



Q1-Q4 | 2020

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE  
TAMMIKUU-JOULUKUU

# CITYCON 2020: VAHVA TULOS KORONAYMPÄRISTÖSSÄ

- Vuokranmaksuaste oli 96 % koko vuodelle
- Vuokralaismyynti 2020 ylitti vuoden takaisen 2,5 %:lla ja vertailukelpoiset myynnit säilyivät lähes edellisvuoden tasolla
- Vuokraustoiminta vilkastui solmittujen vuokrasopimusten noustessa 12 % vuodentakaisesta. Vuonna 2020 uusia vuokrasopimuksia allekirjoitettiin 199 000 neliömetrin edestä.
- Taloudellinen kehitys jatkui vakaana koronatilanteen huomioiden; Nettovuokratuotot laskivat -3,0 % vertailukelpoisilla valuuttakursseilla ja -5,5 % historiallisilla valuuttakursseilla
- Hallintokulut laskivat -3,2 % verrattuna vuoteen 2019
- Käypien arvojen lasku oli -3,5 %
- Citycon laski menestyksekkäästi liikkeelle 200 MEUR:n joukkovelkakirjalainan korotuksen ja 800 MNOK:n suuruisen joukkovelkakirjalainan sekä uudelleen rahoitti 500 MEUR:n luottolimiittinsä pidentäen samalla maturiteettia

## LOKAKUU - JOULUKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 49,9 miljoonaa euroa (Q4/2019: 53,5). Covid-19 pandemian vaikutukset näkyivät nettovuokratuottojen laskuna vuokralaisille annettujen alennusten, kasvaneiden luottotappiovarausten sekä laskeneiden pysäköintituottojen ja specialty leasing liiketoiminnan tuottojen johdosta. Annetut alennukset on jaksotettu vuokra-ajalle, kvartaalin aikana ei ole annettu uusia alennuksia. Alkuvuodesta 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat nettovuokratuottoja 2,0 miljoonalla eurolla, kun taas heikommat valuuttakurssit laskivat nettovuokratuottoja 0,7 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 32,0 miljoonaan euroon (35,6) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,180 euroa (0,200), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,0022 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 28,0 miljoonaan euroon (33,9) johtuen alhaisemmista nettovuokratuotoista sekä loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,07 euroa (-0,15) johtuen pääasiassa vertailukautta pienemmistä käyvän arvon tappioista.

## TAMMIKUU - JOULUKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 205,4 miljoonaa euroa (Q1-Q4/2019: 217,4). Hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 8,7 miljoonalla eurolla, kun taas edellisen vuoden divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,4 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit 5,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 10,0 miljoonaa euroa johtuen pääosin Covid-19 pandemian johdosta vuokralaisille annetuista alennuksista, kasvaneista luottotappiovarauksista ja laskevista pysäköinti- sekä specialty leasing liiketoiminnan tuotoista. Covid-19 pandemian arvioitu vaikutus tulokseen oli 13,5 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 136,6 miljoonaan euroon (145,6) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,767 euroa (0,818), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus tähän oli 0,026 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 120,3 miljoonaan euroon (143,9) johtuen pääosin alhaisemmista nettovuokratuotoista sekä loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,25 euroa (0,04) johtuen korkeammista käyvän arvon tappioista, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja hybridilainan koroista.
- Liiketoiminnan nettorahavirta osaketta kohti laski 0,71 euroon (0,76) johtuen heikommasta tuloksesta.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että se valtuutetaan päättämään voitonjaosta tilikaudelta 2020. Haettavan valtuutuksen perusteella osinkona ja pääomanpalautuksena jaettava voitonjako on enintään 0,50 euroa osakkeelta.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 170–188 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,651-0,751 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,558-0,658 euroa.

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

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

## AVAINLUVUT

|                                                                                |     | Q4/2020 | Q4/2019 | %       | Vertailu-<br>kelpoinen<br>muutos % <sup>1)</sup> | 2020    | 2019    | %       | Vertailu-<br>kelpoinen<br>muutos % <sup>1)</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|---------|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------|
| Nettovuokratuotto                                                              | Me  | 49,9    | 53,5    | -6,7 %  | -5,3 %                                           | 205,4   | 217,4   | -5,5 %  | -3,0 %                                           |
| Operatiivinen liikevoitto<br>(Direct Operating profit) <sup>2)</sup>           | Me  | 43,1    | 47,1    | -8,5 %  | -7,0 %                                           | 180,4   | 193,5   | -6,8 %  | -4,0 %                                           |
| IFRS tulos/osake <sup>3)</sup>                                                 | EUR | -0,07   | -0,15   | 45,5 %  | 47,9 %                                           | -0,25   | 0,04    | -       | -                                                |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo                                               | Me  | 4 152,2 | 4 160,2 | -0,2 %  | -                                                | 4 152,2 | 4 160,2 | -0,2 %  | -                                                |
| Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>                                               | %   | 46,9    | 42,4    | 10,6 %  | -                                                | 46,9    | 42,4    | 10,6 %  | -                                                |
| <b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>                                |     |         |         |         |                                                  |         |         |         |                                                  |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)                                            | Me  | 32,0    | 35,6    | -10,1 % | -9,2 %                                           | 136,6   | 145,6   | -6,2 %  | -3,1 %                                           |
| Oikaistu operatiivinen tulos<br>(Adjusted EPRA Earnings) <sup>3)</sup>         | Me  | 28,0    | 33,9    | -17,6 % | -20,8 %                                          | 120,3   | 143,9   | -16,4 % | -14,6 %                                          |
| Operatiivinen tulos/osake<br>(EPRA EPS, basic)                                 | EUR | 0,180   | 0,200   | -10,1 % | -9,2 %                                           | 0,767   | 0,818   | -6,2 %  | -3,1 %                                           |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake<br>(Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3)</sup> | EUR | 0,157   | 0,191   | -17,6 % | -20,8 %                                          | 0,676   | 0,809   | -16,4 % | -14,6 %                                          |
| Nettovarallisuus/osake<br>(EPRA NRV per share)                                 | EUR | 11,48   | 12,45   | -7,8 %  | -                                                | 11,48   | 12,45   | -7,8 %  | -                                                |

<sup>1)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

<sup>3)</sup> Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.



## TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Vuosi 2020 tullaan muistamaan koronaviruksen aiheuttamien laajamittaisten haasteiden vuoksi. Citycon on toistaiseksi onnistunut luovimaan kriisin läpi ja sen suoritus oli selkeästi yksi toimialan parhaista. Operatiiviset ja taloudelliset tulokset olivat erittäin vahvat olosuhteet huomioiden, ja strategiamme osoitti toimivuutensa suurimmassa mahdollisessa stressitestissä pandemian ja sen seurauksien myötä. Välttämättömyshyödykkeiden suuri osuus vuokralaiskannastamme sekä toimiminen Pohjoismaissa, jotka ovat menestyneet koronavastaisissa toimissa, olivat keskeiset tekijät vahvan tuloksemme taustalla.

Strategiamme heijastui operatiivisissa tunnusluvuissamme. Vuokranmaksuaste vuonna 2020 oli 96 %:a. Vuokralaismyynti ylitti hieman viime vuoden tason, mikä on suora seuraus vuokralaiskannastamme ja välttämättömyshyödykkeiden suuresta osuudesta. Näitä ovat muun muassa elintarvikkeet, apteekit sekä kunnalliset ja terveydenhuollon palvelut. Asiakaskäyttämisen mukautui hallitusten rajoitusten ja suositusten myötä ja kävijämäärät laskivat 12 %. Asiakaskohtainen keskiostos kuitenkin nousi 16 %:a, mikä johti vuokralaismyyntiin hienoiseen nousuun suhteessa edellisvuoteen, kun ihmiset vierailivat keskuksissa selkeässä tarkoituksessa tehdä ostoksia. Tämä korostaa strategiamme toimivuutta sekä keskustemme houkuttelevuutta vuokralaisillemme paikkana, joka tukee vuokralaisten mahdollisuuksia harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa. Keskuksiemme vahvuus näkyi myös vuokraustoimintamme aktiivisuutena. Solmimme 199 000 neliömetrin edestä uusia sopimuksia, kun viime vuoden vastaava luku oli 177 000 neliometriä. Usean merkittävän kunnallisen sopimuksen myötä kunnallisten sopimusten osuus vuokratammamme nousi 8 %:n strategiamme mukaisesti.

Vahva operatiivinen suorituksemme heijastui vakaana taloudellisena tuloksena. Vertailukelpoinen nettovuokratuottomme (valuuttakursseilla oikaistu) laski -3 %:a. Kokonaisuudessaan nettovuokratuottomme laski 217,4:stä miljoonasta eurosta 205,4:n miljoonaan euroon Norjan kruunun heikentymisen ja koronaviruksen vaikutusten seurauksena. Osakekohtainen tuloksemme (EPRA EPS) oli 0,77 mikä on viimeisimmän ohjeistuksemme yläpuoliskolla. Koronavirus vaikutti tulokseen pääasiassa volyyminäönäisten liikevaihtoerien, kuten parkkituottojen ja erikoisvuokrauksen, sekä pienien toisella vuosineljänneksellä annettujen alennusten kautta. Koronaviruksen arvioitu kokonaisvaikutus tulokseen oli 13,5 miljoonaa euroa. Liiketilöjen vuokrausaste vuodelle 2020 oli 94,3 % ja velkaantuneisuusaste 46,9 %.

