle myöhemmin tehtävä osingon määrä koskeva ehdotus tulisi olemaan yhteensä enintään 0,50 euroa osakkeelta vuonna 2021, mikä on noin 23 % vähemmän kuin vuoden 2020 alkuperäinen valtuutus 0,65 euroa osakkeelta.

Cityconin EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelma päivitettiin maaliskuun 26. päivä. Ohjelmalla on 1,5 miljardin euron limiitti, ja ohjelma mahdollistaa lainojen liikkeelle laskun eri valuutoissa Euroopan ja Pohjoismaiden markkinoilla. Ohjelman on perustanut Citycon Treasury B.V. ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana.

Helmikuussa Citycon osti kokonaisuudessaan omistukseensa kolmen kauppakeskuksen Sektor Portefølje II AS -kiinteistöportfolion Norjassa; Stovner Senter, Torvbyen ja Markedet. Citycon on hallinnoinut näitä kauppakeskuksia ja omistanut portfoliosta 20 % jo ennen transaktiota. Citycon otti hoitaakseen noin 135 miljoonan euron Sektor Portefølje II AS:n olemassa olevan vakuudellisen pankkivelan. Maaliskuussa Citycon möi Markedetin noin 12 miljoonalla eurolla, ja varat käytettiin Sektor Portefølje II AS:n pankkivelan lyhentämiseen.

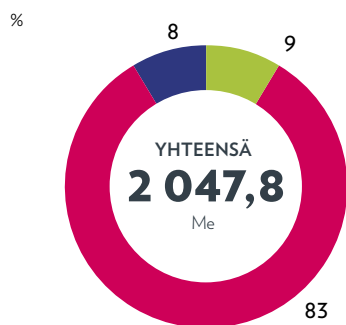
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo nousi kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 217,1 miljoonalla eurolla 2.047,8 miljoonaan euroon. Velka nousi heikommasta NOK valuuttakurssista huolimatta johtuen pääasiassa Sektor Portefølje II AS:n ostosta sekä korkeammasta kassasta. Korollisten velkojen tasearvo oli 2.068,4 miljoonaa euroa.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,9 vuotta.

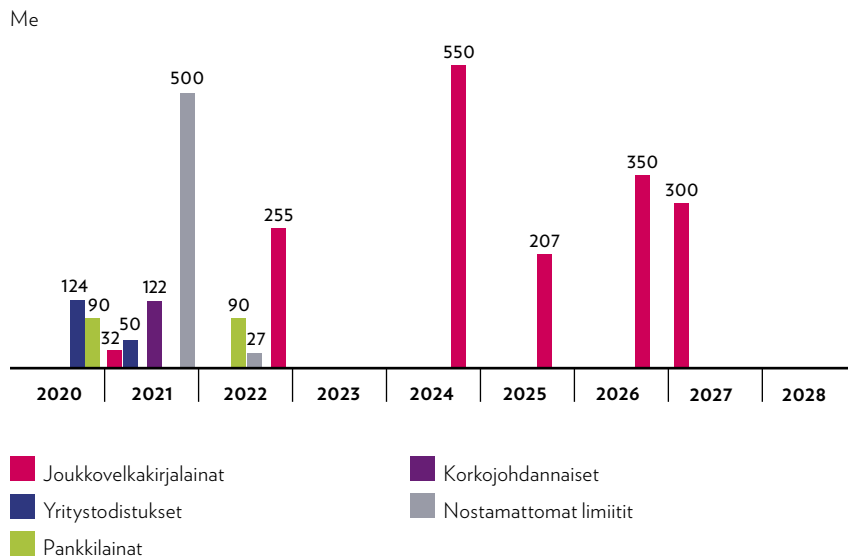
Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 46,8 %:iin johtuen sekä korkeammasta nettovelasta että alhaisemmista käyvistä arvoista.

LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-42,3	-41,7	-62,4
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	4,3	5,3	8,2
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-38,0	-36,4	-54,2
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-34,5	-37,2	-48,9
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,40	2,39	2,29
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,36	2,45	2,34
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,37	2,42	2,41

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alhaisemmasta keskikorosta, alhaisemmasta velan määrästä sekä heikentyneestä NOK valuuttakurssista.

Nettorahoituskulut (IFRS) sen sijaan nousivat 38,0 miljoonaan euroon (36,4), johtuen 3,6 miljoonan euron epäsuorista tappioista (0,8 miljoonan euron voitto) jotka kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisen suojauslaskennan piirissä.

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

Velan keskikorko periodin lopussa oli 2,40 %.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Keskimääräinen korkosidonaisuus aika	vuotta	3,8	4,3	4,6
Korkosuojausaste	%	81,2	82,4	88,8

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT (ennuste)	-2,9 %	-2,6 %	-3,8 %	0,4 %	-4,7 %	-8,7 %
Inflaatio, 9/2020	0,2 %	1,6 %	0,4 %	0,4 %	2,3 %	-0,3 %
Työttömyys, 8/2020	8,5 %	5,2 %	9,1 %	6,1 %	7,8 %	8,1 %
Vähittäismyynnin kasvu, 1–8/2020	-1,5 %	6,4 %	0,6 %	2,3 %	2,0 %	-4,1 %

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. maaliskuuta. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. Korona-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme maaliskuusta 2020 alkaen. Toisen vuosineljänneksen loppupuolella liiketoimintamaidemme hallitukset kuitenkin ilmoittivat aloittavansa rajoitusten purkamisen suunniteltua aiemmin, koska COVID-19-tartuntojen määrä laski nopeasti Pohjoismaiden alueella. Huolimatta siitä, että virusta esiintyy edelleen, kehittyneiden maiden taloudet ovat toipuneet odotettua nopeammin kolmannen vuosineljänneksen aikana ja pohjoismaiden bruttokansantuotteet laskivat pelättyä vähemmän.

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. Samanaikaisesti vähittäismyynti säilyi suhteellisen vakaana läpi kevään ja kesän. Kolmannen vuosineljänneksen aikana Suomen hallitus päätti kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Alueelliset rajoitukset ja suositukset riippuvat epidemian vaiheesta kyseisellä alueella. Yksi uusimmista suosituksista kasvomaskin käyttäminen julkisissa tiloissa.

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. Julkisten tapahtumien osalta on voimassa 50 henkilön kokoontumisrajoitus.

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, välttämättömyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norja julkaisi elvytyspaketin, joka tietyn edellytyksin kattaa ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratilakustannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään. Suositukset kasvomaskin käyttämisestä ja kotona työskentelystä ovat voimassa. Paikalliset tautiryppäät saattavat aiheuttaa tiukempia rajoituksia joissakin kunnissa.

Virossa kauppakeskukset avattiin uudelleen 11.5. alkaen noudattaen sosiaalisia etäisyysrajoituksia. Poikkeustila on julistettu päättyneeksi, mutta tietyt yökerhoja koskevia sääntöjä ja rajoituksia sovelletaan edelleen. Kesällä ja keväällä kotitalouksien kulutus on pysynyt suhteellisen hyvällä tasolla COVID-19-kriisistä huolimatta.

Tanskan uudelleen avaaminen kevään ja alkukesän aikana oli odotettua nopeampaa. Suhteellisen pienillä tautimäärillä ei ollut myöskään juurikaan pysyvää vaikutusta kuluttajien käyttäytymiseen. Maaliskuussa tapahtunut maansulkeminen oli nopea ja

aggressiivinen toimenpide, mutta myös normalisointiprosessi on tapahtunut odotettua nopeammin. Tietyt koronarajoitukset ovat edelleen voimassa, ja hallitus on ilmoittanut, että uudelleen avaamisen viimeistä vaihetta lykätään osittain viimeaikaisten kasvaneiden tartuntatapausten seurauksena.

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat; viitattu 21.10.2020)

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 yhtiön näkymät vuodelle 2020 ovat heikkomat kuin alun perin arvioitiin. Tämä vaikuttaa kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä, mutta kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa.

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2019 tilinpäätöksen sivuilla 35–36, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2020

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2020 pidettiin 17.3.2020 Espoossa. Kokoukseen osallistui 255 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 81,2 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kahdeksan. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Arnold de Haan, 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 citycon.com/agm2020, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2020

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 11.6.2020 Helsingissä. Yhtiökokous päätti valita Yehuda (Judah) Angsterin ja Zvi Gordonin hallituksen uusiksi jäseniksi. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2020, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Syyskuun 2020 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli syyskuun 2020 lopussa 23 013 (17 506) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 139,1 miljoonaa (141,2) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 78,2 % (79,3 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		177 998 525	889 992 628	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		177 998 525	177 998 525	177 998 525

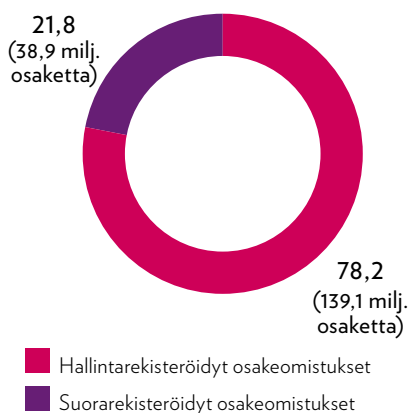
OSAKEKURSSI JA -VAIHTO ¹⁾

		Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	%	2019
Alin kurssi	EUR	5,25	8,10	-35,2 %	8,10
Ylin kurssi	EUR	9,88	10,08	-2,0 %	10,08
Keskikurssi	EUR	7,06	9,09	-22,3 %	9,18
Päätöskurssi	EUR	6,72	9,63	-30,2 %	9,37
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 196,2	1 713,2	-30,2 %	1 667,0
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	53,1	23,0	130,9 %	28,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	360,0	207,9	73,1 %	258,0