Vuoden 2020 aikana edistymme merkittävästi rahoitustilanteemme kehityksessä ja jatkoimme keskittymistä taseen vahvistamiseen. Toisella vuosineljänneksellä päätimme väliaikaisesti nostaa likviditeettitasoamme koronaviruksen aiheuttamaan rahoitusmarkkinan epävarmuuden vuoksi. Toukokuussa teimme 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan korotuksen, jonka tilauskirja oli yli kolminkertaisesti ylimerkitty. Tämä osoittaa rahoituksen saatavuuden Cityconille myös haastavissa markkinaolosuhteissa. Syksyn 2020 aikana laskimme lisäksi liikkeelle 800 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan ja uudelleen rahoitimme 500 miljoonan euron luottolimiittimme samalla lainan maturiteettia pidentäen. Luottolimiitti uudelleen rahoitettiin kahdella erillisellä luottolimiitillä. Cityconin hallitus osoitti sitoutumisensa taseen vahvistamiseen oikaisemalla osinkoa, osinkotuottomme pysyessä hyvällä tasolla ollen 6,3 %. Taseen vahvistaminen on jatkossakin yksi keskeisistä tavoitteistamme ja Citycon jatkaa pääoman kierrätykseen tähtävää ohjelmaansa koronaviruksen aiheuttaman yrityskaupparakennuksen hidastumisen jälkeen. Citycon allekirjoitti vastikään sopimuksen myydä kolme Tukholman alueella sijaitsevaa kohdettaan 147 miljoonan euron bruttokauppahinnalla. Taseen vahvistamisen lisäksi kaupan hinnoittelu vahvistaa portfoliomme arvostustasot.

Päättäneenä vuonna jatkoimme strategisten hankkeiden edistämistä. Jatkoimme Lippulaivan rakennustöitä pandemian ajan ja käynnistimme useita muita kehityshankkeita kuten aluekehityshankkeemme Liljeholmenissa, joka on yksi nykyisistä keskuksistamme Tukholman sydämessä. Liljeholmen on Tukholman kaupungin kanssa tiiviissä yhteistyössä toteutettava kattava kehityshanke, joka sisältää asuin- ja toimitilakehitystä. Lippulaiva ja Liljeholmen ovat molemmat esimerkkejä laajemmasta kaupunkitiivistämiseen pohjautuvasta strategiastamme, joka tähtää kiinteistöalokkumme muuntamiseen. Tavoitteemme on entisestään lisätä portfoliomme keskittymistä monikäyttöisyyteen sekä laskea vähittäiskaupan osuutta nykyisestä 81 %:sta noin 60 %:n lisäten samalla asuin- ja toimitilojen osuutta. Saavuttaaksemme tavoitteemme, jatkamme keskuksiimme liittyvän tiivistämispotentiaalin hyödyntämistä sekä tunnistetun n. 200 miljoonan euron rakennusoikeuksiin liittyvän arvon realisointiin tähtäviä hankkeitamme. Tämä arvo liittyy olemassa oleviin kohteisiimme ja realisoituu osana kaavoitusprosesseja ilman merkittäviä investointeja. Meillä on vahva tiimi läpiviemään tämä strateginen muutos.

Koronapandemia ei ole vielä ohi ja jatkamme tilanteeseen sopeutumista sekä vastaamista. Työskentelemme jatkossakin tiiviissä yhteistyössä ympäröivien yhteisöjen kanssa ja olemme mm. avanneet rokotuskeskuksia keskuksiimme, jotka ovat paikallisia yhteisökeskuksia. Vuokralaistemme, vierailijoidemme ja henkilökuntamme turvallisuus on jatkossakin keskeisin päämäärämme. Vuonna 2021 jatkamme strategiamme jatkajalostamista sekä uusien hankkeiden edistämistä. Aiomme myös jatkaa pääoman kierrätysohjelmaamme yrityskaupparakennustilanteen puitteissa. Tiimimme on osoittanut suorituskykynsä haastavissa olosuhteissa. Olen vakuuttunut, että strategiamme monipuolistaa portfoliotamme kaupunkien tiivistämisen yhteydessä palkitsee jatkossakin yhtiön.

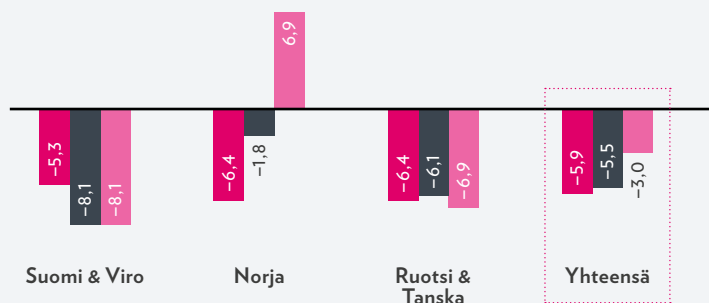
## 1. NETTOVUOKRATUOTOT

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 205,4 miljoonaan euroon (217,4). Lasku johtui pääasiassa Covid-19 pandemian johdosta annetuista alennuksista vuokralaisille, heikommasta NOK valuuttakurssista sekä kasvaneista luottotappiovarauksista. Vuoden 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 johtuneet alemmat pysäköintimaksut ja kauppakeskusten muut vuokratuotot. Lisäksi nettovuokratuottoja laskivat vertailuvuonna toteutetut divestoinnit, kun taas alkuvuodesta 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat niitä.

Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 3,0 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,9 % edelliseen vuoteen verrattuna.

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2020 VS. 2019

%



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

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 8,1 % verrattuna edelliseen vuoteen. Lasku johtui pääasiassa annetuista alennuksista, kasvaneista luottotappiovarauksista ja vuonna 2019 toteutetuista divestoinneista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,3 %.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,8 % suhteessa edelliseen vuoteen, johtuen pääasiassa Norjan kruunun heikkenemisestä, laskeneista kävijämääristä sekä suuremmista luottotappiovarauksista. Toisaalta vuoden alusta toteutetut hankinnat Norjassa vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 6,4 %.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 6,1 % johtuen pääasiassa annetuista alennuksista, laskeneista kävijämääristä sekä suuremmista luottotappiovarauksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 6,4 %.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

| Me                                       | Nettovuokratuotto |             |                 |            |              | Brutto-      |
|------------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|--------------|--------------|
|                                          | Suomi & Viro      | Norja       | Ruotsi & Tanska | Muut       | Yhteensä     | vuokratuotto |
| <b>2019</b>                              | <b>94,4</b>       | <b>75,4</b> | <b>47,4</b>     | <b>0,3</b> | <b>217,4</b> | <b>232,1</b> |
| Hankinnat                                | -                 | 8,7         | -               | -          | 8,7          | 9,6          |
| Kehityshankkeet                          | -1,2              | -0,6        | -0,6            | -          | -2,4         | -1,9         |
| Divestoinnit                             | -2,4              | 0,0         | -               | -          | -2,4         | -2,7         |
| Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>  | -4,0              | -3,3        | -2,8            | -          | -10,0        | -6,6         |
| Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron) | 0,0               | -6,2        | 0,5             | -0,1       | -5,9         | -6,1         |
| <b>2020</b>                              | <b>86,8</b>       | <b>74,1</b> | <b>44,5</b>     | <b>0,1</b> | <b>205,4</b> | <b>224,3</b> |

<sup>1)</sup> 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

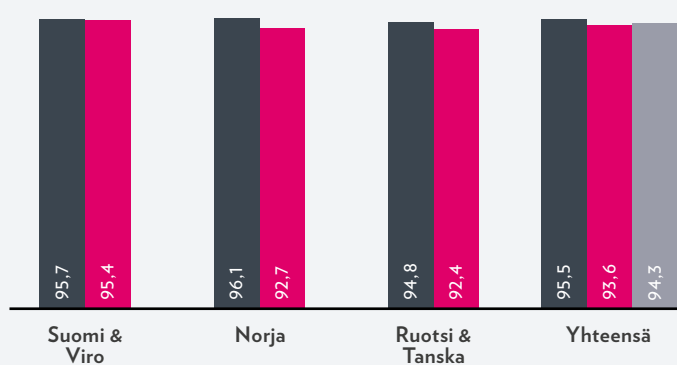
Taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 %. Taloudellinen vuokrausaste parani hieman vuoden viimeisellä neljänneksellä (Q3/2020: 93,5 %). Lisäksi liiketilojen vuokrausaste parani 94,3 %:iin (Q3/2020: 94,1 %). Keskimääräinen neliövuokra laski pääasiassa heikompien valuuttakurssien johdosta, ja oli 22,1 euroa (23,3). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra oli 22,7 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -3,1 %.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisyhtiö Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2,5 % pääasiassa Norjan positiivisen kehityksen ja tehtyjen hankintojen myötä. Vertailukelpoiset myynnit säilyivät lähes edellisvuoden tasolla ja päivittäistavara-kaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat kaikissa maissa edellisvuoteen verrattuna.

Kävijämäärät laskivat 12 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Alkuvuoden kehitys oli kokonaisuutena positiivinen, mutta maaliskuun lopulla alkaneet rajoitteet vaikuttivat katsauskauden lukuihin. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi merkittävästi verrattuna viime vuoteen.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE <sup>1)</sup>

%

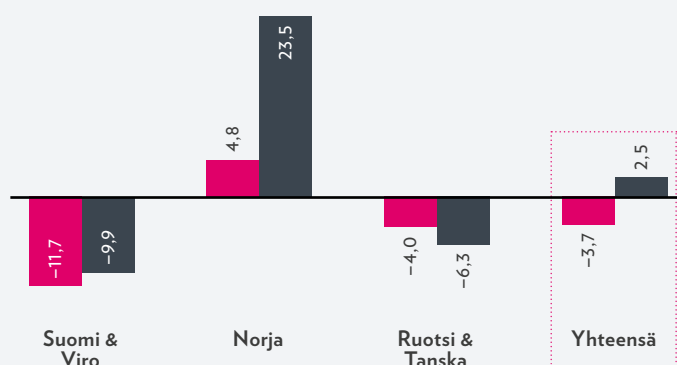


■ 31.12.2019 ■ 31.12.2020 ■ Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 31.12.2020

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

### VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2020 VS. 2019 <sup>1)</sup>

%



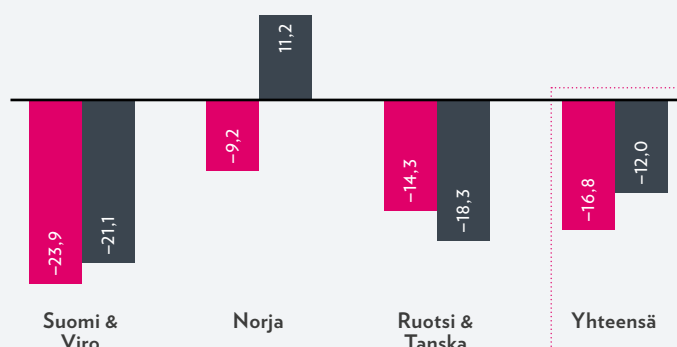
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

### KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, 2020 VS. 2019 <sup>1)</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

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

|                                                                             |                    | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|------------|
| Vuokrasopimusten lukumäärä                                                  | kpl                | 4 564      | 4 404      |
| Keskimääräinen vuokra                                                       | EUR/m <sup>2</sup> | 22,1       | 23,3       |
| Suomi & Viro                                                                | EUR/m <sup>2</sup> | 25,1       | 25,8       |
| Norja                                                                       | EUR/m <sup>2</sup> | 19,8       | 21,7       |
| Ruotsi & Tanska                                                             | EUR/m <sup>2</sup> | 21,6       | 22,1       |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika              | vuotta             | 2,9        | 3,2        |
| Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>                    | %                  | 8,9 %      | 9,4 %      |
| Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut <sup>3)</sup> | %                  | -3,1 %     | 1,4 %      |

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

<sup>2)</sup> Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

|                                                     |                    | 2020    | 2019    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------|---------|
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala               | m <sup>2</sup>     | 239 609 | 145 859 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra   | EUR/m <sup>2</sup> | 19,7    | 26,0    |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala             | m <sup>2</sup>     | 261 711 | 194 152 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m <sup>2</sup> | 22,0    | 25,5    |

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

### 3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

**Hallinnon kulut** laskivat 3,2 % 25,9 miljoonaan euroon (26,8). Lasku johtui lähinnä pienemmistä matkakuluista ja muista henkilöstöön liittyvistä kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 246 (234), joista 49 oli Suomessa & Virossa, 97 Norjassa, 61 Ruotsissa & Tanskassa ja 39 konsernitoiminnoissa.

#### HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

|                                                   | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|
| Kokoaikaiset työntekijät keskimäärin tilikaudella | 239  | 240  | 254  |
| Tilikauden palkat ja palkkiot, Me                 | 18,2 | 17,5 | 19,4 |

**Liikevoitto** laski 34,1 miljoonaan euroon (73,1). Liikevoitto laski johtuen alhaisemmista nettovuokratuotoista sekä suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon tappioista, jotka olivat -146,9 miljoonaa euroa (-121,9).

**Nettorahoituskulut (IFRS)** laskivat 51,8 miljoonaan euroon (54,2) johtuen pääasiassa alhaisemmasta keskikorosta, alhaisemmasta keskivelan määrästä johtuen hybridin liikkeeseenlaskusta sekä heikentyneestä NOK-valuuttakurssista. Epäsuoria tappiota kirjattiin 5,8 miljoonaa euroa (5,3 miljoonan euron tappio) pääasiassa koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa sekä ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista.

**Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tappioista** oli -28,0 miljoonaa euroa (-16,6). Lasku johtui pääasiassa yhteisyrityksissä kirjatusta käyvän arvon tappioista.

**Tilikauden tulos** oli -27,9 miljoonaa euroa (8,9).



#### 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen tasearvo laski 8,0 miljoonalla eurolla 4 152,2 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2019 tilanteeseen (4 160,2). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 328,5 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Siirto erien välillä kasvatti tasearvoa 3,9 miljoonaa euroa. Toisaalta käyvän arvon muutokset laskivat sijoituskiinteistöjen arvoa 146,9 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 43,4 miljoonalla eurolla. Lisäksi siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin pienensi sijoituskiinteistöjen tasearvoa 149,7 miljoonalla eurolla ja muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä 0,4 miljoonalla eurolla.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA <sup>1)</sup>

| 31.12.2020                                                              | Kiinteistöjen lukumäärä | Vuokrattava pinta-ala | Käypä arvo, Me | Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, |  | Portfolio, % |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|--|--------------|
|                                                                         |                         |                       |                | Me                                    |  |              |
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro                                           | 12                      | 462 920               | 1 907,4        | -                                     |  | 44 %         |
| Muut kiinteistöt, Suomi & Viro                                          | 1                       | 2 240                 | 3,0            | -                                     |  | 0 %          |
| <b>Suomi &amp; Viro, yhteensä</b>                                       | <b>13</b>               | <b>465 160</b>        | <b>1 910,5</b> | <b>-</b>                              |  | <b>44 %</b>  |
| Kauppakeskukset, Norja                                                  | 17                      | 444 200               | 1 426,8        | -                                     |  | 33 %         |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>2)</sup>                          | 1                       | 14 500                | -              | -                                     |  | -            |
| <b>Norja, yhteensä</b>                                                  | <b>18</b>               | <b>458 700</b>        | <b>1 426,8</b> | <b>-</b>                              |  | <b>33 %</b>  |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska                                        | 10                      | 269 600               | 769,9          | 149,7                                 |  | 21 %         |
| <b>Ruotsi &amp; Tanska, yhteensä</b>                                    | <b>10</b>               | <b>269 600</b>        | <b>769,9</b>   | <b>149,7</b>                          |  | <b>21 %</b>  |
| Kauppakeskukset, yhteensä                                               | 40                      | 1 191 220             | 4 104,2        | 149,7                                 |  | 99 %         |
| Muut kiinteistöt, yhteensä                                              | 1                       | 2 240                 | 3,0            | -                                     |  | 0 %          |
| <b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>                                    | <b>41</b>               | <b>1 193 460</b>      | <b>4 107,2</b> | <b>149,7</b>                          |  | <b>99 %</b>  |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | -                       | -                     | 45,0           | -                                     |  | 1 %          |
| <b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>                           | <b>41</b>               | <b>1 193 460</b>      | <b>4 152,2</b> | <b>149,7</b>                          |  | <b>100 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                   | 1                       | 46 050                | 255,6          | -                                     |  | -            |
| <b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>           | <b>42</b>               | <b>1 239 510</b>      | <b>4 407,8</b> | <b>149,7</b>                          |  | <b>-</b>     |

<sup>1)</sup> Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

<sup>2)</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -146,9 miljoonaa euroa (-121,9). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 39,8 miljoonaa euroa (2,4) ja arvonalennusta yhteensä 181,1 miljoonaa euroa (-118,4). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -5,7 miljoonaa euroa (-6,0).

#### KÄYVÄN ARVON MUUTOS

| Me                                                                      | Q4/2020      | Q4/2019      | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Suomi & Viro                                                            | -29,3        | -23,4        | -86,8         | -55,5         |
| Norja                                                                   | 7,7          | -9,9         | -1,3          | -29,2         |
| Ruotsi & Tanska                                                         | -13,4        | -22,5        | -53,1         | -31,4         |
| <b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>                                    | <b>-35,0</b> | <b>-55,8</b> | <b>-141,2</b> | <b>-116,0</b> |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | -1,4         | -1,5         | -5,7          | -6,0          |
| <b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>                           | <b>-36,5</b> | <b>-57,2</b> | <b>-146,9</b> | <b>-121,9</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                   | -14,6        | -8,9         | -32,3         | -17,7         |
| <b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>           | <b>-51,1</b> | <b>-66,2</b> | <b>-179,2</b> | <b>-139,6</b> |

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2020 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi). Vuoden 2019 tilinpäätöstä varten arvioinnin on suorittanut CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta).

CBRE:n ja JLL:n laatimat arviolausunnot 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 portfolioista 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 MYYNNIT 2020

|                                                                   | Sijainti     | Päivämäärä         | Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> | Hinta, Me <sup>3)</sup> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>Hankinnat</b>                                                  |              |                    |                                       |                         |
| Sektor Portefølge II AS -kiinteistöportfolio (80 %) <sup>1)</sup> |              | 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 %) <sup>2)</sup>                                   | Kauppakeskus | Espoo, Suomi       | 6 200                                 | 2,6                     |
| Tontit kauppakeskus Kristiinen vierestä                           |              | Tallinna, Viro     | -                                     | 1,6                     |
| <b>Hankinnat, yhteensä</b>                                        |              |                    | <b>75 800</b>                         | <b>149,2</b>            |
| <b>Myyntit</b>                                                    |              |                    |                                       |                         |
| Markedet                                                          | Kauppakeskus | Haugesund, Norja   | 10 700                                | 12,0                    |
| <b>Myyntit, yhteensä</b>                                          |              |                    | <b>10 700</b>                         | <b>12,0</b>             |

<sup>1)</sup> Citycon on hallinnoinut kauppakeskuksia vuodesta 2015 ja omistanut portfolioista 20 %. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % portfolioista.

<sup>2)</sup> Citycon osti osan vähemmistöosakkeenomistajien osuudesta. Transaktion jälkeen Citycon omistaa noin 93 % kauppakeskuksen osakkeista.

<sup>3)</sup> Laskettu kaupantekopäivän valuuttakursseilla.

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

### KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.12.2020

| Sijainti              | Pinta-ala ennen/jälkeen, m <sup>2</sup> | Arvioitu bruttoinvestointi, Me | Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2020 mennessä, Me | Valmistuminen |      |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
| Lippulaiva            | Espoo, Suomi                            | 19 200/44 300                  | TBC <sup>1)</sup>                                      | 246,6         | 2022 |
| Oasen                 |                                         |                                |                                                        |               |      |
| Kjøpesenter (vaihe I) | Bergen, Norja                           | -                              | 11,6                                                   | 5,4           | 2021 |

<sup>1)</sup> Arvioitu kokonaisbruttoinvestointi vahvistuu tehtäessä päätös Lippulaiva hankkeeseen liittyen asuntorakennusten toteutustavasta.

## 7. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** oli 12,17 euroa (31.12.2019: 13,06). Tilikauden tappio, voitonjako ja valuuttakurssien muutoksesta johtuva muuntoero pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Tilikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 818,6 miljoonaa euroa (1 978,4).