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2020

% osake- ja äänimäärästä



OSINKO JA PÄÄOMANPALAUTUS

Cityconin hallitus päätti 28.5.2020 mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta edelleen parantaakseen yhtiön pitkän aikavälin taloudellista vakautta ja vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofilia. Hallitus päätti, että se tulee käyttämään yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin jäljellä olevasta pääoman palautuksesta. Citycon julkistaa nämä päätökset erikseen.

Hallitus päätti myös, että hallituksen vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle myöhemmin tehtävä yhtiön osingon- ja/tai pääoman palautuksen määrää koskeva ehdotus tulisi olemaan yhteensä enintään 0,50 euroa osakkeelta vuonna 2021, mikä on noin 23 % vähemmän kuin vuoden 2020 alkuperäinen valtuutus 0,65 euroa osakkeelta.

Lisäksi Citycon tutkii vaihtoehtoja tarjota osakkeenomistajille tulevaisuudessa mahdollisuus osingon ja pääomanpalautuksen vastaanottamiseen yhtiön osakkeina. Näillä päätöksillä ja toimilla hallitus haluaa osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen sekä yhtiön investointitason luottoluokitusten suojelemiseen.

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.9.2020 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2019	19.3.2020	31.3.2020	0,05
Pääoman palautus Q1	19.3.2020	31.3.2020	0,1125
Pääoman palautus Q2	22.6.2020	30.6.2020	0,1250
Pääoman palautus Q3	23.9.2020	30.9.2020	0,1250
Yhteensä			0,4125

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q4	18.12.2020	30.12.2020	0,1250
Yhteensä			0,1250

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2020 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2020 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. 28.5.2020 Cityconin hallitus päätti, että se käyttää yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytyspäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 17.3.2020 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 30.6.2021 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 30.6.2021 asti.

Tammi-syyskuussa 2020 hallitus käytti neljä kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki 12.-13.2.2020 yhteensä 5 304 osaketta ja luovutti ne 17.2.2020 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki 7.5.2020 yhteensä 171 osaketta ja luovutti ne 11.5.2020 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 12.-13.2.2020 yhteensä 7 500 osaketta ja luovutti ne 17.2.2020 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 5.3.2020 yhteensä 1 500 osaketta ja luovutti ne 9.3.2020 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.
- Yhtiö hankki 7.5.2020 yhteensä 1 829 osaketta ja luovutti ne 11.5.2020 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

- Yhtiö hankki 12.-13.2.2020 yhteensä 3 337 osaketta ja luovutti ne 21.2.2020 16 yhtiön avainhenkilölle.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 19 641 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

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

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi 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)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Maaliskuussa 2020 Cityconin hallitus päätti uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmästä 2020–2022. Osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu yhtiön johtoryhmän jäsenille pois lukien toimitusjohtaja.

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

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2020 TÄSMENNENNY

Citycon odottaa vuoden 2020 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 178–185 miljoonaa euroa.

Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,740–0,780 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,650–0,690 euroa.

			Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	178–185	171–189
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,740–0,780	0,710–0,810
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,650–0,690	0,610–0,710

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

Aiemmat tulevaisuuden näkymät vuodelle 2020 (4. elokuuta 2020)

Citycon odottaa vuoden 2020 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 171–189 miljoonaa euroa, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan 0,710–0,810 euroa- ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen olevan (adjusted EPRA EPS) 0,610–0,710 euroa.

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei toista koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin toteudu. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

14. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2021

Vuonna 2021 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2020 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	Torstaina 18.2.2021 noin klo 9.00
Vuoden 2021 3 kk:n osavuosisikatsaus	Torstaina 6.5.2021 noin klo 9.00
Vuoden 2021 6 kk:n puolivuosisikatsaus	Torstaina 5.8.2021 noin klo 9.00
Vuoden 2021 9 kk:n osavuosisikatsaus	Torstaina 28.10.2021 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2021 pidetään maanantaina 22.3.2021 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 3. marraskuuta 2020
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Laura Jauhiainen
Sijoittajasuhdejohtaja
Puhelin 040 823 9497
laura.jauhiainen@citycon.com

Citycon on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Citycon on markkina-johtaja Suomessa ja se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