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

|                                                                                |        | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Lainojen käyvät arvot                                                          | Me     | 2 098,0    | 1 830,7    |
| Korolliset velat, tasearvo <sup>1)</sup>                                       | Me     | 2 121,2    | 1 874,4    |
| Käytettävissä oleva likviditeetti                                              | Me     | 447,0      | 562,1      |
| Keskimääräinen laina-aika                                                      | vuotta | 3,8        | 4,6        |
| Luototusaste (LTV) <sup>2)3)</sup>                                             | %      | 46,9       | 42,4       |
| Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)                                           | x      | 4,1        | 4,2        |
| Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) <sup>4)</sup> | x      | 0,45       | -          |
| Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)                                  | x      | 0,46       | 0,42       |
| Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)                    | x      | 0,02       | 0,02       |

<sup>1)</sup> Sisältää 48,8 miljoonaa euroa (55,2) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

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

<sup>3)</sup> Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

<sup>4)</sup> Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luottolimiittisopimuksessa

Marraskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 800 miljoonan norjan kruunun vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseenlaskijana toimii Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Kyseessä on vakuudeton joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy maksettavaksi 24.11.2023. Lainalle maksetaan kolmen kuukauden vaihtuvakorkoista NIBOR-kuponnikorkoa, johon lisätään 2,8 % marginaali. Laina on liikkeellelaskijan EMTN-joukkovelkakirjalainaohjelman mukaisesti listattu Oslon pörssiin. Joukkovelkakirjasta saadut nettotuotot käytettiin Vihreän rahoituksen viitekehysten mukaisesti hyväksytyjen vihreiden omaisuuserien ja projektien rahoitukseen ja uudelleenrahoitukseen sisältäen olemassa olevan NOK-velan uudelleenrahoituksen. Joukkovelkakirjalaina ylimerkittiin yli kaksinkertaisesti.

Marraskuussa Citycon teki uuden kommitoidun ja syndikoidun 500 miljoonan euron monivaluuttaisen ja vastuullisuussidonnaisen luottolimiittisopimuksen (RCF), jolla korvattiin ja pidennettiin olemassa olevaa joulukuussa 2021 erääntyvää 500 miljoonan euron luottolimiittisopimusta. Uusi luottolimiittisopimus muodostuu 250 miljoonan euron vakuudettomasta luotosta ja 250 miljoonan euron vakuudellisesta luotosta. Molempia luottoja voidaan käyttää yleisiin yhtiön tarpeisiin ja molempien laina-aika on 3,5 vuotta. Luottojen marginaali määräytyy Cityconin luottoluokituksen mukaan ja on lisäksi sidoksissa Cityconin keskeisiin 2030 kestävyystavoitteisiin. Cityconin luottolimiitin uudelleenrahoitus oli tärkeä virstanpylväs lähiajan uudelleenrahoituksen kannalta ja riittävän likviditeettipuskurin varmistamiseksi tuleville vuosille. Kyseinen transaktio osoittaa myös Cityconin kyvyn saada velkarahoitusta ja ydinpankkisuhteidemme vahvuuden.

Kahden miljardin Norjan kruunun pankkilainaa maksettiin ennakkoon marraskuussa NOK-joukkovelkakirjalainasta saaduilla varoilla, luottolimitistä nostetulla miljardilla Norjan kruunulla ja olemassa olevilla kassavaroilla. Toinen maksetuista pankkilainoista oli sidoksissa Sektor Portefølge II AS:n hankintaan ja olisi erääntynyt maksettavaksi joulukuussa 2021 kun taas toinen miljardin norjan kruunun pankkilaina olisi erääntynyt maksettavaksi kesäkuussa 2022.

Covid-19 pandemian takia velkapääomamarkkinat ovat olleet vähemmän likvidit, ja maaliskuussa yritystodistusmarkkinat Pohjoismaissa olivat käytännössä kiinni. Tämän takia Citycon nosti 200 miljoonaa euroa kommitoidusta syndikoidusta luottolimitistään, ja käytti sen rahoittaakseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistakseen riittävän likviditeetin operaatioilleen.

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 luottoluo-

kituksia vastaavat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saatavat nettotuotot käytettiin pääasiassa olemassa olevien lainojen jälleeraamiseen. Joukkovelkakorotus ylimerkittiin yli kolminkertaisesti ja sijoittajajoukko oli laaja ja monipuolinen, mikä kuvastaa Cityconin kykyä saada velkarahoitusta 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 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.

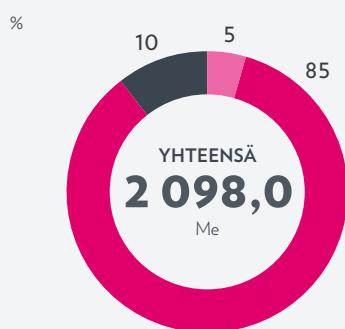
Cityconin EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelma päivitettiin maaliskuun 26. päivä. Ohjelmalla on 1,5 miljardin euron limiitti, ja ohjelma mahdollistaa lainojen liikkeellelaskun eri valuutoissa Euroopan ja Pohjoismaiden markkinoilla. Ohjelman on perustanut Citycon Treasury B.V. ja 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 portfolioista 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

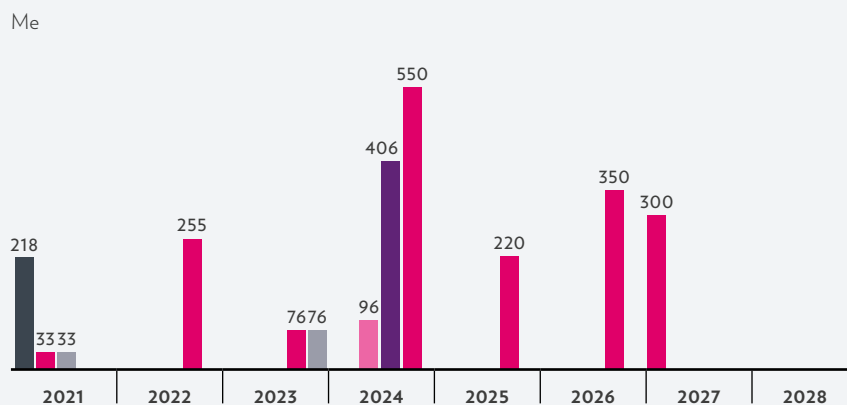
Korollisten lainojen käypä arvo nousi heikommasta NOK valuuttakurssista huolimatta vuoden aikana 267,3 miljoonalla eurolla 2 098,0 miljoonaan euroon, johtuen pääasiassa Sektor Portefølje II AS:n hankinnasta ja kiinteistökehityskustannuksista. Korollisten velkojen tasearvo oli vuoden lopussa 2 121,2 miljoonaa euroa. Vuoden lopun kassavarallisuus oli 25,9 miljoonaa euroa.

### LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset
- Pankkilainat
- Korkojohdannaiset
- Nostamattomat limiitit

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,8 vuotta.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi viimeisen vuosineljänneksen aikana 46,9 %:iin johtuen korkeammasta nettovelasta ja riippumatta korkeammista kiinteistöjen arvoista.

## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

|                                                  |           | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| Rahoituskulut <sup>1)</sup>                      | Me        | -57,5        | -62,4        |
| Rahoitustuotot <sup>1)</sup>                     | Me        | 5,8          | 8,2          |
| <b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>                 | <b>Me</b> | <b>-51,8</b> | <b>-54,2</b> |
| Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)          | Me        | -46,0        | -48,9        |
| Keskikorko kauden lopussa <sup>2)</sup>          | %         | 2,39         | 2,29         |
| Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia     | %         | 2,37         | 2,34         |
| Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>2)</sup> | %         | 2,34         | 2,41         |

<sup>1)</sup> Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

<sup>2)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alhaisemmasta keskkorosta, alhaisemmasta keskivelan määrästä sekä heikentyneestä NOK-valuuttakurssista. COVID-19 pandemiasta johtuen yhtiö on pitänyt korkeampia kassapuskureita likviditeetin varmistamiseksi, mikä on nostanut keskimääräisiä velkatasoja ja rahoituskustannuksia.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 51,8 miljoonaan euroon (54,2). Epäsuoria tappiota kirjattiin 5,8 miljoonaa euroa (5,3) pääasiassa koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa sekä ennakaisesti takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Velan keskkorko periodin lopussa oli 2,4 %.

### 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

|                                      |        | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|--------|------------|------------|
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika | vuotta | 3,7        | 4,6        |
| Korkosuojausaste                     | %      | 83,5       | 88,8       |

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

|                              | Suomi  | Norja  | Ruotsi | Tanska | Viro   | Euroalue |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| BKT:n kasvuennuste, 2020     | -4,3 % | -2,8 % | -3,4 % | -3,9 % | -4,6 % | -7,8 %   |
| Työttömyys, 2020             | 7,9 %  | 4,7 %  | 8,8 %  | 6,1 %  | 7,5 %  | 8,3 %    |
| Inflaatio, 2020              | 0,4 %  | 1,4 %  | 0,6 %  | 0,3 %  | -0,5 % | -0,3 %   |
| Vähittäismyynnin kasvu, 2020 | 3,8 %  | 8,0 %  | 3,1 %  | 3,5 %  | 4,0 %  | -2,9 %   |

Lähteet: SEB Nordic Outlook, 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. Huolimatta siitä, että virusta esiintyy edelleen, kehittyneiden maiden taloudet ovat toipuneet odotettua nopeammin kolmannen ja neljännen vuosineljänneksen aikana ja pohjoismaiden bruttokansantuotteet laskivat vuoden 2020 aikana 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. Suomen hallitus on päättänyt kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Alueelliset rajoitukset ja suositukset riippuvat epidemian vaiheesta kyseisellä alueella. Yksi uusimmista suosituksista on kasvomaskin käyttäminen julkisissa tiloissa ja joukkoliikennevälineissä.



**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.

**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 tietyin 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. Vuonna 2020 kotitalouksien kulutus pysyi 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 maan sulkeminen 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, JLL, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat)*

## 10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Kirsi Simola-Laaksonen nimitettiin Citycon Oyj:n johtoryhmän jäseneksi 1.4.2020 alkaen.

## 11. VASTUULLISUUS

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

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 77 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2020 vastuullisuusselvityksessä.

## 12. 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. Tämä saattaa vaikuttaa kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä.

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa 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.

## 13. YHTIÖKOKOUS

### VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2020

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2020 pidettiin 17.3.2020 Espoossa.

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.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/yhtiokokous2020](https://citycon.com/fi/yhtiokokous2020), 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](https://citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2020), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

## 14. SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2020. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2020) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/hallinnointi](https://citycon.com/fi/hallinnointi).

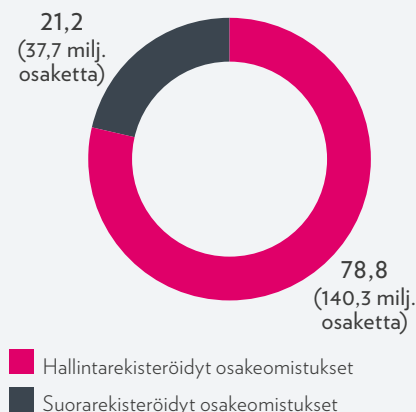
## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2020 lopussa yhtiön liikkeesseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2020 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2020 lopussa 22 499 (17 396) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 140,3 miljoonaa (141,5) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 78,8 % (79,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2020

% osake- ja äänimäärästä



### Osakkeet ja osakepääoma

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

### OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

|                                           |        | 2020     | 2019     | 2018     | 2017     | 2016     |
|-------------------------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Vaihdettuja osakkeita <sup>1)</sup>       | *1 000 | 68 046   | 28 320   | 49 253   | 35 457   | 29 537   |
| Vaihtuvuus                                | %      | 38,2     | 15,9     | 27,7     | 19,9     | 16,6     |
| Ylin kurssi <sup>1)</sup>                 | euroa  | 9,99     | 10,08    | 11,24    | 12,51    | 11,95    |
| Alin kurssi <sup>1)</sup>                 | euroa  | 5,22     | 8,10     | 7,98     | 10,42    | 9,9      |
| Keskikurssi <sup>1)</sup>                 | euroa  | 7,19     | 9,18     | 9,30     | 11,15    | 10,9     |
| Päätöskurssi <sup>1)</sup>                | euroa  | 7,93     | 9,37     | 8,08     | 10,79    | 11,7     |
| Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa | Me     | 1 411,53 | 1 666,96 | 1 437,34 | 1 920,60 | 2 080,80 |
| Osakkeiden määrä, kauden lopussa          | *1 000 | 177 999  | 177 999  | 889 993  | 889 993  | 889 993  |

<sup>1)</sup> Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

### OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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. Tällä päätöksellä hallitus haluaa osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen sekä yhtiön investointitason luottoluokitusten suojelemiseen.

Cityconin vuonna 2020 maksamat osingot tilikaudelta 2019 sekä pääoman palautukset vuonna 2020:

#### MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2020 <sup>1)</sup>

|                          | 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        |
| Pääoman palautus Q4      | 18.12.2020     | 30.12.2020 | 0,1250        |
| <b>Yhteensä</b>          |                |            | <b>0,5375</b> |

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2020 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

#### 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.

Vuonna 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.

#### Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

#### Sitouttava 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 neljännen vuosineljänneksen 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](https://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](https://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

12.2.2021 julkaistiin, että Citycon sopinut myyvänsä kolmen kauppakeskuksen portfolion Ruotsissa.



## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 170–188 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,651-0,751 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,558-0,658 euroa.

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

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

## 17. 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](https://citycon.com/fi).

Helsinki, 17. helmikuuta 2021  
Citycon Oyj  
Hallitus

**Lisätiedot:**

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Laura Jauhiainen  
Strategia- ja sijoittajasuhdejohtaja  
Puhelin 040 823 9497  
[laura.jauhiainen@citycon.com](mailto: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:ltä (Baa3), Fitchilta (BBB-) ja Standard & Poor's:ltä (BBB-). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

[www.citycon.com/fi/](http://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

|                                                                             |     | Q4/2020 | Q4/2019 | %       | 2020  | 2019  | %       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|---------|-------|-------|---------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)                                         | Me  | 32,0    | 35,6    | -10,1 % | 136,6 | 145,6 | -6,2 %  |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>1)</sup>         | Me  | 28,0    | 33,9    | -17,6 % | 120,3 | 143,9 | -16,4 % |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)                                 | EUR | 0,180   | 0,200   | -10,1 % | 0,767 | 0,818 | -6,2 %  |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup> | EUR | 0,157   | 0,191   | -17,7 % | 0,676 | 0,809 | -16,4 % |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)                                 | EUR | 11,48   | 12,45   | -7,8 %  | 11,48 | 12,45 | -7,8 %  |

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

| Me                                                                                | Q4/2020      | Q4/2019      | %              | 2020         | 2019         | %              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>                    | <b>-8,5</b>  | <b>-25,7</b> | <b>67,0 %</b>  | <b>-28,0</b> | <b>8,9</b>   | <b>-</b>       |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon       | 36,5         | 57,2         | -36,2 %        | 146,9        | 121,9        | 20,5 %         |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä                         | 1,2          | -0,2         | -              | -0,7         | -1,5         | -54,5 %        |
| + Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut                                      | 0,0          | -            | -              | 0,0          | -            | -              |
| +/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut   | 0,8          | 7,9          | -90,3 %        | 0,8          | 7,9          | -90,3 %        |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot                                     | 1,4          | -1,8         | -              | 5,0          | -2,6         | -              |
| +/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 12,5         | 11,6         | 8,2 %          | 27,2         | 19,5         | 39,9 %         |
| -/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot                      | -11,9        | -13,4        | -11,1 %        | -14,7        | -8,5         | 72,8 %         |
| + Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä                  | -            | -            | -              | -            | 0,0          | -              |
| <b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>                                        | <b>32,0</b>  | <b>35,6</b>  | <b>-10,1 %</b> | <b>136,6</b> | <b>145,6</b> | <b>-6,2 %</b>  |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot                                    | -4,1         | -1,7         | -              | -16,2        | -1,7         | -              |
| <b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>                      | <b>28,0</b>  | <b>33,9</b>  | <b>-17,7 %</b> | <b>120,3</b> | <b>143,9</b> | <b>-16,4 %</b> |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl                        | 178,0        | 178,0        | 0,0 %          | 178,0        | 178,0        | 0,0 %          |
| <b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>                           | <b>0,180</b> | <b>0,200</b> | <b>-10,1 %</b> | <b>0,767</b> | <b>0,818</b> | <b>-6,2 %</b>  |
| <b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>         | <b>0,157</b> | <b>0,191</b> | <b>-17,7 %</b> | <b>0,676</b> | <b>0,809</b> | <b>-16,4 %</b> |

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

| Me                                                                            | Q4/2020      | Q4/2019      | %              | 2020         | 2019         | %              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Nettovuokratuotto                                                             | 49,9         | 53,5         | -6,7 %         | 205,4        | 217,4        | -5,5 %         |
| Operatiiviset hallinnon kulut                                                 | -7,0         | -6,8         | 2,1 %          | -25,9        | -26,8        | -3,2 %         |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                             | 0,2          | 0,5          | -62,4 %        | 0,9          | 2,8          | -68,1 %        |
| <b>Operatiivinen liikevoitto</b>                                              | <b>43,1</b>  | <b>47,1</b>  | <b>-8,5 %</b>  | <b>180,4</b> | <b>193,5</b> | <b>-6,8 %</b>  |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto)                                           | -11,5        | -11,7        | -1,6 %         | -46,0        | -48,9        | -5,9 %         |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/<br>tappioista     | -0,2         | 0,9          | -              | -0,8         | 2,8          | -              |
| Operatiiviset välittömät verot                                                | 0,9          | -0,8         | -              | -1,8         | -2,0         | -9,9 %         |
| Operatiiviset laskennalliset verot                                            | -0,2         | 0,1          | -              | 4,8          | 0,1          | -              |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus                            | -0,1         | 0,0          | -              | -0,1         | 0,0          | -              |
| <b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>                                    | <b>32,0</b>  | <b>35,6</b>  | <b>-10,1 %</b> | <b>136,6</b> | <b>145,6</b> | <b>-6,2 %</b>  |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot                                | -4,1         | -1,7         | -              | -16,2        | -1,7         | -              |
| <b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>                  | <b>28,0</b>  | <b>33,9</b>  | <b>-17,7 %</b> | <b>120,3</b> | <b>143,9</b> | <b>-16,4 %</b> |
| <b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>                       | <b>0,180</b> | <b>0,200</b> | <b>-10,1 %</b> | <b>0,767</b> | <b>0,818</b> | <b>-6,2 %</b>  |
| <b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake<br/>(Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b> | <b>0,157</b> | <b>0,191</b> | <b>-17,7 %</b> | <b>0,676</b> | <b>0,809</b> | <b>-16,4 %</b> |

## 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 on ottanut käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyvän tilikauden raportoinnissa. Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n, joka on yhdenmukaisin EPRA NAV:iin verrattuna. EPRA NRV korvaa EPRA NAVin ja osakekohtaisen EPRA NAVin ensisijaisena nettovarallisuustunnuslukuna.

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 realisointisarvoon verovaikutuksella huomioituna.

Alla esitetyt taulukot esittävät kolmen uuden EPRA nettovarallisuustunnusluvun NRV, NTA ja NDV laskennan ja siltalaskelman aiemmin raportoituihin NAV ja NNNAV tunnuslukuihin.