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

www.citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2019 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	33,5	35,5	-5,7 %	104,5	110,0	-4,9 %	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾	Me	29,4	35,5	-17,2 %	92,4	110,0	-16,0 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,188	0,199	-5,7 %	0,587	0,618	-4,9 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,165	0,199	-17,2 %	0,519	0,618	-16,0 %	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,14	12,58	-11,5 %	11,14	12,58	-11,5 %	12,28
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share)	EUR	10,43	11,14	-6,4 %	10,43	11,14	-6,4 %	10,97

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	3,5	13,8	-74,8 %	-19,5	34,6	-	8,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	23,1	17,9	28,8 %	110,5	64,7	70,6 %	121,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	-2,9	-92,7 %	-1,9	-1,3	42,0 %	-1,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	-	-	-	-	-	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	-	-	-	7,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,4	-0,4	-	3,6	-0,8	-	-2,6
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	4,7	2,1	-	14,7	7,9	86,0 %	19,5
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	1,1	5,0	-78,9 %	-2,9	4,8	-	-8,5
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	33,5	35,5	-5,7 %	104,5	110,0	-4,9 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-4,1	-	-	-12,2	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	29,4	35,5	-17,2 %	92,4	110,0	-16,0 %	143,9
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	0,188	0,199	-5,7 %	0,587	0,618	-4,9 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,165	0,199	-17,2 %	0,519	0,618	-16,0 %	0,809

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

Me	Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Nettovuokratuotto	52,9	54,2	-2,4 %	155,5	164,0	-5,2 %	217,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,2	-6,7	-8,2 %	-19,0	-20,0	-5,0 %	-26,8
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,5	-24,8 %	0,7	2,4	-69,2 %	2,8
Operatiivinen liikevoitto	47,1	48,0	-1,8 %	137,3	146,4	-6,2 %	193,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,3	-12,3	0,4 %	-34,5	-37,2	-7,3 %	-48,9
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,7	0,4	-	-0,6	1,9	-	2,8
Operatiiviset välittömät verot	-1,5	-0,6	-	-2,7	-1,2	-	-2,0
Operatiiviset laskennalliset verot	0,9	0,0	-	5,0	0,0	-	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-	-	0,0	-	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	33,5	35,5	-5,7 %	104,5	110,0	-4,9 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-4,1	-	-	-12,2	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	29,4	35,5	-17,2 %	92,4	110,0	-16,0 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,188	0,199	-5,7 %	0,587	0,618	-4,9 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,165	0,199	-17,2 %	0,519	0,618	-16,0 %	0,809

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

	30.9.2020			30.9.2019			31.12.2019		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 782,7	177 999	10,02	2 021,5	177 999	11,36	1 978,4	177 999	11,11
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	275,3	177 999	1,55	305,0	177 999	1,71	294,5	177 999	1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-76,3	177 999	-0,43	-85,6	177 999	-0,48	-85,8	177 999	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,7	177 999	0,00	-2,1	177 999	-0,01	-1,4	177 999	-0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	1 982,4	177 999	11,14	2 238,8	177 999	12,58	2 185,7	177 999	12,28
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-275,3	177 999	-1,55	-305,0	177 999	-1,71	-294,5	177 999	-1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	76,3	177 999	0,43	85,6	177 999	0,48	85,8	177 999	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkina-hinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	74,1	177 999	0,42	-37,9	177 999	-0,21	-26,4	177 999	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,7	177 999	0,00	2,1	177 999	0,01	1,4	177 999	0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	1 856,8	177 999	10,43	1 983,6	177 999	11,14	1 952,1	177 999	10,97

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 30.09.2020 oli 74,1 miljoonaa euroa (-37,9).