31.12.2020

|                                                                                                  | Uudet EPRA nettovarallisuustunnusluvut |                |                | Aiemmin raportoidut<br>EPRA nettovarallisuustunnusluvut |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                  | EPRA NRV                               | EPRA NTA       | EPRA NDV       | EPRA NAV                                                | EPRA NNNAV     |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                                                         | 1 818,6                                | 1 818,6        | 1 818,6        | 1 818,6                                                 | 1 818,6        |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3)</sup> | 274,2                                  | 137,1          | -              | 274,2                                                   | -              |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo                                                                | -0,2                                   | -0,2           | -              | -0,2                                                    | -              |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista                                            | -80,9                                  | -              | -              | -80,9                                                   | -              |
| Liikearvo konsernitaseessa                                                                       | -                                      | -141,1         | -141,1         | -                                                       | -              |
| Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa                                                          | -                                      | -17,6          | -              | -                                                       | -              |
| Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1)</sup>                             | -                                      | -              | 47,4           | -                                                       | 47,4           |
| Varainsiirtoverot <sup>2)</sup>                                                                  | 31,8                                   | -              | -              | -                                                       | -              |
| <b>Yhteensä</b>                                                                                  | <b>2 043,6</b>                         | <b>1 796,9</b> | <b>1 724,9</b> | <b>2 011,8</b>                                          | <b>1 866,0</b> |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl                                       | 178,0                                  | 178,0          | 178,0          | 178,0                                                   | 178,0          |
| <b>Nettovarallisuus per osake</b>                                                                | <b>11,48</b>                           | <b>10,09</b>   | <b>9,69</b>    | <b>11,30</b>                                            | <b>10,48</b>   |

31.12.2019

|                                                                                                  | Uudet EPRA nettovarallisuustunnusluvut |                |                | Aiemmin raportoidut<br>EPRA nettovarallisuustunnusluvut |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                  | EPRA NRV                               | EPRA NTA       | EPRA NDV       | EPRA NAV                                                | EPRA NNNAV     |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                                                         | 1 978,4                                | 1 978,4        | 1 978,4        | 1 978,4                                                 | 1 978,4        |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3)</sup> | 294,5                                  | 147,2          | -              | 294,5                                                   | -              |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo                                                                | -1,4                                   | -1,4           | -              | -1,4                                                    | -              |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista                                            | -85,8                                  | -              | -              | -85,8                                                   | -              |
| Liikearvo konsernitaseessa                                                                       | -                                      | -146,5         | -146,5         | -                                                       | -              |
| Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa                                                          | -                                      | -19,3          | -              | -                                                       | -              |
| Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1)</sup>                             | -                                      | -              | -26,4          | -                                                       | -26,4          |
| Varainsiirtoverot <sup>2)</sup>                                                                  | 30,6                                   | -              | -              | -                                                       | -              |
| <b>Yhteensä</b>                                                                                  | <b>2 216,2</b>                         | <b>1 958,4</b> | <b>1 805,5</b> | <b>2 185,7</b>                                          | <b>1 952,1</b> |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl                                       | 178,0                                  | 178,0          | 178,0          | 178,0                                                   | 178,0          |
| <b>Nettovarallisuus per osake</b>                                                                | <b>12,45</b>                           | <b>11,00</b>   | <b>10,14</b>   | <b>12,28</b>                                            | <b>10,97</b>   |

<sup>1)</sup> EPRA:n suositusten mukaista EPRA NDV:tä ja aiemmin esitettyä oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2020 oli 47,4 miljoonaa euroa (-26,4).

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

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



# KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2020

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me                                                                                      | Liite    | Q4/2020      | Q4/2019      | %             | 2020         | 2019         | %              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| Bruttovuokratuotto                                                                      | 3        | 55,8         | 56,9         | -2,0 %        | 224,3        | 232,1        | -3,3 %         |
| Ylläpito- ja palvelutuotot                                                              | 3        | 20,0         | 20,5         | -2,3 %        | 71,2         | 77,1         | -7,6 %         |
| Hoitokulut                                                                              |          | -23,9        | -22,8        | 4,5 %         | -84,9        | -89,3        | -4,8 %         |
| Vuokraustoiminnan muut kulut                                                            |          | -2,0         | -1,1         | -             | -5,3         | -2,5         | -              |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                                                | <b>3</b> | <b>49,9</b>  | <b>53,5</b>  | <b>-6,7 %</b> | <b>205,4</b> | <b>217,4</b> | <b>-5,5 %</b>  |
| Hallinnon kulut                                                                         |          | -7,0         | -6,8         | 2,1 %         | -25,9        | -26,8        | -3,2 %         |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                                                     | 4        | 0,2          | 0,5          | -62,4 %       | 0,9          | 2,8          | -68,1 %        |
| Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon                         | 3        | -36,5        | -57,2        | -36,2 %       | -146,9       | -121,9       | 20,5 %         |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä                                   |          | -1,2         | 0,2          | -             | 0,7          | 1,5          | -54,5 %        |
| <b>Liikevoitto</b>                                                                      | <b>3</b> | <b>5,5</b>   | <b>-9,9</b>  | <b>-</b>      | <b>34,1</b>  | <b>73,1</b>  | <b>-53,3 %</b> |
| Rahoituskulut (netto)                                                                   |          | -13,7        | -17,8        | -22,8 %       | -51,8        | -54,2        | -4,5 %         |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta                                          |          | -12,7        | -10,6        | 19,4 %        | -28,0        | -16,6        | 68,5 %         |
| <b>Tulos ennen veroja</b>                                                               |          | <b>-21,0</b> | <b>-38,3</b> | <b>45,3 %</b> | <b>-45,7</b> | <b>2,2</b>   | <b>-</b>       |
| Välittömät verot                                                                        |          | 0,9          | -0,8         | -             | -1,8         | -2,0         | -              |
| Laskennalliset verot                                                                    |          | 11,7         | 13,4         | -13,1 %       | 19,6         | 8,6          | -              |
| <b>Katsauskauden tulos</b>                                                              |          | <b>-8,4</b>  | <b>-25,7</b> | <b>67,4 %</b> | <b>-27,9</b> | <b>8,9</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>                                        |          |              |              |               |              |              |                |
| Emoyhtiön omistajille                                                                   |          | -8,5         | -25,7        | 67,0 %        | -28,0        | 8,9          | -              |
| Määräysvallattomille omistajille                                                        |          | 0,1          | 0,0          | -             | 0,1          | 0,0          | -              |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>        |          |              |              |               |              |              |                |
| Tulos/osake, EUR <sup>1)</sup>                                                          | 5        | -0,07        | -0,15        | 54,5 %        | -0,25        | 0,04         | -              |
| Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1)</sup>                                             | 5        | -0,07        | -0,15        | 54,4 %        | -0,25        | 0,04         | -              |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>                                                        |          |              |              |               |              |              |                |
| <b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi</b>                       |          |              |              |               |              |              |                |
| Nettovoitot rahavirran suojauksista                                                     |          | 0,9          | -0,7         | -             | -1,3         | 0,3          | -              |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot |          | 66,0         | 12,4         | -             | -30,5        | -4,4         | -              |
| <b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi</b>              |          | <b>66,8</b>  | <b>11,7</b>  | <b>-</b>      | <b>-31,8</b> | <b>-4,1</b>  | <b>-</b>       |
| <b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>                                        |          | <b>66,8</b>  | <b>11,7</b>  | <b>-</b>      | <b>-31,8</b> | <b>-4,1</b>  | <b>-</b>       |
| <b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>                                                |          | <b>58,4</b>  | <b>-13,9</b> | <b>-</b>      | <b>-59,6</b> | <b>4,8</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>                                 |          |              |              |               |              |              |                |
| Emoyhtiön omistajille                                                                   |          | 58,3         | -13,9        | -             | -59,8        | 4,8          | -              |
| Määräysvallattomille omistajille                                                        |          | 0,1          | 0,0          | -             | 0,1          | 0,0          | -              |

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

| Me                                                                                | Liite    | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                                                      |          |                |                |
| Pitkäaikaiset varat                                                               |          |                |                |
| Sijoituskiinteistöt                                                               | 6        | 4 152,2        | 4 160,2        |
| Liikearvo                                                                         |          | 141,1          | 146,5          |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä                                              |          | 108,6          | 147,6          |
| Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat |          | 36,5           | 44,3           |
| Laskennalliset verosaamiset                                                       |          | 14,2           | 9,4            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                                               |          | <b>4 452,5</b> | <b>4 508,1</b> |
| <b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>                                       | <b>8</b> | <b>149,7</b>   | <b>0,0</b>     |
| Lyhytaikaiset varat                                                               |          |                |                |
| Johdannaissopimukset                                                              | 10, 11   | 0,2            | 0,0            |
| Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat                                        |          | 51,8           | 60,0           |
| Rahavarat ja pankkisaamiset                                                       | 9        | 25,9           | 14,2           |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                                               |          | <b>77,8</b>    | <b>74,2</b>    |
| <b>Varat yhteensä</b>                                                             | <b>3</b> | <b>4 680,0</b> | <b>4 582,3</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                                        |          |                |                |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                                          |          |                |                |
| Osakepääoma                                                                       |          | 259,6          | 259,6          |
| Ylikurssirahasto                                                                  |          | 131,1          | 131,1          |
| Arvonmuutosrahasto                                                                |          | 0,2            | 1,4            |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                                            | 12       | 823,2          | 909,9          |
| Kertyneet voittovarot                                                             | 12       | 604,6          | 676,4          |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>                          |          | <b>1 818,6</b> | <b>1 978,4</b> |
| Hybridilaina                                                                      |          | 347,2          | 346,6          |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                                              |          | 0,2            | 0,1            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                                                        |          | <b>2 166,0</b> | <b>2 325,2</b> |
| Pitkäaikaiset velat                                                               |          |                |                |
| Lainat                                                                            |          | 1 863,8        | 1 662,5        |
| Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat                                     | 10, 11   | 19,5           | 4,0            |
| Laskennalliset verovelat                                                          |          | 275,7          | 296,4          |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                                               |          | <b>2 159,0</b> | <b>1 962,9</b> |
| Lyhytaikaiset velat                                                               |          |                |                |
| Lainat                                                                            |          | 257,4          | 211,8          |
| Johdannaissopimukset                                                              | 10, 11   | 8,3            | 4,5            |
| Ostovelat ja muut velat                                                           |          | 89,2           | 77,8           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                                               |          | <b>355,0</b>   | <b>294,1</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                                             | <b>3</b> | <b>2 514,0</b> | <b>2 257,1</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>                                               |          | <b>4 680,0</b> | <b>4 582,3</b> |

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me                                                                                                    | Liite    | 2020          | 2019         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------|
| Liiketoiminnan rahavirta                                                                              |          |               |              |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                                                                            |          | <b>-45,7</b>  | <b>2,2</b>   |
| Oikaisut voittoon ennen veroja                                                                        |          | 230,5         | 195,2        |
| <b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>                                                         |          | <b>184,8</b>  | <b>197,4</b> |
| Käyttöpääoman muutos                                                                                  |          | -0,3          | -2,1         |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                                                       |          | <b>184,6</b>  | <b>195,3</b> |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut                                                                  |          | -58,2         | -60,3        |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot                                                                   |          | 1,4           | 1,4          |
| Maksetut välittömät verot                                                                             |          | -2,0          | -1,1         |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                                                                  |          | <b>125,7</b>  | <b>135,4</b> |
| Investointien rahavirta                                                                               |          |               |              |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla                                     | 6, 7, 8  | -7,9          | -0,3         |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 6, 7, 8  | -158,3        | -99,7        |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                                                                         | 6, 7, 8  | 10,8          | 65,8         |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                                                                   |          | <b>-155,4</b> | <b>-34,3</b> |
| Rahoituksen rahavirta                                                                                 |          |               |              |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                                                                        |          | 831,4         | 1 204,8      |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                                                                |          | -942,8        | -1 266,9     |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut                                       |          | 554,2         | -            |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                                                                |          | -306,3        | -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       | -95,7         | -114,9       |
| Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot                                                                     |          | 3,8           | 8,6          |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                                                                     |          | <b>40,3</b>   | <b>-98,1</b> |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                                                             |          | <b>10,7</b>   | <b>3,0</b>   |
| Rahavarat katsauskauden alussa                                                                        | 9        | 14,2          | 11,4         |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus                                                                   |          | 1,0           | -0,3         |
| <b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>                                                                | <b>9</b> | <b>25,9</b>   | <b>14,2</b>  |

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| Me                                             | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Muunto-<br>erot | Kertyneet<br>voitto-<br>varat | Emoyhtiön<br>omistajille<br>kuuluva<br>oma<br>pääoma | Hybridi-<br>laina | Määräys-<br>vallat-<br>tomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2019</b>                     | <b>259,6</b>     | <b>131,1</b>          | <b>1,1</b>                   | <b>1 016,7</b>                                     | <b>-115,9</b>   | <b>796,3</b>                  | <b>2 088,9</b>                                       |                   | <b>0,1</b>                                           | <b>2 089,0</b>            |
| Tilikauden laaja voitto/<br>tappio             |                  |                       | 0,3                          |                                                    | -4,4            | 8,9                           | 4,8                                                  |                   | 0,0                                                  | 4,8                       |
| Hybridilainan nostot                           |                  |                       |                              |                                                    |                 |                               |                                                      | 346,6             |                                                      | 346,6                     |
| Hybridilainan korot ja<br>kulut                |                  |                       |                              |                                                    |                 |                               |                                                      | 0,0               |                                                      | 0,0                       |
| Osingonjako ja pää-<br>omanpalautus (Liite 12) |                  |                       |                              | -106,8                                             |                 | -8,9                          | -115,7                                               |                   |                                                      | -115,7                    |
| Osakeperusteiset maksut                        |                  |                       |                              |                                                    |                 | 0,4                           | 0,4                                                  |                   |                                                      | 0,4                       |
| <b>Oma pääoma 31.12.2019</b>                   | <b>259,6</b>     | <b>131,1</b>          | <b>1,4</b>                   | <b>909,9</b>                                       | <b>-120,3</b>   | <b>796,7</b>                  | <b>1 978,4</b>                                       | <b>346,6</b>      | <b>0,1</b>                                           | <b>2 325,2</b>            |
| <b>Oma pääoma 1.1.2020</b>                     | <b>259,6</b>     | <b>131,1</b>          | <b>1,4</b>                   | <b>909,9</b>                                       | <b>-120,3</b>   | <b>796,7</b>                  | <b>1 978,4</b>                                       | <b>346,6</b>      | <b>0,1</b>                                           | <b>2 325,2</b>            |
| Tilikauden laaja voitto/<br>tappio             |                  |                       | -1,3                         | 0,0                                                | -30,5           | -28,0                         | -59,8                                                |                   | 0,1                                                  | -59,6                     |
| Hybridilainan korot ja<br>kulut                |                  |                       |                              |                                                    |                 | -4,5                          | -4,5                                                 | 0,6               |                                                      | -3,9                      |
| Osingonjako ja pää-<br>omanpalautus (Liite 12) |                  |                       |                              | -86,8                                              |                 | -8,9                          | -95,7                                                |                   |                                                      | -95,7                     |
| Osakeperusteiset maksut                        |                  |                       |                              |                                                    |                 | 0,0                           | 0,0                                                  |                   |                                                      | 0,0                       |
| Muut muutokset                                 |                  |                       |                              |                                                    |                 | 0,0                           | 0,0                                                  |                   |                                                      | 0,0                       |
| <b>Oma pääoma 31.12.2020</b>                   | <b>259,6</b>     | <b>131,1</b>          | <b>0,2</b>                   | <b>823,2</b>                                       | <b>-150,9</b>   | <b>755,4</b>                  | <b>1 818,6</b>                                       | <b>347,2</b>      | <b>0,2</b>                                           | <b>2 166,0</b>            |

# KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, 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 tilinpäätöksen 17.2.2021.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2020. Cityconin välitilinpäätös raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2020 sekä IAS 34 Osavuosi-katsaukset - standardin mukaisesti.

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 eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 31.12.2020. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

### Koronaviruspandemian myötä annettujen vuokranalennusten laskentaperiaatteet

Vuoden 2020 toisen kvartaalin aikana Citycon myönsi COVID-19 pandemian aiheuttamien vaikeuksien vuoksi vuokralaisilleen vuokranalennuksia, vuokrien maksuaikataulun muutoksia ja/tai vuokravapaita aikavälillä 1.4.-30.6.2020. Myönnettyt vuokranalennukset ja vuokravapaat jaksot kohdistuivat 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 tulosvaikutteisesti 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 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 julistettiin Q2 2020 aikana valtion tukipaketteja koronavirusatilanteesta 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-Q4 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 käyppiin 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 nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen tilikauden voittoon oli -28,1 miljoonaa euroa.

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

| Me                                                                            | Q4/2020      | Q4/2019      | %             | 2020          | 2019          | %             |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Bruttovuokratuotto</b>                                                     |              |              |               |               |               |               |
| Suomi & Viro                                                                  | 22,1         | 24,1         | -8,3 %        | 91,5          | 98,3          | -6,9 %        |
| Norja                                                                         | 20,5         | 19,8         | 3,6 %         | 81,3          | 80,9          | 0,6 %         |
| Ruotsi & Tanska                                                               | 13,1         | 13,0         | 1,0 %         | 51,5          | 52,9          | -2,7 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b>                                                     | <b>55,8</b>  | <b>56,9</b>  | <b>-2,0 %</b> | <b>224,3</b>  | <b>232,1</b>  | <b>-3,3 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                         | 2,6          | 3,3          | -22,2 %       | 10,9          | 12,5          | -12,9 %       |
| <b>Ylläpito- ja palvelutuotot</b>                                             |              |              |               |               |               |               |
| Suomi & Viro                                                                  | 7,9          | 8,0          | -2,0 %        | 30,3          | 33,3          | -8,9 %        |
| Norja                                                                         | 8,0          | 8,3          | -4,4 %        | 26,0          | 28,1          | -7,5 %        |
| Ruotsi & Tanska                                                               | 4,2          | 4,1          | 1,2 %         | 14,9          | 15,7          | -5,1 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b>                                                     | <b>20,0</b>  | <b>20,5</b>  | <b>-2,3 %</b> | <b>71,2</b>   | <b>77,1</b>   | <b>-7,6 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                         | 0,9          | 1,0          | -3,4 %        | 3,5           | 3,6           | -4,7 %        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                                      |              |              |               |               |               |               |
| Suomi & Viro                                                                  | 20,2         | 23,3         | -13,3 %       | 86,8          | 94,4          | -8,1 %        |
| Norja                                                                         | 17,8         | 18,4         | -3,4 %        | 74,1          | 75,4          | -1,8 %        |
| Ruotsi & Tanska                                                               | 11,8         | 11,7         | 0,8 %         | 44,5          | 47,4          | -6,1 %        |
| Muut                                                                          | 0,1          | 0,1          | -             | 0,1           | 0,3           | -             |
| <b>Segmentit yhteensä</b>                                                     | <b>49,9</b>  | <b>53,5</b>  | <b>-6,7 %</b> | <b>205,4</b>  | <b>217,4</b>  | <b>-5,5 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                         | 1,9          | 2,8          | -33,0 %       | 7,6           | 9,9           | -23,0 %       |
| <b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>                    |              |              |               |               |               |               |
| Suomi & Viro                                                                  | 19,5         | 22,6         | -13,8 %       | 83,7          | 92,0          | -9,0 %        |
| Norja                                                                         | 16,6         | 17,8         | -6,3 %        | 70,2          | 73,0          | -3,8 %        |
| Ruotsi & Tanska                                                               | 9,9          | 10,5         | -5,9 %        | 39,6          | 44,1          | -10,2 %       |
| Muut                                                                          | -2,9         | -3,8         | 23,3 %        | -13,2         | -15,6         | -15,5 %       |
| <b>Segmentit yhteensä</b>                                                     | <b>43,1</b>  | <b>47,1</b>  | <b>-8,5 %</b> | <b>180,4</b>  | <b>193,5</b>  | <b>-6,8 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                         | 1,8          | 2,6          | -32,1 %       | 7,0           | 9,1           | -23,0 %       |
| <b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b> |              |              |               |               |               |               |
| Suomi & Viro                                                                  | -29,5        | -23,5        | -25,3 %       | -87,5         | -56,1         | 55,9 %        |
| Norja                                                                         | 6,7          | -11,0        | -             | -5,3          | -33,4         | -84,2 %       |
| Ruotsi & Tanska                                                               | -13,7        | -22,7        | 39,8 %        | -54,2         | -32,4         | 67,2 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b>                                                     | <b>-36,5</b> | <b>-57,2</b> | <b>36,2 %</b> | <b>-146,9</b> | <b>-121,9</b> | <b>20,5 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)                                                         | -14,6        | -8,9         | -63,3 %       | -32,3         | -17,7         | -82,5 %       |