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1.–30.9.2020

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Bruttovuokratuotto	3	57,1	56,7	0,7 %	168,6	175,1	-3,7 %	232,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	16,2	18,3	-11,2 %	51,2	56,6	-9,5 %	77,1
Hoitokulut		-19,7	-20,6	-4,0 %	-61,1	-66,4	-8,0 %	-89,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,6	-0,1	-	-3,2	-1,4	-	-2,5
Nettovuokratuotto	3	52,9	54,2	-2,4 %	155,5	164,0	-5,2 %	217,4
Hallinnon kulut		-6,2	-6,7	-8,2 %	-19,0	-20,0	-5,0 %	-26,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,4	0,5	-24,8 %	0,7	2,4	-69,2 %	2,8
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-23,1	-17,9	28,8 %	-110,5	-64,7	70,6 %	-121,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,2	2,9	-92,7 %	1,9	1,3	42,0 %	1,5
Liikevoitto	3	24,2	33,0	-26,5 %	28,7	83,0	-65,4 %	73,1
Rahoituskulut (netto)		-13,8	-11,9	15,9 %	-38,0	-36,4	4,5 %	-54,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voroista		-5,3	-1,7	-	-15,3	-6,0	-	-16,6
Tulos ennen veroja		5,1	19,4	-73,5 %	-24,7	40,6	-	2,2
Välittömät verot		-1,5	-0,6	-	-2,7	-1,1	-	-2,0
Laskennalliset verot		-0,2	-5,0	-96,6 %	7,9	-4,9	-	8,6
Katsauskauden tulos		3,5	13,8	-74,8 %	-19,5	34,6	-	8,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		3,5	13,8	-74,8 %	-19,5	34,6	-	8,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,00	0,08	-	-0,18	0,19	-	0,04
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,00	0,08	-	-0,18	0,19	-	0,04
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		0,2	0,5	-52,5 %	-2,1	1,0	-	0,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-	0,0	-	-	0,0	-	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-16,0	-22,2	-27,8 %	-96,4	-16,9	-	-4,4
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-15,8	-21,7	-27,1 %	-98,5	-15,8	-	-4,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-15,8	-21,7	-27,1 %	-98,5	-15,8	-	-4,1
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-12,3	-8,0	54,1 %	-118,0	18,8	-	4,8
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-12,3	-8,0	54,1 %	-118,0	18,8	-	4,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 155,1	4 105,9	4 160,2
Liikearvo		136,0	146,2	146,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		115,9	155,8	147,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		37,4	47,2	44,3
Laskennalliset verosaamiset		14,4	8,8	9,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 458,8	4 464,0	4 508,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	-	51,6	-
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	4,2	0,8	0,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		50,6	54,1	60,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	43,6	7,2	14,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		98,4	62,0	74,2
Varat yhteensä	3	4 557,3	4 577,6	4 582,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,7	2,1	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	845,4	938,9	909,9
Kertyneet voittovarot	12	547,3	689,8	676,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 782,7	2 021,5	1 978,4
Hybridilaina		347,1	-	346,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	0,1	0,1
Oma pääoma yhteensä		2 129,9	2 021,6	2 325,2
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 767,1	1 797,7	1 662,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	3,3	1,0	4,0
Laskennalliset verovelat		276,8	306,4	296,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 047,2	2 105,1	1 962,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		301,3	380,8	211,8
Johdannaissopimukset	10, 11	1,0	0,5	4,5
Ostovelat ja muut velat		77,9	69,6	77,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		380,2	450,9	294,1
Velat yhteensä	3	2 427,4	2 556,0	2 257,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 557,3	4 577,6	4 582,3

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		-24,7	40,6	2,2
Oikaisut voittoon ennen veroja		161,5	108,8	195,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		136,8	149,3	197,4
Käyttöpääoman muutos		-13,8	-7,6	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta		123,0	141,7	195,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-37,7	-39,0	-60,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,3	0,7	1,4
Maksetut välittömät verot		0,1	-0,9	-1,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		86,7	102,6	135,4
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-7,7	-0,3	-0,3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-108,1	-61,1	-99,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7,8	10,6	65,3	65,8
Investointien nettorahavirta		-105,1	3,9	-34,3
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		664,2	962,4	1 204,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-720,3	-988,6	-1 266,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		384,6	-	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-211,6	-	-277,2
Hybridilainan nostot		-	-	350,0
Hybridilainan korot ja kulut		-4,4	-	-2,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-73,4	-86,8	-114,9
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		10,4	2,9	8,6
Rahoituksen nettorahavirta		49,6	-110,0	-98,1
Rahavarojen muutos		31,2	-3,5	3,0
Rahavarat katsauskauden alussa	9	14,2	11,4	11,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,7	-0,7	-0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	43,6	7,2	14,2

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9		0,1	2 089,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio			1,0		-16,9	34,6	18,8		0,0	18,8
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-77,9		-8,9	-86,8			-86,8
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6			0,6
Oma pääoma 30.9.2019	259,6	131,1	2,1	938,9	-132,8	822,5	2 021,5		0,1	2 021,6
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
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-2,1	0,0	-96,4	-19,5	-118,0		0,0	-118,0
Hybridilainan korot ja kulut						-4,3	-4,3	0,4		-3,9
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-64,5		-8,9	-73,4			-73,4
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2			0,2
Muut muutokset						-0,1	-0,1			-0,1
Oma pääoma 30.9.2020	259,6	131,1	-0,7	845,4	-216,8	764,1	1 782,7	347,1	0,1	2 129,9

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka 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 välitilinpäätöksen 3.11.2020.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2019. Cityconin välitilinpäätös raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laatomisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuositarkastukset - 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 määriteltyihin tunnuslukuihin.

COVID-19 pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eräiä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvonnäilytykseen sisältyy normaalista poikkeavaa epävarmuutta, jonka käsittely on kuvattu ulkoisten arvioitsijoiden lausunnoissa. Tämän vuoksi arvonnäilytysten käytössä tulee käyttää tavanomaista suurempaa varovaisuutta.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 30.9.2020. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

KORONAVIRUSPANDEMIAAN MYÖTÄ ANNETTujen VUOKRANALENNUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Vuoden 2020 toisen kvartaalin aikana Citycon on COVID-19 pandemian aiheuttamien vaikeuksien vuoksi myöntänyt vuokralaisilleen vuokranalennuksia, vuokrien maksuaikataulun muutoksia ja/tai vuokravapaita aikavälillä 1.4–30.6.2020. Myönnetty vuokranalennukset ja vuokravapaat jaksot ovat kohdistuneet Suomi ja Viro, sekä Ruotsi ja Tanska segmentteihin.

Yhtiön vuokratuottojen kirjaamiseen soveltaman IFRS 16 -standardin mukaan, annetut alennukset on kirjattava joko vuokrasopimuksen muutoksena tai muuttuvana vuokrana riippuen siitä, että perustuuko annettu alennus alkuperäiseen vuokrasopimukseen vai ei. Jos annettu alennus perustuu alkuperäiseen vuokrasopimukseen niin alennusta käsitellään muuttuvana vuokrana ja se kirjataan tulospäätöksessä alennuksen antohetkellä. Toisaalta, jos annettu alennus on tosiasiallisesti vuokrasopimuksen muutos, niin annettu alennus jaksotetaan uuden vuokrasopimuksen kestoajalle.

Cityconin laatiman sopimusanalyysin perusteella Q2 aikana annetut koronaviruspandemiaan liittyvät vuokranalennukset eivät ole perustuneet alkuperäiseen vuokrasopimukseen ja niitä on IFRS 16 -standardin mukaan käsiteltävä vuokrasopimuksen muutoksena. Näin ollen Q2 aikana annetut vuokranalennukset on jaksotettu vuokrasopimusten kestoajalle.

Osassa konsernin toimintamaita on Q2 aikana julkistettu valtion tukipaketteja koronaviruspandemian tilanteesta kärsineille yrityksille. Osa näistä julkisista avustuksista kohdistuu Cityconin vuokralaisiin ja osa tukimuodoista koskee myös kauppakeskusvuokranantajia. Citycon noudattaa valtionavustusten osalta IAS 20-standardia ja jaksottaa todennäköisesti saatavat avustukset niille kausille, joihin avustusta vastaava kulu kirjataan. Yhtiön johto käyttää harkintaa koskien sitä, onko todennäköistä, että Citycon täyttää eri avustusten hakukriteerit ja että avustukset saadaan.

Citycon ei ole myöntänyt uusia koronaviruspandemiaan liittyviä vuokranalennuksia tai vuokravapaita jaksoja Q3 2020 aikana.

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 Gal-

leria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyriyöksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyöksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraohoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden Q1-Q3 voittoon oli -15,4 miljoonaa euroa.

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

Me	Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	23,3	23,8	-2,0 %	69,5	74,2	-6,4 %	98,3
Norja	21,3	19,8	7,5 %	60,8	61,1	-0,4 %	80,9
Ruotsi & Tanska	12,5	13,1	-4,6 %	38,3	39,9	-3,9 %	52,9
Segmentit yhteensä	57,1	56,7	0,7 %	168,6	175,1	-3,7 %	232,1
Kista Galleria (50 %)	2,6	3,0	-13,9 %	8,3	9,2	-9,6 %	12,5
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	7,7	7,9	-3,4 %	22,5	25,3	-11,1 %	33,3
Norja	4,8	6,4	-24,7 %	18,0	19,8	-8,8 %	28,1
Ruotsi & Tanska	3,7	3,9	-5,0 %	10,7	11,6	-7,3 %	15,7
Segmentit yhteensä	16,2	18,3	-11,2 %	51,2	56,6	-9,5 %	77,1
Kista Galleria (50 %)	0,8	0,9	-14,5 %	2,5	2,6	-5,1 %	3,6
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	22,6	23,7	-4,7 %	66,6	71,1	-6,4 %	94,4
Norja	19,5	18,6	4,8 %	56,3	57,0	-1,4 %	75,4
Ruotsi & Tanska	10,5	11,8	-11,3 %	32,7	35,7	-8,3 %	47,4
Muut	0,3	0,1	-	0,0	0,2	-	0,3
Segmentit yhteensä	52,9	54,2	-2,4 %	155,5	164,0	-5,2 %	217,4
Kista Galleria (50 %)	1,5	2,1	-29,2 %	5,7	7,1	-19,0 %	9,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	22,0	23,1	-4,9 %	64,2	69,3	-7,4 %	92,0
Norja	18,6	17,5	6,7 %	53,6	55,2	-3,0 %	73,0
Ruotsi & Tanska	9,5	11,0	-13,4 %	29,8	33,6	-11,5 %	44,1
Muut	-3,1	-3,6	15,1 %	-10,3	-11,8	-13,0 %	-15,5
Segmentit yhteensä	47,1	48,0	-1,8 %	137,3	146,4	-6,2 %	193,5
Kista Galleria (50 %)	1,3	1,9	-30,6 %	5,3	6,5	-19,4 %	9,1
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	-12,3	-13,5	9,4 %	-58,0	-32,6	78,0 %	-56,1
Norja	-3,8	-1,5	-	-11,9	-22,5	-46,8 %	-33,4
Ruotsi & Tanska	-7,0	-2,8	-	-40,5	-9,7	-	-32,4
Segmentit yhteensä	-23,1	-17,9	-28,8 %	-110,5	-64,7	70,6 %	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-5,6	-2,3	-	-17,6	-8,7	-	-17,7
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	9,7	12,5	22,2 %	6,5	38,1	-82,9 %	37,4
Norja	15,1	15,9	5,4 %	43,2	32,8	31,9 %	39,6
Ruotsi & Tanska	2,5	8,1	69,5 %	-10,8	23,9	-	11,7
Muut	-3,1	-3,6	15,1 %	-10,3	-11,8	-12,7 %	-15,5
Segmentit yhteensä	24,2	33,0	26,5 %	28,7	83,0	-65,4 %	73,1
Kista Galleria (50 %)	-4,3	-0,4	-	-12,4	-2,2	-	-8,5