| Me                         | Q4/2020    | Q4/2019     | %        | 2020        | 2019        | %              |
|----------------------------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------------|
| <b>Liikevoitto/-tappio</b> |            |             |          |             |             |                |
| Suomi & Viro               | -10,0      | -0,7        | -        | -3,5        | 37,4        | -              |
| Norja                      | 22,1       | 6,8         | -        | 65,4        | 39,6        | 65,2 %         |
| Ruotsi & Tanska            | -3,8       | -12,2       | 69,0 %   | -14,6       | 11,7        | -              |
| Muut                       | -2,9       | -3,8        | 23,3 %   | -13,2       | -15,5       | -15,3 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b>  | <b>5,5</b> | <b>-9,9</b> | <b>-</b> | <b>34,1</b> | <b>73,1</b> | <b>-53,3 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)      | -12,8      | -6,3        | -        | -25,2       | -8,5        | -              |

| Me                        | 31.12.2020     | 31.12.2019     | %             |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Varat</b>              |                |                |               |
| Suomi & Viro              | 1 922,9        | 1 878,3        | 2,4 %         |
| Norja                     | 1 624,8        | 1 563,7        | 3,9 %         |
| Ruotsi & Tanska           | 1 063,2        | 1 086,5        | -2,1 %        |
| Muut                      | 69,1           | 53,8           | 28,4 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b> | <b>4 680,0</b> | <b>4 582,3</b> | <b>2,1 %</b>  |
| Kista Galleria (50 %)     | 265,4          | 282,2          | -6,0 %        |
| <b>Velat</b>              |                |                |               |
| Suomi & Viro              | 21,3           | 13,1           | 62,4 %        |
| Norja                     | 60,9           | 59,3           | 2,7 %         |
| Ruotsi & Tanska           | 33,5           | 29,9           | 11,9 %        |
| Muut                      | 2 398,4        | 2 154,8        | 11,3 %        |
| <b>Segmentit yhteensä</b> | <b>2 514,0</b> | <b>2 257,1</b> | <b>11,4 %</b> |
| Kista Galleria (50 %)     | 253,0          | 245,7          | 3,0 %         |

Segmenttien varojen muutos johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

#### 4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

| Me                                                       | Q4/2020     | Q4/2019     | %             | Q1-Q4/2020  | Q1-Q4/2019  | %             |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Ylläpito- ja -veloitukset <sup>1)</sup>                  | 14,6        | 15,0        | -2,7 %        | 55,3        | 59,3        | -6,7 %        |
| Käyttökorvaukset <sup>1)</sup>                           | 2,2         | 2,2         | 2,0 %         | 7,6         | 7,9         | -3,6 %        |
| Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>            | 3,2         | 3,3         | -3,2 %        | 8,3         | 9,9         | -16,1 %       |
| Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2)</sup> | 0,8         | 1,3         | -42,1 %       | 3,1         | 5,2         | -41,0 %       |
| <b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>                  | <b>20,8</b> | <b>21,8</b> | <b>-4,7 %</b> | <b>74,3</b> | <b>82,3</b> | <b>-9,7 %</b> |

<sup>1)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'

<sup>2)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'

## 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

|                                                               |            | Q4/2020      | Q4/2019      | %             | 2020         | 2019        | %        |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|----------|
| <b>Tulos/osake</b>                                            |            |              |              |               |              |             |          |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto            | Me         | -8,5         | -25,7        | 67,0 %        | -28,0        | 8,9         | -        |
| Hybridilainan korot ja kulut                                  | Me         | -4,1         | -1,7         | -             | -16,2        | -1,7        | -        |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup> | milj,kpl   | 178,0        | 178,0        | 0,0 %         | 178,0        | 178,0       | 0,0 %    |
| <b>Osaakekohtainen tulos <sup>1)</sup></b>                    | <b>EUR</b> | <b>-0,07</b> | <b>-0,15</b> | <b>54,1 %</b> | <b>-0,25</b> | <b>0,04</b> | <b>-</b> |

|                                                                               |            | Q4/2020      | Q4/2019      | %             | 2020         | 2019        | %        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|----------|
| <b>Tulos/osake, laimennettu</b>                                               |            |              |              |               |              |             |          |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto                            | Me         | -8,5         | -25,7        | 67,0 %        | -28,0        | 8,9         | -        |
| Hybridilainan korot ja kulut                                                  | Me         | -4,1         | -1,7         | -             | -16,2        | -1,7        | -        |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>                 | milj,kpl   | 178,0        | 178,0        | 0,0 %         | 178,0        | 178,0       | 0,0 %    |
| Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvai-<br>kutus, milj. kpl     | milj,kpl   | 0,2          | 0,5          | -55,3 %       | 0,3          | 0,4         | -35,5 %  |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo,<br>laimennettu <sup>1)</sup> | milj,kpl   | 178,2        | 178,5        | -0,1 %        | 178,3        | 178,4       | -0,1 %   |
| <b>Osaakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup></b>                       | <b>EUR</b> | <b>-0,07</b> | <b>-0,15</b> | <b>54,0 %</b> | <b>-0,25</b> | <b>0,04</b> | <b>-</b> |

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 31.12.2019 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

31.12.2020

| Me                                                                                                                                       | Rakenteilla olevat/<br>peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa<br>toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Katsauskauden alussa</b>                                                                                                              | <b>169,0</b>                                        | <b>3 991,2</b>                                    | <b>4 160,2</b>               |
| 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                         |
| Valuuttakursiero                                                                                                                         | -                                                   | -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                         |
| <b>Katsauskauden lopussa</b>                                                                                                             | <b>271,5</b>                                        | <b>3 880,7</b>                                    | <b>4 152,2</b>               |



31.12.2019

| Me                                                                                                                                       | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Katsauskauden alussa</b>                                                                                                              | <b>149,6</b>                                    | <b>3 981,6</b>                                 | <b>4 131,3</b>               |
| 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                         |
| <b>Katsauskauden lopussa</b>                                                                                                             | <b>169,0</b>                                    | <b>3 991,2</b>                                 | <b>4 160,2</b>               |

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

| Me                                                 | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>              | 156,0        | 0,3          |
| Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit          | 5,1          | 2,2          |
| Kiinteistökehitys <sup>2)</sup>                    | 182,5        | 100,1        |
| Liikearvo ja muut investoinnit                     | 2,0          | 3,3          |
| <b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b> | <b>345,6</b> | <b>106,0</b> |
| <b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>          |              |              |
| Suomi & Viro                                       | 150,5        | 66,9         |
| Norja                                              | 178,3        | 22,3         |
| Ruotsi & Tanska                                    | 14,9         | 14,1         |
| Konsernihallinto                                   | 1,9          | 2,6          |
| <b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b> | <b>345,6</b> | <b>106,0</b> |
| <b>Divestoinnit <sup>3)</sup></b>                  | <b>10,0</b>  | <b>80,6</b>  |

<sup>1)</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

<sup>2)</sup> Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2020.

<sup>3)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

## 8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostui 31.12.2020 kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2019. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

| Me                            | 31.12.2020   | 31.12.2019  |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Katsauskauden alussa</b>   | <b>-</b>     | <b>78,1</b> |
| Myyntit                       | -            | -77,6       |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 149,7        | -0,5        |
| <b>Katsauskauden lopussa</b>  | <b>149,7</b> | <b>-</b>    |

## 9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

| Me                           | 31.12.2020  | 31.12.2019  |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 16,7        | 7,1         |
| Rajoitetut rahavarat         | 9,2         | 7,1         |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>25,9</b> | <b>14,2</b> |

Rahavirralaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

## 10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

| Me                                                              | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                 | Tasearvo   | Käypä arvo | Tasearvo   | Käypä arvo |
| Rahoitusvarat                                                   |            |            |            |            |
| I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat  |            |            |            |            |
| Johdannaissopimukset                                            | 14,8       | 14,8       | 18,7       | 18,7       |
| II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa    |            |            |            |            |
| Johdannaissopimukset                                            | 0,2        | 0,2        | 1,4        | 1,4        |
| Rahoitusvelat                                                   |            |            |            |            |
| I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat            |            |            |            |            |
| Lainat                                                          |            |            |            |            |
| Lainat rahoituslaitoksilta                                      | 313,6      | 313,6      | 231,3      | 231,5      |
| Joukkolainat                                                    | 1 758,8    | 1 784,4    | 1 587,8    | 1 599,2    |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)                                    | 48,8       | 48,8       | 55,2       | 55,2       |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat |            |            |            |            |
| Johdannaissopimukset                                            | 26,8       | 26,8       | 7,5        | 7,5        |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa   |            |            |            |            |
| Johdannaissopimukset                                            | 0,0        | 0,0        | -          | -          |

## 11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Me                                 | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |             |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                    | Nimellisarvo | Käypä arvo   | Nimellisarvo | Käypä arvo  |
| Koronvaihtosopimukset              |              |              |              |             |
| Erääntyminen:                      |              |              |              |             |
| alle vuosi                         | 33,4         | 0,0          | -            | -           |
| 1-5 vuotta                         | 76,4         | 0,2          | 136,9        | 1,4         |
| yli 5 vuotta                       | -            | -            | -            | -           |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>109,8</b> | <b>0,2</b>   | <b>136,9</b> | <b>1,4</b>  |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset |              |              |              |             |
| Erääntyminen:                      |              |              |              |             |
| alle vuosi                         | -            | -            | -            | -           |
| 1-5 vuotta                         | -            | -            | -            | -           |
| yli 5 vuotta                       | 314,8        | -3,9         | 316,8        | 15,7        |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>314,8</b> | <b>-3,9</b>  | <b>316,8</b> | <b>15,7</b> |
| Valuuttatermiinit                  |              |              |              |             |
| Erääntyminen:                      |              |              |              |             |
| alle vuosi                         | 317,8        | -8,1         | 239,4        | -4,5        |
| <b>Kaikki yhteensä</b>             | <b>742,4</b> | <b>-11,8</b> | <b>693,0</b> | <b>12,6</b> |

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 109,8 miljoonaa euroa (136,9). 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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2020, 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. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 80 099 336,25 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 13. VASTUUSITOUMUKSET

| Me                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 250,0      | 131,8      |
| Pankkitakaukset ja emon takaukset          | 93,6       | 49,6       |
| Ostositoumukset                            | 183,9      | 208,0      |

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 183,9 miljoonaa euroa (208,0) 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 31.12.2020 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.