Me	30.9.2020	30.9.2019	%	2019
Varat				
Suomi & Viro	1 911,8	1 873,4	2,1 %	1 878,3
Norja	1 522,6	1 567,8	-2,9 %	1 563,7
Ruotsi & Tanska	1 034,3	1 088,9	-5,0 %	1 086,5
Muut	88,6	47,6	86,3 %	53,8
Segmentit yhteensä	4 557,3	4 577,6	-0,4 %	4 582,3
Kista Galleria (50 %)	262,5	280,9	-6,5 %	282,2
Velat				
Suomi & Viro	16,5	15,4	7,8 %	13,1
Norja	55,6	61,3	-9,3 %	59,3
Ruotsi & Tanska	25,6	20,5	24,7 %	29,9
Muut	2 329,6	2 458,8	-5,3 %	2 154,8
Segmentit yhteensä	2 427,4	2 556,0	-5,0 %	2 257,1
Kista Galleria (50 %)	241,8	235,5	2,7 %	245,7

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	12,8	14,4	-10,9 %	40,7	44,3	-8,1 %	59,3
Käyttökorvaukset ¹⁾	2,0	1,9	5,3 %	5,5	5,8	-5,7 %	7,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	1,5	2,0	-28,1 %	5,1	6,6	-22,6 %	9,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,7	1,4	-44,7 %	2,8	3,9	-27,9 %	5,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	17,0	19,6	-13,5 %	54,1	60,5	-10,7 %	82,3

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q3/2020	Q3/2019	%	Q1-Q3/ 2020	Q1-Q3/ 2019	%	2019
Tulos/osake								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	3,5	13,8	-74,8 %	-19,5	34,6	-	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-4,1	0,0	-	-12,2	-	-	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakekohtainen tulos¹⁾	EUR	0,00	0,08	-	-0,18	0,19	-	0,04
Tulos/osake, laimennettu								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	3,5	13,8	-74,8 %	-19,5	34,6	-	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-4,1	0,0	-	-12,2	-	-	-1,7
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	milj.kpl	0,2	0,5	-55,3 %	0,3	0,5	-49,6 %	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	178,2	178,5	-0,1 %	178,3	178,5	-0,2 %	178,4
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹⁾	EUR	0,00	0,08	-	-0,18	0,19	-	0,04

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

6. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.9.2019 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

30.9.2020

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	169,0	3 991,2	4 160,2
Hankinnat	-	147,1	147,1
Investoinnit	85,1	36,2	121,3
Myyntit	-	-9,4	-9,4
Aktivoidut korot	3,2	0,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,8	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,3	-142,7	-146,1
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-4,2	-4,2
Valuuttakurssiero	-	-157,7	-157,7
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä	-	3,7	3,7
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-3,0	-3,0
Katsauskauden lopussa	254,0	3 901,1	4 155,1

30.9.2019

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	149,6	3 981,6	4 131,3
Hankinnat	-	0,3	0,3
Investoinnit	23,6	38,1	61,7
Myyntit	-	-2,9	-2,9
Aktivoidut korot	1,9	0,4	2,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	8,9	8,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-11,9	-61,7	-73,6
Valuuttakurssiero	-	-27,7	-27,7
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-51,1	-51,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	56,7	56,7
Katsauskauden lopussa	163,2	3 942,7	4 105,9

31.12.2019

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toinnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	149,6	3 981,6	4 131,3
Hankinnat	-	0,3	0,3
Investoinnit	38,6	58,2	96,8
Myyntit	-	-2,9	-2,9
Aktivoidut korot	2,6	0,6	3,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	2,4	2,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-21,9	-96,5	-118,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,0	-6,0
Valuuttakurssiero	-	-4,2	-4,2
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	0,5	0,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	57,0	57,0
Katsauskauden lopussa	169,0	3 991,2	4 160,2

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 30.9.2020 osavuositarkastuksesta varten on arvioitu sisäisesti, pois lukien kehityshankkeet sekä Kista Galleria, joiden arvon ovat määrittäneet ulkopuoliset arvioitsijat. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2019 tilinpäätöstä ja vuoden 2020 puolivuotiskatsausta 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 segmentteittäin seuraavanlaiset:

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Suomi & Viro	5,5	5,5	5,3	29,6	30,3	30,2
Norja	5,6	5,4	5,5	20,1	22,6	22,6
Ruotsi & Tanska	5,7	5,3	5,4	25,7	24,7	25,5
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,6	5,4	5,4	25,7	26,4	26,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,5	5,3	5,3	26,1	26,7	26,9

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2019	2019
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	147,1	0,3	0,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	5,1	2,6	2,2
Kiinteistökehitys	124,7	64,0	100,1
Liikearvo ja muut investoinnit	0,8	1,8	3,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	277,7	68,7	106,0

Bruttoinvestoinnit segmentteittäin

Suomi & Viro	107,3	42,6	66,9
Norja	159,2	14,4	22,3
Ruotsi & Tanska	10,4	10,1	14,1
Konsernihallinto	0,7	1,6	2,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	277,7	68,7	106,0

Divestoinnit ²⁾	9,4	80,5	80,6
-----------------------------------	------------	-------------	-------------

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ole myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.9.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.9.2019 yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

Me	30.9.2020	30.9.2019	2019
Katsauskauden alussa	-	78,1	78,1
Myyntit	-	-77,6	-77,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	51,1	-0,5
Katsauskauden lopussa	-	51,6	-

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Käteinen raha ja pankkitilit	37,4	2,2	7,1
Rajoitetut rahavarat	6,2	5,0	7,1
Yhteensä	43,6	7,2	14,2

Rahavir talaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.9.2020		30.9.2019		31.12.2019	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	20,5	20,5	22,9	22,9	18,7	18,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	2,1	2,1	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	354,0	354,2	257,1	257,4	231,3	231,5
Joukkolainat	1 666,9	1 693,6	1 865,0	1 877,4	1 587,8	1 599,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	47,4	47,4	56,4	56,4	55,2	55,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	2,6	2,6	0,5	0,5	7,5	7,5
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,7	0,7	-	-	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2020		30.9.2019		31.12.2019	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	121,6	-0,7	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	227,4	2,1	136,9	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	121,6	-0,7	227,4	2,1	136,9	1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	314,8	14,0	316,8	22,1	316,8	15,7
Yhteensä	314,8	14,0	316,8	22,1	316,8	15,7
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	293,7	3,9	103,0	0,3	239,4	-4,5
Kaikki yhteensä	730,0	17,2	647,2	24,5	693,0	12,6

Johdannaisoppimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 121,6 miljoonaa euroa (227,4). 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 osakkuus-yrityksien voitoista".

12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2020 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 2019 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. 28.5.2020 Cityconin hallitus päätti mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta edelleen parantaakseen yhtiön pitkän aikavälin taloudellista vakautta ja vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofilia. Hallitus päätti, että se tulee käyttämään yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta.

Hallitus päätti maalisi-, kesä ja syyskuussa 2020 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,3625 euroa osakkeelta eli yhteensä 64,5 miljoonaa euroa. Alustava valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen seuraava maksupäivä on 30.12.2020. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2019 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista tammi-syyskuun 2019 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 77,9 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	243,2	131,4	131,8
Pankkitakaukset ja emon takaukset	41,8	41,2	49,6
Ostositoumukset	156,9	23,9	208,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 156,9 miljoonaa euroa (23,9) 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 30.9.2020 oli 48,9 prosenttia (48,6 %).

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).

Cityconilla oli vertailukaudella sopimus Starkitect Studio Inc. yhtiön kanssa Ofer Starkin konsultointitoimeksiannosta, jolloin Citycon maksoi konsulttipalkkioita 0,1 milj. euroa. Sopimus päättyi 7.8.2019.

RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.– 30.9.2020 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2020, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

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

Helsingissä, 3. päivänä marraskuuta 2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT