

MEET
EAT
ENJOY
TOGETHER

M.E.E.T

TALOUDELLINEN KATSAUS 2020

SISÄLLYSLUETTELO

Tietoa osakkeenomistajille.....	3	KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	49	3.4. Lainat.....	72
Citycon lyhyesti.....	4	1. LIIKETOIMINNAN TULOS	51	3.5. Rahoitusriskien hallinta.....	73
Toimitusjohtajan katsaus.....	5	1.1. Segmentti-informaatio.....	51	3.6. Johdannaissopimukset.....	76
Avainluvut.....	7	1.2. Bruttovuokratuotto.....	54	3.7. Vastuusitoumukset.....	78
Miten luomme arvoa?.....	8	1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	55	3.8. Rahavarat.....	78
Hallituksen toimintakertomus.....	9	1.4. Hoitokulut.....	56	4. MUUT LIITETIEDOT	78
EPRA:n tunnusluvut.....	24	1.5. Hallinnon kulut.....	57	4.1. Tuloverot.....	78
Operatiiviset tunnusluvut.....	30	1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	57	4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	79
Käynnissä olleet kehityshankkeet.....	35	1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	59	4.3. Aineettomat hyödykkeet.....	80
Riskit ja riskienhallinta.....	37	1.8. Osakekohtainen tulos.....	60	4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	80
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	39	2. KIINTEISTÖKANTA JA SIIJOITUKSET	60	4.5. Ostovelat ja muut velat.....	81
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta.....	41	2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	60	5. KONSOLIDOINTI	82
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	43	2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.....	64	5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo.....	83
Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös.....	45	2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät.....	65	5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta.....	84
Konsernituloslaskelma, IFRS.....	45	2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyrytyksissä.....	66	5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset.....	85
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	45	3. RAHOITUS	68	5.4. Muutokset IFRS-standardissa ja laskentaperiaatteissa.....	87
Konsernitase, IFRS.....	46	3.1. Oma pääoma.....	68	5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	87
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	47	3.2. Rahoituskulut (netto).....	69		
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	48	3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	70		
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	49				
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	88				
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	91				
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	95				
Tilintarkastuskertomus.....	96				

TÄSTÄ RAPORTISTA

Laadintaperiaatteet ja toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa. Tarkoituksena on esittää aiempaa paremmin konsernin tuloksen muodostusta, millä omaisuuserillä liiketoiminnan tulos saavutettiin ja kuin liiketoiminta ja transaktiot rahoitettiin.

Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tietoja keskeisistä arvioista ja oletamista on merkitty punaisella taustalla.

Talousjohtaja
Eero Sihvonon kommentoi
raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

CITYCONIN OSAKKEIDEN LISTAUS

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla kaupankäyntitunnuksella CTY1S. Cityconilla on yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon.

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 22.3.2021 kello 12.00. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet tulevat löytymään Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin osakasluetteloon täsmäytyspäivänä 10.3.2021.

OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilioperaattorilleen tai Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomistajan arvo-osuustili on siellä.

TALOUDELLISEN TIEDON JULKAISEMINEN

Citycon julkaisee taloudelliset raportit ja tiedotteet suomeksi ja englanniksi. Taloudelliset raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa Cityconin verkkosivuilta.

JULKAISUJEN TILAUS

Cityconin taloudellisia raportteja ja pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/uutishuone rekisteröimällä sinne sähköpostiosoitteensa.

SIJOITTAJASUHTEIDEN YHTEYSTIEDOT

Cityconin sijoittajasuhde toiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensisijainen yhteyshenkilö on strategia- ja sijoittajasuhdejohtaja Laura Jauhainen (ir@citycon.com).

OSINGONMAKSU

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. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2021

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2020	18.2.
Osavuositarkastus Tammi - maaliskuu 2021	6.5.
Puolivuosikatsaus Tammi - kesäkuu 2021	5.8.
Osavuositarkastus Tammi - syyskuu 2021	28.10.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	10.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	16.3.
Yhtiökokous	22.3.
Osingon/pääoman palautuksen maksu ¹⁾	

ALUSTAVAT OSINGON JA PÄÄOMANPALAUTUKSEN MAKSUPÄIVÄT

31.3.2021
30.6.2021
30.9.2021
30.12.2021

Lisätieto: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 39-40

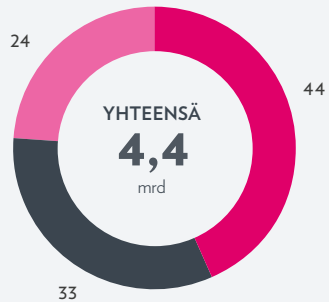
¹⁾ Cityconin hallitus tekee yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.

TOIMIMME KAUPUNKIMAISILLA ALUEILLA POHJOISMAISSA

Citycon toimii Pohjoismaiden ja Baltian suurimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Alueella asuu yli 25 miljoonaa ostovoimaista kuluttajaa, ja sen väestönkasvu on Euroopan voimakkaimpia.

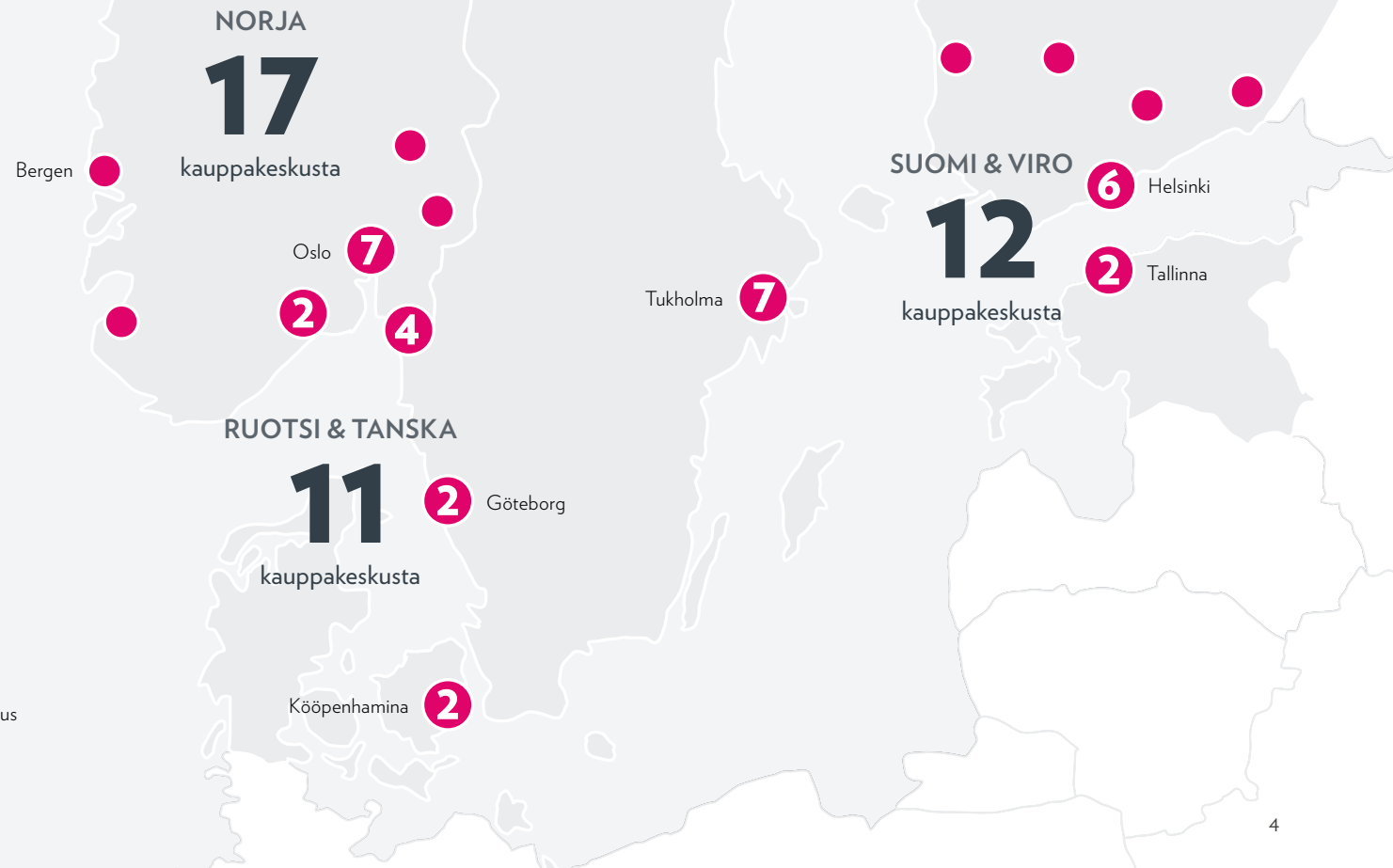
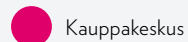
TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIIINTEISTÖKANTA

%



- Suomi & Viro
- Norja
- Ruotsi & Tanska ¹⁾

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Mitkä olivat sinulle vuoden 2020 kohokohdat? Koronapandemian puhkeaminen helmikuussa 2020 oli suurin mahdollinen stressitesti jokaiselle yksilölle ja organisaatiolle. Se vahvisti osaltaan Cityconin strategian toimivuuden sekä Pohjoismaiden vahvuuden toimintaympäristönä. Välttämättömyshyödykkeisiin pohjautuva kaupunkikeskusstrategiamme osoitti kestäväytensä ja olen erittäin ylpeä tiimistämme, joka on toistaiseksi luotsannut Cityconin läpi yhtiön historian pahimman maailmanlaajuisen kriisin ja sen synnyttämän epävarmuuden. Yhtiö sopeutui nopeasti jatkuviin muutoksiin liiketoimintaympäristössä, jotka seurasivat valtionhallintojen asettamista tarpeellisista rajoitustoimista toimintamaissamme. Samaan aikaan työskentelimme läheisesti vuokralaistemme ja muiden sidosryhmiemme kanssa minimoidaksemme kriisin aiheuttamat tappiot. Kaupunkikeskuksemme ovat olleet elintärkeitä asiakkaille tarjoten elintarvikkeita, apteekkituotteita ja muita välttämättömyshyödykkeitä kriisin aikana. Koronakriisistä huolimatta, jatkoimme myös strategisen muutoksemme läpivientiä ja kaupunkikeskuksiimme liittyvän kaupunkitiivistämispotentiaalin hyödyntämistä. Vahvistimme vuoden mittaan kehitys- ja strategiaresursointiamme ja jatkoimme läheistä yhteistyötä kuntien kanssa useissa kehityshankkeissa. Myös useat kunnallisten toimijoiden kanssa solmitut vuokrasopimuk-

set tukivat Cityconin kaupunkikeskusstrategian toteutumista nostaten kunnallisten palveluiden osuuden 8 %:iin vuokralaiskannasta. Rahoituksen osalta vuosi 2020 oli menestyksekkäs. Laskimme liikkeelle 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan korotuksen sekä 800 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan vihreän rahoituksen viitekehysten alla. Lisäksi uusimme 500 miljoonan euron luottolimiittimme pidentäen samalla luoton maturiteettia.

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista suorituskykyä vuonna 2020?

Koronaviruksen puhkeamisesta huolimatta operatiivinen tuloksemme oli ensiluokkaista läpi vuoden. Vuokranmaksuaste oli vahva, ollen 96 % koko vuodelle, ja allekirjoitimme 199 000 neliömetrin edestä vuokrasopimuksia, mikä oli +12 % yli viime vuoden. Myös vuokralaismyynti ylitti viime vuoden 2,5 prosentilla. Vahva operatiivinen suoritus näkyi olosuhteisiin nähden vakaana taloudellisena tuloksena. Valuuttakursseilla oikaistu nettovuokratuotto laski 3,0 %. Kokonaisuudessaan nettovuokratuotto laski 5,5 %. Operatiivinen tulos osaketta kohden oli 0,77 (0,82) vuonna 2020. Tulokset selittyvät osittain sillä, että Citycon toimii Pohjoismaissa, joissa useimmat hallinnot ottivat kokonaisvaltaisen lähestymistavan koronakriisin käsittelyyn. Tätäkin enemmän, tulokset olivat osoitus Cityconin strategian

vakaudesta. Strategiamme pohjautuu päivittäistavaravetoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka ovat suoraan yhteydessä julkiseen liikenteeseen, ja joissa vain pieni osa vuokralaiskannasta koostuu muotitoimijoista. Itseasiassa, yli 35 % vuokralaiskannastamme tarjoaa välttämättömyshyödykkeitä ja -palveluita ja sisältää enenevässä määrin kunnallisia toimijoita. Havaitimme myös asiakaskäyttäytymisen mukautuvan hallitusten koronavirusta torjuvien rajoitusten myötä. Keskimääräinen ostos kasvoi vuonna 2020, mikä paikkasi kävijämäärän laskua ja johti vuokralaismyynnin kasvuun suhteessa viime vuoteen. Tämä on osoitus keskuksissamme tarjottavien tuotteiden ja palveluiden kysynnän vakaudesta jopa poikkeuksellisin aikoina. Monikäyttöisyyteen pohjautuva strategiamme sekä suorat yhteydet julkiseen liikenteeseen ovat houkutteleva arvolutaus vuokralaisillemme, mikä heijastui vahvana vuokraustoimintana vuonna 2020.

Miten kestävä kehityksen kasvava merkitys vaikuttaa Cityconiin?

Olemme keskittyneet kestävään kehitykseen yli kymmenen vuoden ajan ja saaneet tältä osin etumatkaa. Kestävä kehitys on edelleen kiinteä osa toimintaamme sekä uusia kehityshankkeitamme. Olemme julkisesti sitoutuneet olemaan hiilineutraali toimija vuoteen 2030 mennessä. Tämä toteutuu energiankulutusta vähentämällä



sekä tuottamalla enemmän energiaa omavaraisesti. Valitsimme myös uusia moderneja energian tuotantotapoja kuten maalämpö ja -kylmä, jota käytetään toukokuussa 2022 valmiiksi kaavaillussa keskuksessamme Lippulaivassa. Olemme lisäksi kasvattaneet vihreän rahoituksemme osuutta, mikä myös madaltaa rahoituskustannuksiamme. Vuonna 2020 laskimme liikkeelle 800 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan vihreän rahoituksen viitekehysmeillä sekä uudelleen rahoitimme luottolimiittimme, jonka hinnoittelu on nyt sidottu vihreisiin tunnuslukuihin.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2021?

Cityconin ensisijainen tavoite on jatkaa edistymistä strategisissa kehityshankkeissamme, jotka ovat eri vaiheissa kehitysprojektien elinkaarta. Tämä merkitsee asuin-, toimitila- ja kunnallisten tilojen osuuden kasvattamista kiinteistöportfoliossamme. Tavoitteemme on, että vähittäiskaupan osuus laskisi 60 %:iin tämänhetkisestä noin 80 %:sta. Olemme perusteellisesti läpikäyneet portfoliomme ja siihen liittyvän kehityspotentialin. Tämän seurauksena meillä on lukuisia kiinnostavia hankkeita odottamassa vuoroaan. Näiden hankkeiden kauneus on siinä, että arvonluonti alkaa jo suunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa ilman rahoituksen sitoutumista hankkeisiin. Arvioimme, että rakennusoikeuksien arvo nykyisten kohteidemme yhteydessä on n. 200 miljoonaa euroa.

Hankkeiden pituus ja ajoitus antaa organisaatiollemme aikaa arvioida jokainen hanke erikseen ja miettiä etenemistapa hankekohtaisesti. Olkoon se kohteen kehittäminen itse, osana yhteisyritystä tai myymällä rakennusoikeudet ulkopuoliselle taholle. Investointipäätökset tehdään rahoitustilanne huomioiden. Tällä hetkellä edistämme täyttävauhtia Lippulaivan rakentamista Espoossa. Monikäyttöisessä kaupunkikeskuksessa yhdistyy moderni päivittäistavara- ja

sisältäen välttämättömyyshyödykkeitä ja palveluita, sekä uusi asuinalue. Keskukseen on tarkoitus aueta keväällä 2022. Lippulaivan osalta teimme päätöksen myydä rakennusoikeudet kahteen tornitaloon, kehittää neljä tornitaloa itse ja meille jää vielä rakennusoikeudet kahden talon kehittämiseen. Olemme hiljattain myös julkistaneet mittavat kehityssuunnitelmamme Liljeholmenissa, joka on eloisa asuinalue Tukholman keskustassa. Kehityshanke toteutetaan läheisessä yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Nämä ovat molemmat hyviä käytännön esimerkkejä kehityshankkeistamme.

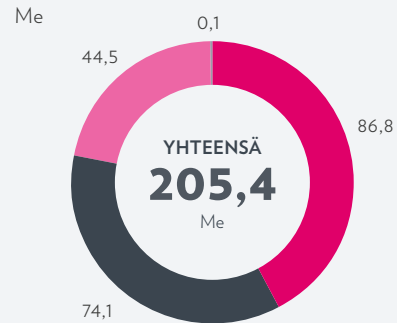
Cityconsolmi vastikään sopimuksen myydä kolme kohdettaan Tukholman alueella noin 147 miljoonan euron kauppahinnalla, mikä ylittää kohteiden viimeisimmän arvostuksen ja aiomme jatkaa pääomankierrätysohjelmaamme. Tuore kauppa osoittaa, että arvostuksemme ovat kohdallaan, ellei alakanttiin todelliseen markkinatasoon verrattuna. Luonnollisesti, kiinteistöportfoliomme pyörittäminen on jatkossakin keskeinen osa liiketoimintaamme ja organisaatiomme keskittyy ylittämään keskinkertaisen suoritusasteen. Meillä on loistava tiimi, joka jatkossakin ohjaa yhtiötä kohti erinomaisia tuloksia.

F. Scott Ball
CEO



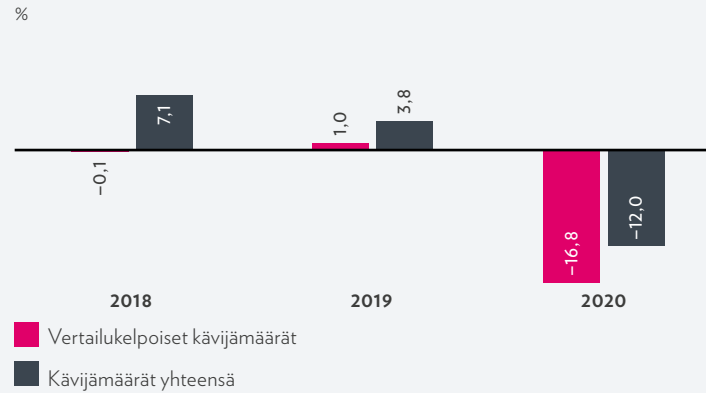
AVAINLUVUT

NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN



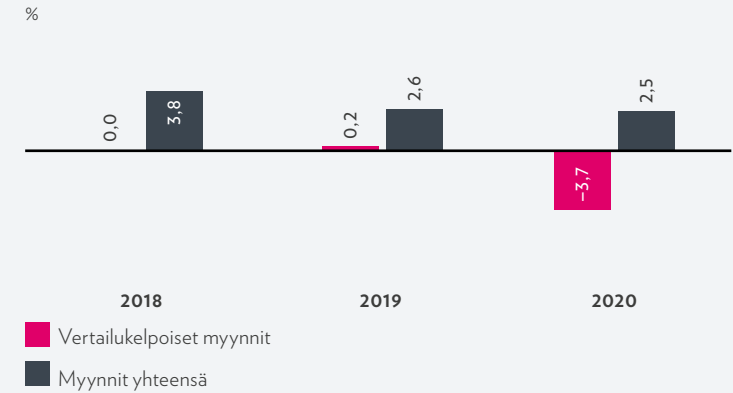
- Suomi & Viro
- Norja
- Ruotsi & Tanska
- Muut

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS¹⁾



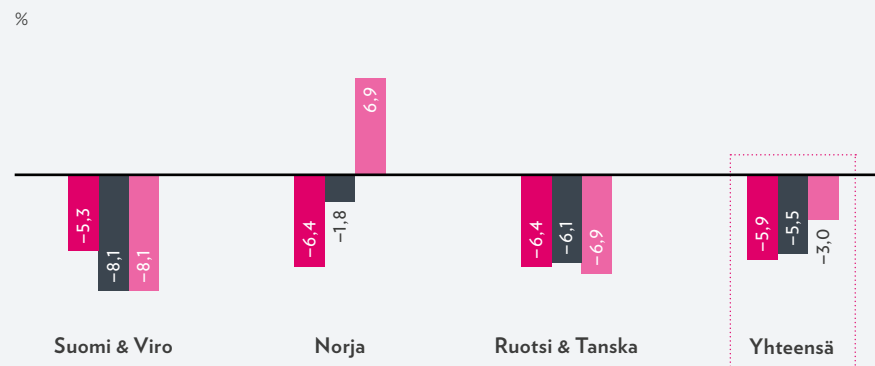
¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Kävijäluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS¹⁾



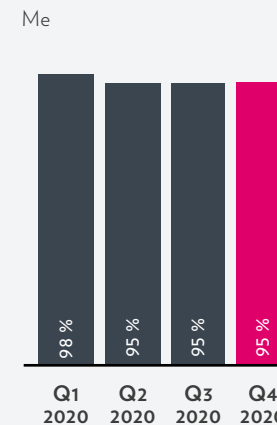
¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2020 VS. 2019

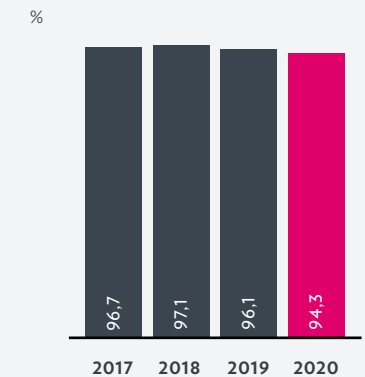


- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

VUOKRANMAKSUASTE



LIIKETILOJEN TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE¹⁾



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

CITYCON – VAIVATTOMUUTTA KAUPUNKIYHTEISÖJEN SYDÄMESSÄ

KESKITYMME PARHAISIIN KESKUKSIIN, JOITA



...OMISTAMME,

- Vahva 40 monikäyttöisen kaupunkikeskuksen portfolio
- Sijainti kasvavissa kaupungeissa Pohjoismaissa ja Baltiassa
- Pitkäaikainen omistaja



...HALLINNOIMME,

- Yhtiön sisällä modernin kauppakeskustoiminnan erikoisosaamista
- Kaupanalan ammattilaisia viidessä eri maassa
- Pohjoismaatasoinen lähestymistapa tuo synergiaetuja
- Rajat ylittävä vuokraustiimi



...KEHITÄMME.

- Aluekehitys – luomme houkuttelevia keskuksia asua, työskennellä ja viettää vapaa-aikaa
- Ylivertainen kaupallinen houkuttelevuus ja kilpailukyky luovat vuokralaisillemme entistä paremmat menestymisen mahdollisuudet

MITEN LUOMME ARVOA?

KESKUKSET ERINOMAISILLA SIJAINNEILLA

- Sijainti keskeisimmissä kaupungeissa, joissa kaupungistuminen on voimakasta
- Keskukset hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä



VÄLTÄMÄTTÖMYYS-HYÖDYKKEISIIN PAINOTTUVA MYYMÄLÄ- JA PALVELUVALIKOIMA

- Päivittäiskauppavetoiset ja välttämättömyshyödykkeisiin painottuvat keskukset
- Monikäyttöiset keskukset, joissa kasvava osa kunnallisia palveluja



TÄYDENTÄMIS-RAKENTAMIS-POTENTIAALI

- Merkittävää asuinrakentamispotentiaalia nykyisessä portfolioissa
- Uusien asuinrakennusten, toimistotilojen ja julkisten palveluiden tilojen luominen ja kehittäminen



YHTEISKUNTA-VASTUU OSANA TOIMINTAA

- Pitkäaikainen yhteistyö kuntien kanssa
- Jatkuva vuoropuhelu ympäröivien yhteisöjen kanssa
- Vastuullisuus kiinteä osa Cityconin tapaa toimia



VAKAA YDINLIIKETOIMINTA YHDISTETTYNÄ HOUKUTTELEVIIN KASVU-MAHDOLLISUUKSIIN, JOISSA SELKEÄT SYNERGIAEDUT NYKYISEN LIIKETOIMINNAN KANSSA

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin portfolion vahvuus ja vakaus näkyivät koronaviruksen muuttamassa toimintaympäristössä. Cityconin palvelu- ja myymälävalikoima, joka pohjautuu keskeisesti kunnallisiin ja elintarviketoimijoihin keskuksien ankkurivuokralaisina, toi vakautta Cityconin portfolioon. Tämä näkyi myös Cityconin vuoden 2020 tuloksessa. Osoituksena tästä Cityconin vuokranmaksuaste säilyi hyvällä tasolla läpi vuoden ollen vuoden 2020 osalta 96 %. Lisäksi vuonna 2020 vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,5 % edellisvuoteen verrattuna.

Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, olivat 205,4 (2019: 217,4) miljoonaa euroa. Kolmen kauppakeskuksen ostaminen Norjassa vuoden alussa nosti nettovuokratuottoja kun taas edellisten vuosien divestoinnit ja heikommat valuuttakurssit laskivat nettovuokratuottoja. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen lasku oli olosuhteet huomioiden suhteellisen maltillista, -5,9 %, ja johtui pääosin Covid-19 pandemian johdosta vuokralaisille toisen kvartaalin aikana annetuista alennuksista ja kävijämääräsidonnaisten tulojen laskusta. Kokonaisnettovuokratuotto vertailukelpoisiin valuuttakurssein laski 3,0 % vuodentakaisesta.

Hallinnon kulut jatkoivat laskuaan vuoden aikana. Vuonna 2020 Cityconin hallinnon kulut laskivat 3,2 % 25,9 miljoonaan euroon (26,8). Kokonaisuudessaan Cityconin

taloudellinen kehitys pysyi vakaana vuoden 2020 aikana. Raportoitu operatiivinen tulos per osake (EPRA earnings per share) oli 0,767 euroa (2019: 0,818 euroa) johtuen nettovuokratuottojen laskusta ja valuuttakurssimuutoksista.

Citycon jatkoi konkreettisia toimia taseensa vahvistamiseksi ja mukautti osinkotasoaan. Tällä päätöksellä hallitus halusi osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen sekä yhtiön investointitason luottoluokituksien suojelemiseen. Vuoden 2020 aikana Citycon myös edelleen paransi lainojensa maturiteettiprofilia ja laski liikkeeseen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan korotuksen kesäkuussa, 800 miljoonan Norjan kruunun vihreän joukkovelkakirjalainan marraskuussa ja allekirjoitti yhteensä 500 miljoonan euron luottolimiittisopimukset marraskuussa. Nämä ovat merkittävät askeleet Cityconin lähitulevaisuuden rahoituksen turvaamisessa ja tarjoavat merkittävän likviditeettipuskurin useiksi vuosiksi eteenpäin. Rahoitusjärjestelyt osoittavat myös Cityconin lainarahoituksen saatavuuden samoin kuin Cityconin pääsyn pääomamarkkinoille myös tässä haastavassa COVID-19 ympäristössä. Sekä luottolimiittisopimukset että Norjan kruunumääräinen joukkovelkakirjalaina olivat vihreitä rahoitusinstrumentteja, mikä edelleen vahvistaa Cityconin profilia vihreänä sijoituskohteena.

Citycon jatkoi Lippulaivan kehityshankeetta, jonka toteutus etenee suunnitelmien mukaisesti. Lippulaiva on erinomainen esimerkki Cityconin strategiasta luoda monikäyttöisiä kaupunkikeskuksia, jossa kaupakeskuksen välittömään yhteyteen tulee asuntojen ja toimistojen lisäksi monipuolista palvelutarjontaa. Jatkossa Citycon tulee keskittymään yhä voimakkaammin kehittämään mixed use -projekteja sekä tiivistämään kaupunkiympäristöä kaupunkikeskuksiensa yhteydessä.

VUODEN 2020 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- Citycon osti kolmen kauppakeskuksen kiinteistöportfolion Norjassa helmikuussa 2020.
- Kirsi Simola-Laaksonen (tietohallintojohtaja) nimitettiin Citycon Oyj:n johtoryhmän jäseneksi 1.4.2020 alkaen.
- Toukokuussa Citycon julkaisi mukauttavan osinkotasoaan.
- Toukokuussa Fitch antoi Cityconille luokituksen BBB- vakailta näkymillä. Tämän jälkeen Cityconilla on investointitason luottoluokitus kaikilta kolmelta suurimmalta luottoluokittajalta.
- Citycon laski kesäkuussa onnistuneesti liikkeelle 200 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan korotuksen. Joukkovelkakirjalainan korotus laskettiin liikkeelle samoin ehdoin kuin 1.10.2014

liikkeeseen laskema ja 1.10.2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina.

- Marraskuussa Citycon laski liikkeelle 800 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan sekä allekirjoitti yhteensä 500 miljoonan euron luottolimiittisopimukset.
- Strategiansa mukaisesti, jonka mukaan Cityconin palvelu- ja myymälävalikoima pohjautuu keskeisesti kunnallisiin ja elintarviketoimijoihin keskuksien ankkurivuokralaisina, Citycon solmi vuonna 2020 lukuisia uusia vuokrasopimuksia kuntien ja terveydenhuollon toimijoiden kanssa. Vuoden 2020 aikana Citycon solmi pitkäaikaisia vuokrasopimuksia kuntien ja terveydenhuollon toimijoiden kanssa Pohjoismaissa yhteensä yli 10 900 neliometriä.
- Vuoden 2020 aikana Citycon implementoi konkreettisin toimin strategiaansa luoda monikäyttöisiä kaupunkikeskuksia, jossa kaupakeskuksen välittömään yhteyteen tulee asuntojen ja toimistojen lisäksi monipuolista palvelutarjontaa. Esimerkiksi Lippulaivan monipuolinen kaupunkikehityshanke etenee suunnitelmien mukaisesti. Uudessa Lippulaivassa on 30 000 asuinneulon lisäksi kokonaisuudessaan noin 44 000 vuokrattavaa neliötä ja noin 100 erilaista liikettä, kahvilaa, ravintolaa, palvelua ja toimitilaa. Lisäksi Liljeholmenin alueen suunnittelu ja kaavoitus edistyi ja tammi-kuussa 2021 julkaistiin alueen kehityshanke yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

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 tietyn edellytyksin kattaa ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratannuksista, 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 tiettyjä 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. Tietty 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)

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 %
Vähittäismyyntin 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

TALOUDELLINEN KEHITYS 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 heikot valtuuttakurssit 5,7 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 10,0 miljoonaa euroa johtuen pääosin Covid-19 pandemian johdosta vuokralaisille annetuista alennuksista, kasvaneista luottotappiovarauksista ja laskeneista pysäköinti- sekä specialty leasing liiketoiminnan tuotoista. Covid-19 pandemian arvioitu vaikutus tulokseen oli 13,5 miljoonaa euroa.

– Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 136,6 miljoonaa euroon (145,6) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyriyten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,767 euroa (0,818),

heikompian valuuttakurssien negatiivinen vaikutus tähän oli 0,026 euroa/osake.

- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 120,3 miljoonaa 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 yrityskaappoihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

AVAINLUVUT

		2020	2019	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	205,4	217,4	-5,5 %	-3,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	180,4	193,5	-6,8 %	-4,0 %
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	-0,25	0,04	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 152,2	4 160,2	-0,2 %	-
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,9	42,4	10,6 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	136,6	145,6	-6,2 %	-3,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	120,3	143,9	-16,4 %	-14,6 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,767	0,818	-6,2 %	-3,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,676	0,809	-16,4 %	-14,6 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,48	12,45	-7,8 %	-

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

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

NETTOVUOKRATUOTOT

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 205,4 miljoonaa 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.

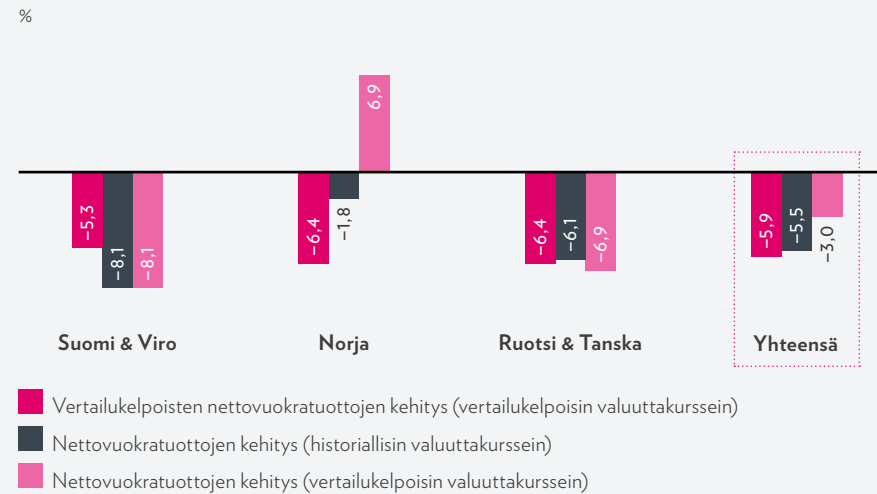
Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 3,0 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 5,9 % edelliseen vuoteen verrattuna.

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, laskevista kävijämääristä sekä suuremmista luottotappiovarauksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 6,4 %.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2020 VS. 2019



NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	
2019	94,4	75,4	47,4	0,3	217,4	232,1
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 ¹⁾	-4,0	-3,3	-2,8	-	-10,0	-6,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-6,2	0,5	-0,1	-5,9	-6,1
2020	86,8	74,1	44,5	0,1	205,4	224,3

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

VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 %. Taloudellinen vuokrausaste parani hieman vuoden viimeisellä neljänneksellä (Q3/2020: 93,5 %). Lisäksi liikeltilojen 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 %.

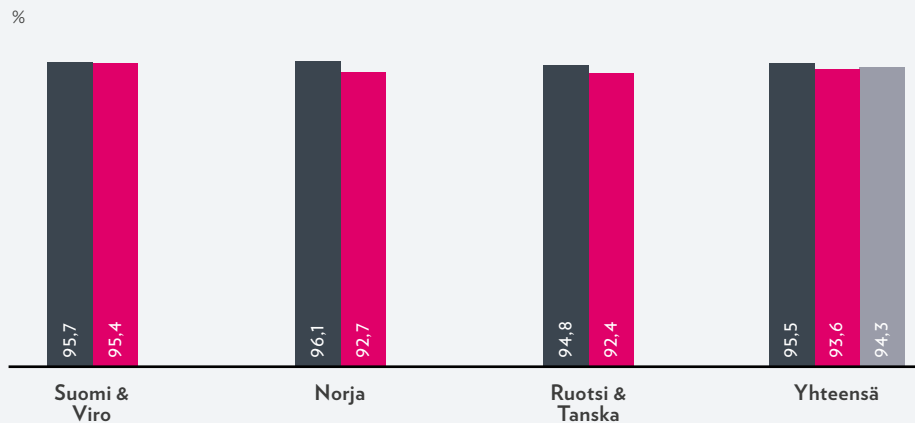
Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2,5 % pääasiassa Norjan positiivisen

kehityksen ja tehtyjen hankintojen myötä. Vertailukelpoiset myynnit säilyivät lähes edellisvuoden tasolla ja päivittäistavarakauden vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat kaikissa maissa edellisvuoteen verrattuna.

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

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 564 (4 404) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 2,9 vuotta (3,2).

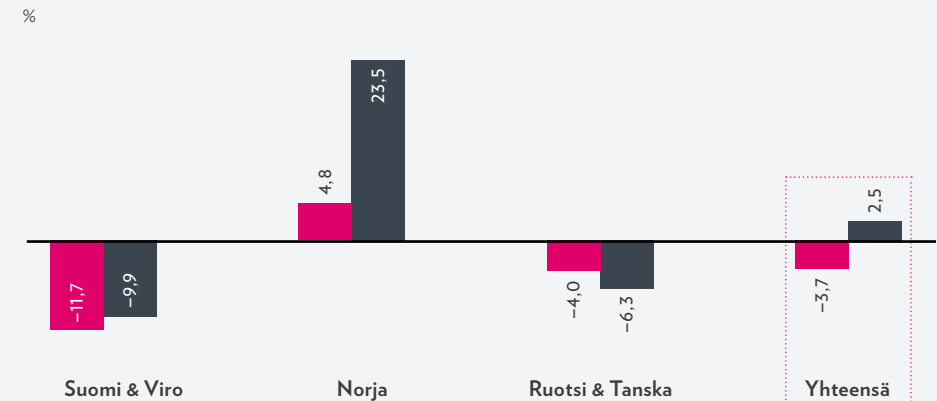
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



■ 31.12.2019 ■ 31.12.2020 ■ Liikeltilojen taloudellinen vuokrausaste 31.12.2020

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

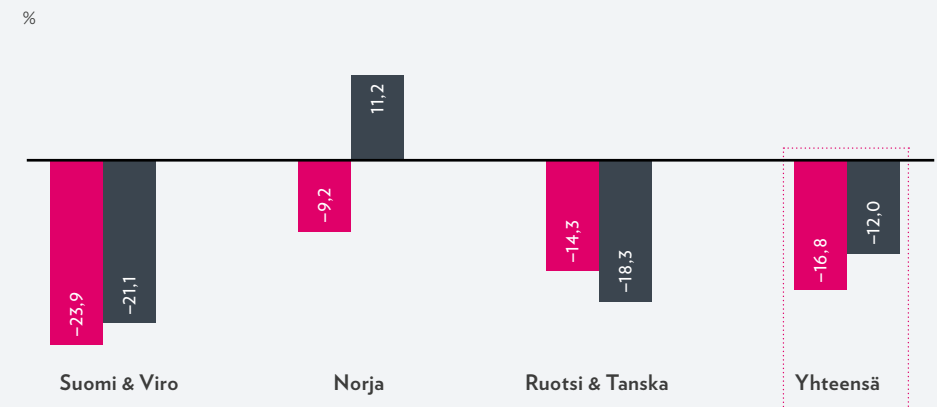
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2020 VS. 2019 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2020 VS. 2019 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

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

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

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.

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 valuuttavaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa sekä ennen aikaisesti takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista.

Osuus yhteisyritysten 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).

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

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

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.

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-joulu-

kuussa -5,7 miljoonaa euroa (-6,0).

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-osioista.

YHTENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA ¹⁾

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

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	2020	2019
Suomi & Viro	-86,8	-55,5
Norja	-1,3	-29,2
Ruotsi & Tanska	-53,1	-31,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-141,2	-116,0
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-5,7	-6,0
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-146,9	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-32,3	-17,7
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-179,2	-139,6

PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Vuoden 2020 alussa Citycon osti kolmen kauppakeskuksen Sektor Portefølje II AS -kiinteistöportfolion Norjassa. Kauppaan sisältyi kolme kohdetta; Stovner Senter, Torvbyen ja Markedet. Citycon on hallinnoinut kauppakeskuksia vuodesta 2015 ja omistanut portfoliosta jo ennen kaupan toteuttamista 20 %. Kaupan arvo oli noin 145 miljoonaa

euroa, joka koostui Sektor Portefølje 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.

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.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2020

	Sijainti	Päivämäärä	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Hinta, Me ³⁾
Hankinnat				
Sektor Portefølje II AS (80 %) ¹⁾		5.2.2020		145,0
Stovner Senter	Kauppakeskus	Oslo, Norja	44 800	
Torvbyen	Kauppakeskus	Fredrikstad, Norja	14 100	
Markedet	Kauppakeskus	Haugesund, Norja	10 700	
Heikintori (24 %) ²⁾	Kauppakeskus	Espoo, Suomi	6 200	2,6
Tontit kauppakeskus Kristiinen vierestä		Tallinna, Viro	-	1,6
Hankinnat, yhteensä			75 800	149,2
Myyntit				
Markedet	Kauppakeskus	Haugesund, Norja	10 700	12,0
Myyntit, yhteensä			10 700	12,0

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

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

³⁾ Laskettu kaupantekopäivän valuuttakursseilla

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.12.2020

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

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

BRUTTOINVESTOINNIT

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

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2020.

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

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).

RAHOITUS

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-kuponkikorkoa, johon lisätään 2,8 % marginaali. Laina on liikkeellelaskijan EMTN-joukkovelkakirjalainaohjelman mukaisesti listattu Oslon pörssiin. Joukkovelkakirjasta saadut nettotuotot käytettiin Vihreän rahoituksen viitekehityksen mukaisesti hyväksytyjen vihreiden omaisuuserien ja projektien rahoitukseen ja uudelleenrahoitukseen sisältäen olemassa olevan NOK-velan uudelleenrahoituksen. Joukkovelkakirjalaina ylimerkittiin yli kaksinkertaisesti.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2020	31.12.2019
Lainojen käyvät arvot	Me	2 098,0	1 830,7
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	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) ²⁾³⁾	%	46,9	42,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,1	4,2
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) ⁴⁾	x	0,45	-
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,46	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,02

¹⁾ Sisältää 48,8 miljoonaa euroa (55,2) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

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

³⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

⁴⁾ Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luottolimiittisopimuksessa

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 luottolimitin uudelleenrahoitus oli tärkeä virstanpylväs lähiajan uudelleen-

rahoituksen 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 Portefølje 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 maaliskuuhun yritystodistusmarkkinat Pohjoismaissa olivat käytännössä kiinni. Tämän takia Citycon nosti 200 miljoonaa euroa kommitoidusta syndikoidusta luottolimiitistään, ja käytti sen rahoitukseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistaakseen 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 liikkeesen samoin ehdoin kuin 2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 prosentin vuotuista kuponkikorkoa, joka vastaa joukkovelkakirjalainan korotuksen osalta 4,50 prosentin tuottoa. Lainalle on myönnetty Cityconin yleisiä luottoluokituksia vastaavat luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saatavat nettotuotot käytettiin pääasiassa olemassa olevien lainojen jälleenerahoittamiseen. Joukkovelkakorotus ylimerkittiin yli kolminkertaisesti ja sijoittajajoukko oli laaja ja monipuolinen, mikä kuvastaa Cityconin kykyä saada velkarahoitusta vel-

kapääomamarkkinoilta 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 luottoriskiprofilia ja suojellakseen yhtiön investointitason luottoluokituksia. Hallitus päätti mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta, ja maksaa yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuonna 2020. Päätettiin myös, että hallituksen vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle myöhemmin tehtävä osingon määrä koskeva ehdotus tulisi olemaan yhteensä enintään 0,50 euroa osakkeelta vuonna 2021, mikä on noin 23 % vähemmän

kuin vuoden 2020 alkuperäinen valtuutus 0,65 euroa osakkeelta.

Cityconin EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelma päivitettiin maaliskuun 26. päivä. Ohjelmalla on 1,5 miljardin euron limiitti, ja ohjelma mahdollistaa lainojen 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 portfoliosta 20 % jo ennen transaktiota. Citycon otti hoitaakseen noin 135 miljoonan euron Sektor Portefølje II AS:n olemassa olevan vakuudellisen pankkivelan. Maaliskuussa Citycon möi Markedetin noin 12 miljoonalla eurolla, ja varat käytettiin Sektor Portefølje II AS:n pankkivelan lyhentämiseen.

KOROLLISET VELAT

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

Keskimääräinen lainapäämilla painotet-
tu 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

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

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 suojauslasken-
nassa sekä ennen aikaisesti takaisinmak-
settujen lainojen jaksottamattomien kulujen
alaskirjauksista.

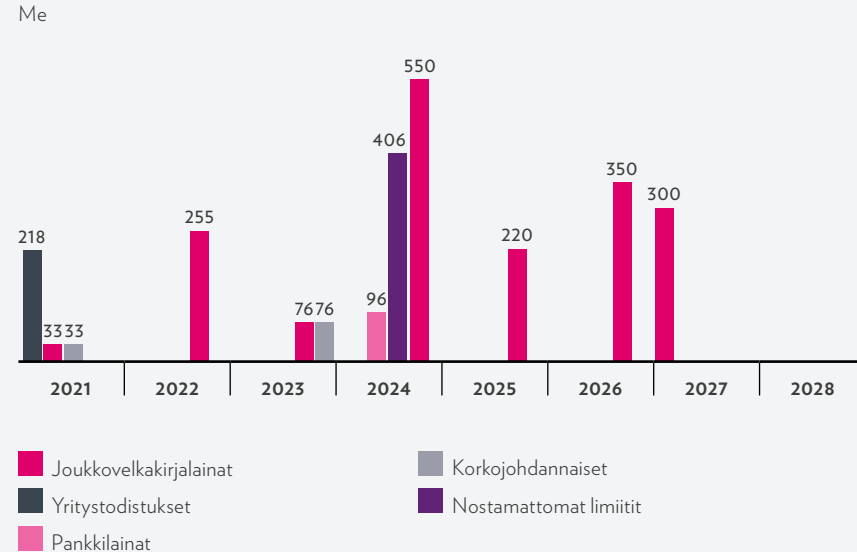
LAINAJAKAUMA



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

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojaus-
tuakseen vaihtuvakorkoiselta korkorisiltä.
Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuut-
tatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on
suojattu täysimääräisesti valuuttatermiineil-
lä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla,
joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan
Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi.

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

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

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOS- SA

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

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.

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-Standardien Core-soveltamistason vaatimuksia, GRI:n kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia ohjeistuksia (CRESS) sekä European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä 2017 julkaisemaa ohjeistusta. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2020 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2019 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdeksännen kerran peräkkäin. Citycon on saanut A-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa. Cityconilla on myös ISS-Oekomien myöntämä "Prime" arvio. Se myönnetään toimialansa

parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yritysille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2020:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäädytys) oli 195 gigawattituntia (208 GWh). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 10,6 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 21 000 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (-33 000 tCO₂e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO₂e/m²) pienenevät 38 % verrattuna viime vuoteen.
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli samalla tasolla verrattuna viime vuoteen ollen 99 %

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, vuokrausteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu,

paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia.

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

OIKEUDENKÄYNNIT JA VÄLIMIESMENETTELYT

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2020

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

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

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2021, 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/ylimaarainenyhtiokokous2021, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

HALLITUS

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Cityconin vuoden 2020 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi kahdeksan. Yhtiökokous valitsi Cityconin hallitukseen seuraavat jäsenet Chaim Katzman, Arnold de Haan, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky.

Cityconin vuoden 2020 ylimääräinen yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen ja valitsi Yehuda (Judah) Angsterin ja Zvi Gordonin hallituksen uusiksi jäseniksi.

Vuonna 2020 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Ariella Zochovitzky.

TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2020 KHT Mikko Ryttilähti.

TOIMITUSJOHTAJA

F. Scott Ball on toiminut yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Cityconin varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 57-58.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksestaan 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.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

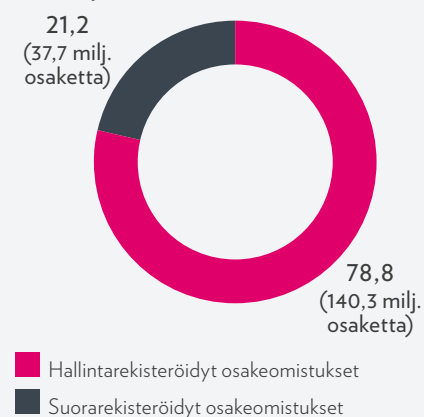
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2020 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2020 aikana.

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 % (79,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimäärästä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 39-40 sekä 28.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2020

% osake- ja äänimäärästä



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		2020
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		177 998 525

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin hallitus päätti 28.5.2020 mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta edelleen parantaakseen yhtiön pitkän aikavälin taloudellista vakautta ja vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofilia. Hallitus päätti, että se tulee käyttämään yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksesta, 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.

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2020 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2019	19.3.2020	31.3.2020	0,05
Pääoman palautus Q1	19.3.2020	31.3.2020	0,1125
Pääoman palautus Q2	22.6.2020	30.6.2020	0,1250
Pääoman palautus Q3	23.9.2020	30.9.2020	0,1250
Pääoman palautus Q4	18.12.2020	30.12.2020	0,1250
Yhteensä			0,5375

¹⁾ 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 vuoden 2020 aikana arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisia liputusilmoituksia.

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 Cityconin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat sitoutuneet äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Hallinnointisopimuksen osapuolet ovat sopineet parhaansa mukaan pyrkivänsä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kol-

men kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista, eikä siitä siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy 10 vuoden kuluttua sopimuksen päiväyksestä, tai kun CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 % Cityconin osakkeista, tai kun Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 20 % Cityconin osakkeista.

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2021
- osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 (johtoryhmä)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 57-59.

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 verkkosivuilta citycon.com/fi/palkitseminen.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2020 yhteensä 198 055 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,11 %.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osakeomistuksesta käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

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 sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Helsinki, 17. helmikuuta 2021

Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Parhaat käytännöt luovat myös pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi EPRA julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:N TUNNUSLUVUT

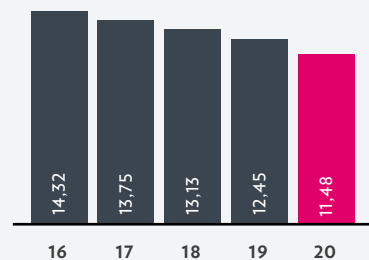
	Liite	2020	2019	2018	2017	2016
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	136,6	145,6	143,5	152,3	151,1
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me ²⁾	1	120,3	143,9	143,5	152,3	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	1	0,767	0,818	0,806	0,856	0,849
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾²⁾	1	0,676	0,809	0,806	0,856	0,849
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share), EUR	2	11,48	12,45	13,13	13,75	14,32
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR ¹⁾	2	11,30	12,28	12,95	13,57	14,11
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	18,3	14,1	17,1	18,7	17,6
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	15,6	11,7	15,1	16,5	15,5
EPRA:n alku nettotuotto, %	4	5,4	5,3	5,2	5,2	5,5
EPRA:n "topped-up" alku nettotuotto, %	4	5,4	5,4	5,2	5,3	5,6
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	6,4	4,5	3,6	4,0	3,7

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

²⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

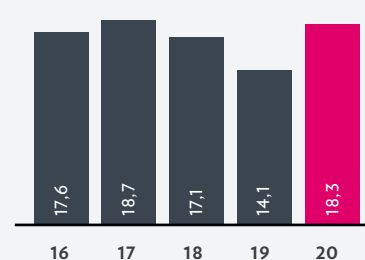
OSAKEKOHTAINEN EPRA NRV

EUR



EPRA COST RATIO:N KEHITYS

%



1. OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösiirtoyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. EPRA Earnings

	2020			2019		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	-28,0	177 998	-0,157	8,9	177 997	0,050
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	146,9	177 998	0,826	121,9	177 997	0,685
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,7	177 998	-0,004	-1,5	177 997	-0,009
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	177 998	-	-	177 997	-
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	0,8	177 998	0,004	7,9	177 997	0,044
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	5,0	177 998	0,028	-2,6	177 997	-0,015
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	27,2	177 998	0,153	19,5	177 997	0,109
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-14,7	177 998	-0,083	-8,5	177 997	-0,048
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	136,6	177 998	0,767	145,6	177 997	0,818
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-16,2	177 998	-0,091	-1,7	177 997	-0,010
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	120,3	177 998	0,676	143,9	177 997	0,809

Operatiivinen tulos laski 9,0 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,767 euroa.

Operatiivinen tulos heikkeni pääasiassa johtuen Covid-19 pandemian aiheuttamista alemmista nettovuokratuotoista ja heikommasta yhteisyritysten tuloksesta. Vaikutusta pienensi osittain operatiivisten rahoituskustannusten lasku.

-tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

	2020			2019		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	205,4	177 998	1,154	217,4	177 997	1,222
Operatiiviset hallinnon kulut	-25,9	177 998	-0,146	-26,8	177 997	-0,150
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	177 998	0,005	2,8	177 997	0,016
Operatiivinen liikevoitto	180,4	177 998	1,013	193,5	177 997	1,087
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,0	177 998	-0,258	-48,9	177 997	-0,275
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,8	177 998	-0,004	2,8	177 997	0,016
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,8	177 998	-0,010	-2,0	177 997	-0,011
Operatiiviset laskennalliset verot	4,8	177 998	0,027	0,1	177 997	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	177 998	-0,001	0,0	177 997	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	136,6	177 998	0,767	145,6	177 997	0,818
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-16,2	177 998	-0,091	-1,7	177 997	-0,010
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	120,3	177 998	0,676	143,9	177 997	0,809

OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS

Me



- 1 Nettovuokratuotto
- 2 Operatiiviset rahoituskulut (netto)
- 3 Operatiiviset hallinnon kulut
- 4 Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- 5 Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- 6 Muut operatiiviset erät

2. NETTOVARALLISUUS-TUNNUSLUVUT (EPRA NAV METRICS)

Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA NAV metrics) ilmaisevat kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. 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. Tunnusluvut on päivitetty esittämään paremmin kiinteistöyhtiöiden kehitystä passiivisesta omistajasta aktiiviseksi hallinnoijaksi ja kehittäjäksi ja esittää siksi kolme erilaista skenaariota, joista yhtiö voi valita yhden itselleen merkityksellisimmäksi.

EPRA NRV kuvaa arvoa, joka vaadittaisiin yhtiön uudelleenrakentamiseen ja olettaa, ettei omaisuuseristä luovuta. EPRA NRV Tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Portfolion uudelleenrakentamisen varainsiirtoverokustannus kasvattaa EPRA NRV:tä.

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 huomioiduna. EPRA NDV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NRV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NDV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

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 vanhan EPRA NAV'in kanssa. EPRA NRV korvaa EPRA NAV'in ja osakekohtaisen EPRA NAV'in ensisijaisena nettovarallisuustunnuslukuna.

Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2020 oli 7,930 euroa.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NRV per share) laski 0,97 euroa 11,48 euroon (12,45) johtuen käyvän arvon tappioista, varojenjaosta ja valuuttakurssien muutoksista.

	Uudet EPRA nettovarallisuustunnusluvut			Aiemmin raportoidut EPRA nettovarallisuustunnusluvut	
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
31.12.2020					
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 ³⁾	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 ¹⁾	-	-	47,4	-	47,4
Varainsiirtoverot ²⁾	31,8	-	-	-	-
Yhteensä	2 043,6	1 796,9	1 724,9	2 011,8	1 866,0
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0
Nettovarallisuus per osake	11,48	10,09	9,69	11,30	10,48
31.12.2019					
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 ³⁾	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 ¹⁾	-	-	-26,4	-	-26,4
Varainsiirtoverot ²⁾	30,6	-	-	-	-
YHTEENSÄ	2 216,2	1 958,4	1 805,5	2 185,7	1 952,1
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0
Nettovarallisuus per osake	12,45	11,00	10,14	12,28	10,97

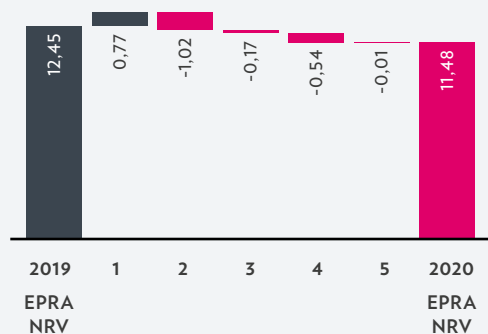
¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista EPRA NDV:tä ja aiemmin esitettyä oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2020 oli 47,4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

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

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

NETTOVARALLISUUDEN (EPRA NRV) MUUTOS

EUR



- 1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)
- 2 Ei-operatiivinen tulos
- 3 Muuntoerot
- 4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Muut muutokset

3. OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon -tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohtan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS -tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon pois lukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Me	2020	2019
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ^{1) 2)}	25,9	24,2
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	70,4	69,9
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	12,4	13,7
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-1,0	-2,4
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-8,5	-9,6
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	5,1	5,0
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-5,1	-5,4
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-55,3	-59,3
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-1,7	-1,8
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	42,2	34,2
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-6,4	-5,9
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	35,8	28,3
Bruttovuokratuotto (C)	230,2	242,0
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuilla	219,3	226,7
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	10,9	15,3
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	18,3	14,1
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	15,6	11,7

¹⁾ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoituneet kulut, suuruudeltaan 4,0 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 3,8 milj. euroa vuonna 2019. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

²⁾ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2020 eivät sisälly hallinnon kuluihin. Vuonna 2029 johdon muutoksista aiheutuneet kulut olivat 2,6 miljoonaa euroa.

EPRA Cost Ratio kasvoi 18,3 prosenttiin (14,1)

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) kasvoi 18,3 %:iin (14,1 %) ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) nousi 15,6 %:iin (11,7 %) edellisestä vuodesta. Kasvu johtui pääasiassa bruttovuokratuoton ja ylläpitovuokrien laskusta COVID-19 pandemian myötä.

4. EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO, % JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykyä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuksen nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla. EPRA:n alkunettotuottojen laskenta ei sisällä Kista Galleriaa.

Oikaistussa alkunettotuotossa (EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto) nettovuokratuottoa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksosten tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2020	31.12.2019
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 231,1	4 091,9
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennus-oikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-303,1	-196,4
Valmis kiinteistökanta	3 928,0	3 895,6
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	68,7	66,9
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 996,7	3 962,5
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	287,9	279,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-72,2	-68,9
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	215,8	210,9
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,3	1,9
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	217,1	212,9
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,4	5,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,4	5,4

EPRA:n alkunettotuotot nousivat

EPRA:n alkunettotuotot nousivat vuoden aikana kiinteistökannan käyvän arvon muutoksen vuoksi.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raporttoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2020	31.12.2019
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	19,1	13,3
÷ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	300,1	293,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	6,4	4,5

EPRA:n vajaakäyttöaste kasvoi viime vuodesta

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2020 päätteeksi oli 6,4 prosenttia. Vajaakäyttö nousi kaikissa toimintamaissa.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

Me	2020			2019		
	Konserni (ilman yhteisyrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä	Konserni (ilman yhteisyrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä
Hankinnat	156,0	-	156,0	1,2	-	1,2
Kehityshankkeet	156,6	2,6	159,2	70,2	7,2	77,5
Sijoituskiinteistöt						
Investoinnit nykyisiin vuokrattaviin neliöihin	9,5	-	9,5	12,8	-	12,8
Vuokralaismuutostyöt	11,4	-	11,4	12,9	-	12,9
Aktivoidut korot	4,9	0,2	5,2	3,3	0,1	3,4
Investoinnit yhteensä	338,5	2,8	341,3	100,5	7,3	107,8
Oikaisu suoriteperusteisesta kassavirtaperusteiseksi	-174,9	-0,2	-175,1	-4,5	-0,2	-4,7
Kassavirtaperusteiset investoinnit yhteensä	163,6	2,5	166,2	96,0	7,1	103,2

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA:n lokakuussa 2019 antamien uusien suositusten mukaisesti sekä raportointikauden, että vertailukauden osalta. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2020	2019	2018	2017	2016
Tilikauden tulos	-28,0	8,9	16,6	87,4	160,4
IFRS konsernituloslaskelman mukaan					
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	146,9	121,9	72,5	42,9	-25,9
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,7	-1,5	0,2	-6,0	-4,3
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	-	10,3	12,8	4,4
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	5,8	5,3	20,3	2,0	5,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	27,2	19,5	17,9	6,9	-10,4
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-14,7	-8,5	5,7	5,8	20,2
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	0,0	0,5	0,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	136,6	145,6	143,5	152,3	151,1
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-16,2	-1,7	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	120,3	143,9	143,5	152,3	151,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	177 998	177 997	177 997	177 998	177 999
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,767	0,818	0,806	0,856	0,849
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,676	0,809	0,806	0,856	0,849

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös konsernituloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Me	2020	2019	2018	2017	2016
Nettovuokratuotto	205,4	217,4	214,9	228,5	224,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-25,9	-26,8	-28,0	-29,1	-28,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	2,8	0,8	1,1	1,8
Operatiivinen liikevoitto	180,4	193,5	187,6	200,5	198,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,0	-48,9	-50,1	-54,4	-51,7
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,8	2,8	5,3	6,2	4,4
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,8	-2,0	-0,2	-0,8	-0,7
Operatiiviset laskennalliset verot	4,8	0,1	0,9	0,7	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Operatiivinen tulos	136,6	145,6	143,5	152,3	151,1
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-16,2	-1,7	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos	120,3	143,9	143,5	152,3	151,1
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	177 998	177 997	177 997	177 998	177 999
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,767	0,818	0,806	0,856	0,849
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,676	0,809	0,806	0,856	0,849

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	12	1 907,4	1 843,9	-86,9	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	3,0	2,9	0,1	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	13	1 910,5	1 846,8	-86,8	5,5	5,3	29,4
Kauppakeskukset, Norja	17	1 426,8	1 332,9	-1,3	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	18	1 426,8	1 332,9	-1,3	5,6	5,5	21,5
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	769,9	929,5	-53,1	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	769,9	929,5	-53,1	5,7	5,4	26,8
Kauppakeskukset, yhteensä	40	4 104,2	4 106,2	-141,3	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	1	3,0	2,9	0,1	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	41	4 107,2	4 109,1	-141,2	5,6	5,4	26,2
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	45,0	51,1	-5,7	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-	4 152,2	4 160,2	-146,9	5,6	5,4	26,2
Kista Galleria, 50 %	1	255,6	275,1	-32,3	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	42	4 407,8	4 435,3	-179,2	5,5	5,3	26,6

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

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	6	1 371,5	1 418,9	-57,7	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	3,0	2,9	0,1	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	7	1 374,5	1 421,8	-57,6	5,4	5,2	31,1
Kauppakeskukset, Norja	12	934,4	1 008,2	-21,7	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	13	934,4	1 008,2	-21,7	5,6	5,5	21,9
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	9	691,5	848,0	-49,4	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	9	691,5	848,0	-49,4	5,7	5,4	27,3
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	29	3 000,3	3 278,0	-128,7	5,5	5,3	27,3
Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	44,2	50,5	-5,2	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä	29	3 044,6	3 278,0	-133,9	5,5	5,3	27,3

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

KESKIVUOKRA ¹⁾

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta		Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Suomi & Viro	2,9	25,1		
Norja	2,9	19,8		
Ruotsi & Tanska	2,7	21,6		
Yhteensä	2,9	22,1		

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2020	2019	2020	2019
Suomi & Viro	91,5	98,3	86,8	94,4
Norja	81,3	80,9	74,1	75,4
Ruotsi & Tanska	51,5	52,9	44,5	47,3
Muut	-	-	0,1	0,3
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	224,3	232,1	205,4	217,4
Kista Galleria, 50 %	10,9	12,5	7,6	9,9
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	235,2	244,6	213,0	227,3

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, % ¹⁾

	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	10,1	6,8	12,4	9,6
Kosmetiikka ja apteekit	6,2	9,2	8,4	7,8
Muoti ja asusteet	23,0	27,1	18,3	23,2
Päivittäistavarat	23,9	11,5	19,6	18,5
Koti ja urheiluvarusteet	15,6	28,3	10,7	18,7
Vapaa-aika	2,1	0,2	1,2	1,2
Asunnot ja hotellit	1,1	0,0	3,5	1,4
Palvelut ja toimistot	13,5	11,5	17,5	13,9
Erikoisliikkeet	2,0	1,2	1,1	1,5
Hyvinvointi	2,5	4,2	7,3	4,3
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2020.

KAUPPAKESKUKSET ¹⁾

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilöiden pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2020	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi	
Suomi & Viro							
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi							
	Columbus	Helsinki	22 200	20 400	99,3	2006	1997/2007
	Heikintori	Espoo	8 200	6 200	100,0	1998	1968
	Isomyyri	Vantaa	11 700	8 300	100,0	1999	1987
	Iso Omena	Espoo	101 200	84 400	96,7	2007	2001/2016,2017
	Pikkulaiva	Espoo	8 400	8 100	99,9	2017	2017
	Myyrmanni	Vantaa	40 400	31 100	98,7	1999	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi							
	IsoKarhu	Pori	14 600	12 700	78,2	1999	1972/2014
	IsoKristiina	Lappeenranta	16 950	12 800	88,3	1999, 2005	1987,1993/2015
	Koskikeskus	Tampere	33 400	28 800	93,0	1999, 2003	1988/2012
	Trio	Lahti	46 000	27 100	85,7	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, Viro							
	Kristiine Keskus	Tallinna	45 100	44 600	97,6	2011	1999/2019
	Rocca al Mare	Tallinna	57 700	56 700	97,1	2005	1998/2009
Kauppakeskukset, yhteensä		-	405 850	341 200	95,4	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä		-	2 240	700	77,7	-	-
Suomi & Viro, yhteensä		-	408 090	341 900	95,4	-	-
Norja							
Kauppakeskukset, Oslon alue							
	Buskerud Storsenter	Krokstadelva	32 100	28 800	94,0	2015	1984/2017
	Kolbotn Torg	Kolbotn	18 600	16 500	99,2	2015	2008
	Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	26 900	24 800	97,0	2015	1987/1990
	Linderud Senter	Oslo	21 600	16 800	97,5	2015	1967/2009
	Magasinet Drammen	Drammen	14 500	9 300	74,4	2015	1992/2008
	Stovner Senter	Oslo	42 900	32 100	89,5	2020	1975/2016
	Trekanten	Asker	24 000	16 900	99,7	2015	1997/2008

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2020	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Kauppakeskukset, muu Norja						
Down Town	Porsgrunn	36 800	31 500	85,1	2015	1988/2019
Herkules	Skien	50 300	44 400	96,0	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 300	20 100	95,9	2015	1989/2015
Kongssenteret	Kongsvinger	18 000	15 800	80,4	2015	2001/2016
Kremmertorget	Elverum	20 500	17 600	75,6	2015	1979/2012
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	50 400	25 400	95,6	2015	1971/2014
Sjøsidan	Horten	11 300	9 900	96,6	2015	2001
Solsiden ²⁾	Trondheim	14 500	13 700	99,5	2015	2000
Stopp Tune	Sarpsborg	13 300	12 500	97,7	2015	1993
Storbyen	Sarpsborg	25 600	23 900	88,2	2015	1999/2015
Torvbyen	Fredrikstad	14 100	11 900	96,3	2020	1988/2012
Norja, yhteensä	-	458 700	371 900	92,7	-	-
Ruotsi & Tanska						
Kauppakeskukset, Tukholman alue						
Fruängen Centrum	Hägerstern	14 700	7 400	97,6	2005	1965/2013
Högdalen Centrum	Bandhagen	20 000	14 300	98,3	2011	1959/2015
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	42 500	26 100	89,7	2006	1959/1993
Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 050	28 900	87,9	2013	1977,2002/ 2014
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 200	27 300	98,2	2006	1973/2009
Tumba Centrum	Botkyrka	23 200	13 000	93,3	2007	1954/2016
Åkersberga Centrum	Åkersberga	27 900	22 900	90,1	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 500	22 000	88,1	2006	1967/2016
Mölndals Galleria	Mölndal	26 300	24 200	88,4	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, Tanska						
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	18 800	14 200	95,7	2012	1965/2015
Strædet	Køge	19 500	18 000	94,2	2017, 2018	2017, 2018
Ruotsi & Tanska, yhteensä	-	315 650	218 300	92,4	-	-
Yhteensä	-	1 182 440	932 100	93,6	-	-

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Ei sisällä rakenteilla olevia kohteita.

²⁾ Vuokrattu kohde

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

	Paikkakunta	Omistusosuus, %	Vuokrattava pinta-ala, m ² 31.12.2020
City Syd	Trondheim	-	16 800
Holmen Senter	Asker	-	24 400
Stadionparken	Stavanger	-	11 200
Strandtorget	Lillehammer	-	33 500
Tiller Torget	Trondheim	-	34 800
Torget Vest	Drammen	-	7 700
Hallinnoitettujen kauppakeskusten, yhteensä			128 400

VUOKRAUSTOIMINTA, SIJOITUSKIINTEISTÖT
JA KISTA GALLERIA (50 %) YHTEENSÄ

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2019	4 404	1 018 686	23,3
Alkaneet vuokrasopimukset	1 354	239 609	19,7
Päätyneet vuokrasopimukset	1 394	261 711	22,0
Ostot	202	60 260	20,9
Muut muutokset	-2	458	-
31.12.2020	4 564	1 057 302	22,1

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ ¹⁾

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2020	Brutto- vuokra- tuotot, Me 2020	Nettovuokra- tuotot, Me 2020	Käypä arvo, Me 31.12.2020	Käyvän arvon muutos, Me 2020
Iso Omena	34,7	33,5	31,6	742,1	-18,9
Liljeholmstorget Galleria	33,0	14,5	13,4	318,8	-11,6
Kista Galleria, 50 %	26,4	10,9	7,6	255,6	-32,3
Oasen	22,7	9,4	8,1	193,3	-12,8
Rocca al Mare	22,8	12,7	12,1	182,3	-0,3
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	29,0	81,0	72,8	1 692,2	-75,8

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Ei sisällä rakenteilla olevia kohteita.

KYMMENEN SUURINTA VUOKRALAISTA ¹⁾

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2020 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %
Kesko Group	4,8 %
S Group	4,0 %
Varner Group	3,9 %
ICA Group	2,4 %
Coop	2,3 %
H&M	1,9 %
NorgesGruppen	1,9 %
Clas Ohlson	1,7 %
Stockmann Group	1,7 %
Gresvig	1,5 %
Yhteensä	26,2 %

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

31.12.2020

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

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

²⁾ Kehitysprojekti, jossa yli 6 000 neliömetriä toimistotilaa muutetaan tiloiksi, joihin tulee uusi terveyskeskus, myymälöitä sekä kahvila- ja ravintolatarjontaa.

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

		Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/90 000	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskuksesta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Stenungstorg	Stenungsund, Ruotsi	30 400/30 900	Tavoitteena on kehittää kauppakeskus moderniksi kaupunkikortteliksi ja luoda kaupunkikeskus, joka yhdistää asumisen, hotellin, vähittäiskaupan ja palvelut
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.
Oasen Kjøpesenter (vaihe II)	Bergen, Norja	56 800/68 800	Asuinrakentamisen kehityskohde, joka sisältää mahdollisuuden usean asuintornin rakentamisen nykyisen kauppakeskuksen yhteyteen.
Isomyyri	Vantaa, Suomi	11 650/27 800	Tavoitteena kauppakeskuksen kehittäminen kaupunkikortteliksi. Hanke sisältää uusien asuinkerrostalojen rakentamisen sekä nykyisen rakennuksen purkamisen. Vähittäiskaupan liiketilat ja palvelut on tarkoitus sijoittaa uusien asuntojen katutasolle. Rakennuksiin on mahdollista lisätä myös toimistotiloja.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaisiin ennakoiviin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallinnoivat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista

johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoimisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

RISKIEN RAPORTOINTI

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.



Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin. Riskinohjauskomitea vastaa riskien raportointiprosessista ja arvioi, mitkä riskit esitetään vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta.

Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.

VAKUUTUKSET

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkorisien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutusuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja vastuiden varalta. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.



RISKI JA VAIKUTUS	RISKINHALLINTATOIMET
<p>Vuokraus</p> <ul style="list-style-type: none"> COVID-19 pandemian etenemisellä on ollut negatiivinen vaikutus liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti. Tämä on vaikuttanut kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisinä ja kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa, sillä se riippuu siitä, kuinka nopeasti rokotukset etenevät. COVID-19 pandemian pitkittymisellä olisi negatiivinen vaikutus myyntiin ja kävijämäärään, minkä lisäksi se lisäisi vuokralaistemme konkurssiriskiä ja heikentäisi heidän kykyä maksaa vuokraa, mikä voisi kasvattaa Cityconin vajaakäyttöastetta ja heikentää tulosta. Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liikeilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liikeilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppa keskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kasvavista ja käyttäjästä ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+ -luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumaa riskiä. Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokra vakuudet. Vuokralaiskanta on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla riskivuokralaisten osuutta on vähennetty aktiivisesti. Citycon pyrkii lieventämään COVID-19 pandemian vaikutuksia noudattamalla tiukkoja siivous- ja hygieniarutiineja ja viranomaisuuksia.
<p>Kiinteistökehitys ja Kiinteistökaupat</p> <ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa koonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä voi aiheutua odottamattomien haasteiden takia. Uusien liikeilojen kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeettistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Vuokralaiskeijä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
<p>Operatiivinen toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto, energia, turvallisuus ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävät hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuus suunnittelulla, onnettomuus- ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusosuus on kattava. Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
<p>Kiinteistöjen arvo</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvonlaskulle voi olla monia syitä: kuluttajien ostovoiman väheneminen heikentäneen taloudellisen ympäristön seurauksena, muuttunut kilpailutilanne, kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen heikentynyt saatavuus, kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavara- ja palveluvetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voivat asettaa rajoituksia tai vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen. Esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösääntöjä. Kestävän kehityksen strategia selkeillä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteilla
<p>Ihmiset</p> <ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista
<p>Rahoitus</p> <ul style="list-style-type: none"> Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea seurauksena luottoluokituksen alenemisesta, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnoisuun liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB-, negatiivinen näkymä), Moody'sin (Baa3, negatiivinen näkymä) ja Fitch'in (BBB-, vakaa näkymä) investointitason luottoluokitukset tukevat rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Listaus

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI4000369947

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2020 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 177 998 525. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2020 lopussa oli 1,4 miljardia euroa.

Vuoden 2020 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 68,0 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 270 024 osaketta eli keskimäärin noin 1,9 miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJAT

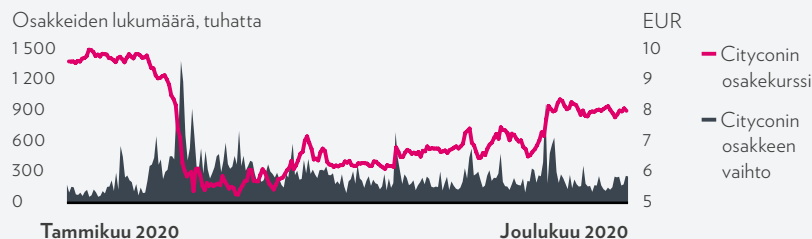
Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2020 lopussa 22 499 (17 396). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa 78,8 % osakkeista (79,5 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu edellä olevassa taulukossa.

Cityconin kaksi suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., ovat hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

		2020	2019	2018	2017	2016
Vaihdettuja osakkeita ¹⁾	*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 ¹⁾	euroa	9,99	10,08	11,24	12,51	11,95
Alin kurssi ¹⁾	euroa	5,22	8,10	7,98	10,42	9,9
Keskikurssi ¹⁾	euroa	7,19	9,18	9,30	11,15	10,9
Päätöskurssi ¹⁾	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

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2020

Gazit-Globe Ltd., 87 029 497 osaketta eli 48,89 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., 26 699 778 osaketta eli 15,00 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Heidän osakeomistuksensa on hallintarekisteröity.

	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	12 694 139	7,13
Valtion Eläkerahasto	1 200 000	0,67
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	624 515	0,35
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0,28
OP-Henkivakuutus Oy	491 876	0,28
Gazit Globe Ltd	382 174	0,21
Pakarinen Janne Heikki Petteri	330 000	0,19
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry	278 800	0,16
Emile Kapital Oy	246 611	0,14
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	181 743	0,10
10 suurinta yhteensä	16 929 858	9,51
Hallintarekisteröidyt osakkeet	140 329 847	78,84
Muut	20 738 820	11,65
Yhteensä	177 998 525	100

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2020	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	38	0,17	137 094 762	77,02
Yritykset	931	4,14	3 234 203	1,82
Kotitaloudet	21 283	94,60	15 628 808	8,78
Julkisyhteisöt	8	0,04	14 601 765	8,20
Ulkomaat	61	0,27	5 510 307	3,10
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	178	0,79	1 928 680	1,08
Yhteensä	22 499	100,00	177 998 525	100,00

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

31.12.2020	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Osakkeita, kpl				
1 - 100	7 682	34,14	356 187	0,20
101 - 500	8 387	37,28	2 200 517	1,24
501 - 1 000	2 936	13,05	2 229 374	1,25
1 001 - 5 000	2 890	12,85	6 192 322	3,48
5 001 - 10 000	342	1,52	2 457 701	1,38
10 001 - 50 000	209	0,93	4 259 369	2,39
50 001 - 100 000	24	0,11	1 742 923	0,98
100 001 - 500 000	21	0,09	4 710 219	2,65
500 001 - 1 000 000	8	0,04	153 849 913	86,43
Yhteensä	22 499	100,00	177 998 525	100,00

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 87 029 497 osaketta eli 48,9 % ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l. on ilmoittanut omistavansa 26 699 778 osaketta eli 15,00 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2020 lopussa.

OSINKOJEN JAKAMINEN

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

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.

Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset

kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Alustava maksupäivä

31.3.2021

30.6.2021

30.9.2021

30.12.2021

Alustava täsmäytyspäivä

24.3.2021

21.6.2021

22.9.2021

16.12.2021

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2020	2019	2018	2017	2016
Tuloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	224,3	232,1	237,0	257,4	251,4
Nettovuokratuotto					
Suomi & Viro	86,8	94,4	96,9	106,9	110,4
Norja	74,1	75,4	74,3	79,6	74,0
Ruotsi & Tanska	44,5	47,3	43,5	41,3	40,1
Muut	0,1	0,3	0,2	0,7	0,5
Nettovuokratuotto yhteensä	205,4	217,4	214,9	228,5	224,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	2,8	-9,5	-11,6	-2,6
Liikevoitto/-tappio	34,1	73,1	104,7	150,9	224,4
Voitto/tappio ennen veroja	-45,7	2,2	21,7	93,8	181,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	-28,0	8,9	16,6	87,4	160,4
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 152,2	4 160,2	4 131,3	4 183,4	4 337,6
Lyhytaikaiset varat	77,8	74,2	56,2	43,7	56,2
Oma pääoma	2 166,0	2 325,2	2 089,0	2 208,5	2 312,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 818,6	1 978,4	2 088,9	2 208,1	2 311,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,2	0,1	0,1	1,2	0,8
Korolliset velat	2 121,2	1 874,4	2 140,0	2 083,9	2 176,8
Velat yhteensä	2 514,0	2 257,1	2 533,7	2 468,6	2 588,7
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 680,0	4 582,3	4 622,7	4 678,0	4 900,9

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	Laskentakaava	2020	2019	2018	2017	2016
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	46,4	50,9	45,4	47,4	47,3
Luototusaste, % (LTV)	2	46,9	42,4	48,7	46,7	46,6
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	0,0	0,4	0,8	3,8	7,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	2,8	2,3	4,1	5,8	6,1
Quick ratio	5	0,7	0,3	0,6	0,4	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		344,4	106,0	168,8	298,7	314,5
%-osuus bruttovuokratuotosta		153,5	45,7	71,2	116,0	125,1
Osakekohtaiset tunnusluvut ¹⁾						
Tulos/osake, euroa	6	-0,25	0,04	0,09	0,49	0,90
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,25	0,04	0,09	0,49	0,89
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,71	0,76	0,54	0,83	0,77
Oma pääoma/osake, euroa	9	12,17	13,06	11,74	12,41	12,99
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	-	187	87	22	13
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,49	0,60	0,60	0,60	0,60
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä / osake, euroa ²⁾		0,54	0,65	0,65	0,65	0,65
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	1 603,1	696,2	132,4	72,1
Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	6,8	6,9	8,0	6,0	5,6
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl)		177 998	177 997	889 987	889 992	889 993
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl)		177 999	177 999	889 993	889 993	889 993
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	13	93,6	95,5	96,4	96,0	96,3
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾		1 182 440	1 121 740	1 152 790	1 184 140	1 271 940
Henkilöstö tilikauden lopussa		246	234	264	265	287

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käännteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. 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.

³⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET

1) Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$	8) Liiketoiminnan nettorahavirta/ osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
2) Luototusaste -% (LTV)	$\frac{\text{Korolliset velat - Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} \times 100$	9) Oma pääöma / osake, euroa	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
3) Oman pääöman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääöma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	10) P/E luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
4) Sijoitetun pääöman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (tilikauden keskiarvo) - korottomat velat (tilikauden keskiarvo)}} \times 100$	11) Osinko ja pääöman palautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääömanpalautus}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
5) Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$	12) Efektiivinen osinko- ja pääömanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääömanpalautus}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
6) Tulos/osake, euroa ¹⁾	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	13) Taludellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}} \times 100$
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁾	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$		

¹⁾ Osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta tai tappiosta vähennetään hybridilainan transaktiokulut ja lainan korot kirjaamishetkestä riippumatta (korot kirjataan sen perustella, milloin velvoite niiden maksuun syntyy)

TILINPÄÄTÖS 2020

Konsernitilinpäätös, IFRS.....	44
Konsernituloslaskelma, IFRS.....	44
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	44
Konsernitase, IFRS.....	45
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	46
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	48
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	87
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	90
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	94
Tilintarkastuskertomus.....	95



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2020	2019
Bruttovuokratuotto	1.2.	224,3	232,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	71,2	77,1
Hoitokulut	1.4.	-84,9	-89,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		-5,3	-2,5
Nettovuokratuotto	1.1.	205,4	217,4
Hallinnon kulut	1.5.	-25,9	-26,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	0,9	2,8
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-146,9	-121,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	0,7	1,5
Liikevoitto		34,1	73,1
Rahoitustuotot		113,3	39,2
Rahoituskulut		-165,1	-93,4
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-51,8	-54,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-28,0	-16,6
Voitto ennen veroja		-45,7	2,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-1,8	-2,0
Laskennalliset verot	4.2.	19,6	8,6
Tuloverot		17,8	6,7
Tilikauden tulos		-27,9	8,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-28,0	8,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,25	0,04
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,25	0,04

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

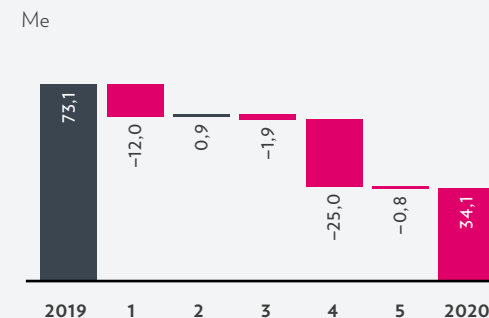
LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2020	2019
Tilikauden voitto		-27,9	8,9
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	-1,3	0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot		-30,5	-4,4
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		-31,8	-4,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-31,8	-4,1
Katsauskauden laaja tappio/voitto		-59,6	4,8
Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-59,8	4,8
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,0

Liikevoitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena

Nettovuokratuotot pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla pandemiasta huolimatta. Tilikauden tulos oli alhaisempi johtuen suuremmista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista sekä alhaisemmasta osuudesta osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. Toisaalta alhaisemmat nettorahoituskulut ja laskennallisten verojen muutos pienensivät tilikauden tappiota.

LIIKEVOITON MUUTOS

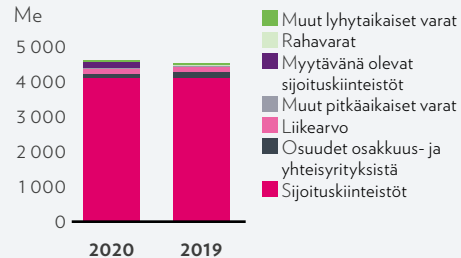


- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

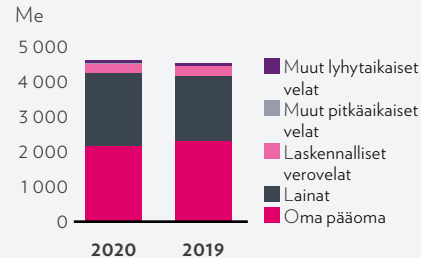
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2020	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 152,2	4 160,2
Liikearvo	5.1.	141,1	146,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	108,6	147,6
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	17,6	19,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,5	4,3
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	14,2	9,4
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	15,4	20,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 452,5	4 508,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	149,7	-
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	0,2	0,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,3	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	51,5	59,9
Rahavarat	3.8.	25,9	14,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		77,8	74,2
Varat yhteensä		4 680,0	4 582,3

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,2	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		823,2	909,9
Muuntoerot		-150,9	-120,3
Kertyneet voittovarot		755,4	796,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 818,6	1 978,4
Hybridilaina	3.1.	347,2	346,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,2	0,1
Oma pääoma yhteensä		2 166,0	2 325,2
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 863,8	1 662,5
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	18,5	3,0
Laskennalliset verovelat	4.2.	275,7	296,4
Muut velat	3.3.	1,0	1,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 159,0	1 962,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	257,4	211,8
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	8,3	4,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	2,3	2,4
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	87,0	75,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		355,0	294,1
Velat yhteensä		2 514,0	2 257,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 680,0	4 582,3

Tilikauden aikana Norjassa hankitut Stovner ja Torvbyen kauppakeskukset kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa
 Sijoituskiinteistöjen tasearvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 338,5 miljoonalla eurolla. Toisaalta sijoituskiinteistöjen tasearvoa laskivat myynnit 10,0 miljoonalla eurolla ja siirrot myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin 149,7 miljoonalla eurolla. Lisäksi arvoa laskivat 146,9 miljoonan euron käyvän arvon tappiot ja 43,4 miljoonan euron valuuttakurssitappiot. Korolliset velat kasvoivat investointien rahoittamisen seurauksena.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		-45,7	2,2
Oikaisut		230,5	195,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		184,8	197,4
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	-6,0	4,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	5,8	-6,7
Käyttö pääoman muutos		-0,3	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta		184,6	195,3
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
Liiketoiminnan nettorahavirta		125,7	135,4
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-7,9	-0,3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-155,8	-95,7
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-2,5	-4,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	10,8	65,8
Investointien nettorahavirta		-155,4	-34,3
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	831,4	1 204,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-942,8	-1 266,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	554,2	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-306,3	-277,2
Hybridilainan nostot	3.1.	-	350,0
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-4,4	-2,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-95,7	-114,9
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		3,8	8,6
Rahoituksen nettorahavirta		40,3	-98,1
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		10,7	3,0
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	14,2	11,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,0	-0,3
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	25,9	14,2

Me	Liite	2020	2019
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,6	2,5
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	146,9	121,9
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	-0,7	-1,5
Rahoitustuotot	3.2.	-113,3	-39,2
Rahoituskulut	3.2.	165,1	93,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.4.	28,0	16,6
Osakeperusteiset maksut	1.6.	0,7	0,6
Muut oikaisut		1,2	0,9
Yhteensä		230,5	195,2

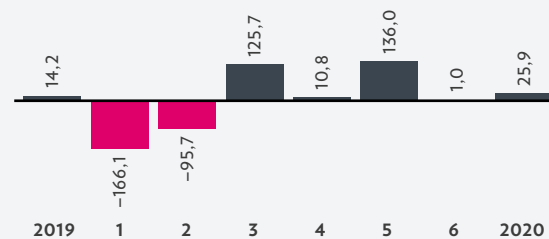
Me	2020	2019
Liiketoiminnan nettorahavirta	125,7	135,4
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)	177 998	177 997
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	0,71	0,76

Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta heikkeni hieman 0,71 euroon edellisvuoden 0,76 eurosta.

Osakekohtainen nettorahavirta heikkeni 0,71 euroon (0,76) johtuen lähinnä alemmista nettovuokratuotoista. Citycon investoi tilikauden aikana 166,1 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit pääosin 200 miljoonan joukkovelkakirjalainan korotuksella. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2020 olivat Lippulaivan kehityshankeeseen.

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRRAT

Me



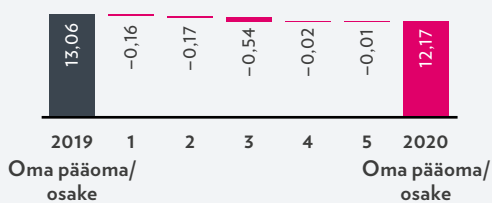
- Hankinnat ja investoinnit
- Maksetut osingot ja pääoman palautukset
- Operatiivinen kassavirta
- Kiinteistöjen myynti
- Rahoituksen rahavirta
- Muut

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Hybridi-laina	Määräysval-lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä			
Oma pääoma 31.12.2018	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9		0,1	2 089,0
Tilikauden voitto 2019						8,9	8,9		0,0	8,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			0,3				0,3			0,3
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-4,4		-4,4		0,0	-4,4
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			0,3		-4,4		-4,1		0,0	-4,1
Katsauskauden laaja tappio/voitto			0,3		-4,4	8,9	4,8		0,0	4,8
Hybridilainan nostot								346,6		346,6
Hybridilainan korot ja kulut								0,0		0,0
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-106,8		-8,9	-115,7			-115,7
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						0,4	0,4			0,4
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2019	259,6	131,1	1,4	909,9	-120,3	796,7	1 978,4	346,6	0,1	2 325,2
Tilikauden voitto 2020						-28,0	-28,0		0,1	-27,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			-1,3				-1,3			-1,3
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot				0,0	-30,5		-30,5		0,0	-30,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-1,3		-30,5		-31,8		0,0	-31,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-1,3		-30,5	-28,0	-59,8		0,1	-59,6
Hybridilainan korot ja kulut						-4,5	-4,5	0,6		-3,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-86,8		-8,9	-95,7			-95,7
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						0,0	0,0			0,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2020	259,6	131,1	0,2	823,2	-150,9	755,4	1 818,6	347,2	0,2	2 166,0

OSAKEKOHTAISEN EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVAN OMAN PÄÄOMAN KEHITTYMINEN

EUR



- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Hybridilainan korot ja kulut
- 5 Muut muutokset

Norjan kruunun heikentyminen vuoden aikana aiheutti 30,5 miljoonan euron muuntoerotappion omaan pääomaan.

Vuonna 2020 Citycon jakoi osinkona 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,4875 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 86,8 miljoonaa euroa osakkeelta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset ja muut saamiset	Bruttovuokratuotto, myyntituotot asiakassopimuksista, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IFRS16, IFRS15, IFRS9
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut, Käyttöoikeusomaisuuserät	2.1., 2.3	IAS40, IFRS13, IFRS16
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.4.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävä tiedot, esittämistapa, kirjaaminen ja arvostaminen	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Rahoitusriskien hallinta, Johdannaissopimukset, Rahavarat, Myyntisaamiset ja muut saamiset, Ostovelat ja muut velat.	3.1, 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.8., 4.4., 4.5.	IAS32, IFRS7, IFRS9, IFRS16
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuuitoumukset	2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36, IFRS9
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1., 4.2	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.5.	IAS10
Vastuuitoumukset	Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	2.1., 3.7.	-

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liikeiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Piispansilta 9 A, 02230 Espoo.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 17.2.2021. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta www.citycon.com/fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Piispansilta 9 A, 02230 Espoo.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2020 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Myytävänä olevat rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

KESKEISET ARVIOT JA OLETTAMAT SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAADINTAPERIAATTEET

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatusperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutokautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatio on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus seuraa Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti.

Cityconin hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (Direct operating profit) perusteella. Cityconin hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet osakkuus- ja yhteisyryksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2020 tai 2019, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2020

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	91,5	81,3	51,5	-	224,3	10,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	30,3	26,0	14,9	-	71,2	3,5
Hoitokulut	-32,7	-32,0	-20,6	0,3	-84,9	-5,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	-2,5	-1,3	-1,3	-0,2	-5,3	-1,0
Nettovuokratuotto	86,8	74,1	44,5	0,1	205,4	7,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,1	-3,6	-5,9	-13,3	-25,9	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	-0,2	1,0	-	0,9	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	83,7	70,2	39,6	-13,2	180,4	7,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	-	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-87,5	-5,3	-54,2	-	-146,9	-32,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	0,4	0,0	-	0,7	-
Liikevoitto/-tappio	-3,5	65,4	-14,6	-13,2	34,1	-25,2
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 913,0	1 459,9	779,3	-	4 152,2	255,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	149,7	-	149,7	-
Muut kohdistetut varat	9,9	164,9	134,2	39,9	348,9	9,8
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				14,2	14,2	
Johdannaissopimukset				15,0	15,0	
Varat yhteensä	1 922,9	1 624,8	1 063,2	69,1	4 680,0	265,4
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	21,3	60,9	33,5	-28,6	87,0	7,6
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				2 121,2	2 121,2	235,5
Laskennalliset verovelat				275,7	275,7	-
Johdannaissopimukset				26,8	26,8	-
Muut kohdistamattomat velat				3,3	3,3	9,9
Velat yhteensä	21,3	60,9	33,5	2 398,4	2 514,0	253,0
Bruttoinvestoinnit	150,5	178,3	14,9	1,9	345,6	2,9
Kauppakeskusten lukumäärä	12	18	10	-	40	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	1	-

1.1.-31.12.2019

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	98,3	80,9	52,9	-	232,1	12,5
Ylläpito- ja palvelutuotot	33,3	28,1	15,7	-	77,1	3,6
Hoitokulut	-36,5	-32,7	-20,3	0,3	-89,3	-5,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,8	-0,8	-0,9	-	-2,4	-0,6
Nettovuokratuotto	94,4	75,4	47,4	0,3	217,4	9,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,8	-3,7	-4,4	-15,8	-26,8	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	1,3	1,2	-	2,8	-0,6
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	92,0	73,0	44,1	-15,5	193,5	9,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	0,0	0,0	-	0,0	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-56,1	-33,4	-32,4	-	-121,9	-17,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1,5	0,0	0,0	-	1,5	-
Liikevoitto/-tappio	37,4	39,6	11,7	-15,5	73,1	-8,5
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 849,3	1 371,4	939,5	-	4 160,2	272,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	-	-
Muut kohdistetut varat	29,0	192,2	147,1	24,3	392,5	9,6
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				9,4	9,4	
Johdannaissopimukset				20,1	20,1	
Varat yhteensä	1 878,3	1 563,7	1 086,5	53,8	4 582,3	282,2
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	13,1	59,3	29,9	-27,0	75,3	10,5
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				1 874,4	1 874,4	220,6
Laskennalliset verovelat				296,4	296,4	-
Johdannaissopimukset				7,5	7,5	-
Muut kohdistamattomat velat				3,4	3,4	14,6
Velat yhteensä	13,1	59,3	29,9	2 154,8	2 257,1	245,7
Bruttoinvestoinnit	66,9	22,3	14,1	2,6	106,0	7,3
Kauppakeskusten lukumäärä	12	16	10	-	38	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	1	-

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2020	2019
Jaksotetut vuokratuotot	2,4	0,9
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,0	-3,9
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	226,0	235,1
Yhteensä	224,3	232,1

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 89 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokratarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2020 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 66 % (67) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokratarkistukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IFRS 16-standardin mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia.

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2020 4 564 (4 404) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän kasvu johtui pääasiassa uusien kohteiden hankinnasta Norjassa.

Vuokrasopimusten lukumäärä ¹⁾

	31.12.2020	31.12.2019
Suomi & Viro	1 373	1 410
Norja	1 324	1 197
Ruotsi & Tanska	1 867	1 797
Yhteensä	4 564	4 404

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2020 oli 2,9 (3,2) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10-15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3-5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta ¹⁾

	31.12.2020	31.12.2019
Suomi & Viro	2,9	3,3
Norja	2,9	3,1
Ruotsi & Tanska	2,7	3,0
Keskimäärin	2,9	3,2

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Cityconin solmi vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2020 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 91 % (92), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 4 % (5), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 4 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2020 ja 2019 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen eräntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾

Me	31.12.2020	31.12.2019
Yhden vuoden kuluessa	75,9	63,7
1-5 vuoden kuluessa	151,8	172,3
Yli viiden vuoden kuluttua	40,0	33,8
Yhteensä	267,7	269,9

¹⁾ Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Operatiivisista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokratuotolle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja jotka ovat tiedossa sopimuksen alkamishetkellä, ja niistä sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle. Kesken sopimuskauden annettavien vuokranalennusten osalta kirjanpitoikäisy riippuu siitä, perustuuko annettu alennus alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin vai ei. Kesken sopimuskauden annettujen vuokranalennukset, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa,

vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen, jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle perustuen siihen, että IFRS 16 mukaan kyseessä on vuokrasopimuksen muutos. Kesken vuokrasopimuskauden annettujen vuokranalennukset, jotka jotka perustuvat alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin, kirjataan alennuksen antohetkellä kokonaisuudessaan bruttovuokratuottoihin.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokrankorotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

COVID 19- PANDEMIAAN VAIKUTUKSET VUOKRATUOTTOIHIN

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. Myönnettyjen vuokranalennusten kokonaismäärä oli 4,4 miljoonaa euroa.

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

Citycon ei ole myöntänyt uusia koronaviruspandemiaan liittyviä vuokranalennuksia tai vuokravapaita jaksosia Q3 - Q4 2020 aikana.

1.3. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Asiakassopimukset

Citycon konsernin liiketoiminnassa IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin ohjeistus soveltuu seuraaviin tuottoihin: Ylläpito vuokrat ja -veloitukset, käyttökorkvaukset, muut ylläpito- ja palvelutuotot sekä palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta.

Tuottojen jakautuminen 1.1.-31.12.2020

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpito vuokrat ja -veloitukset ¹⁾	24,3	18,7	12,2	-	55,3
Käyttökorkvaukset ¹⁾	3,8	2,8	1,0	-	7,6
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,2	4,5	1,7	-	8,3
Yhteensä	30,3	26,0	14,9	-	71,2

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,2	2,0	0,8	-	3,1
Yhteensä	0,2	2,0	0,8	-	3,1

Myyntituotot asiakassopimuksista	30,5	28,1	15,7	-	74,3
---	-------------	-------------	-------------	----------	-------------

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Tuottojen jakautuminen 1.1.-31.12.2019

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpito vuokrat ja -veloitukset ¹⁾	26,5	20,2	12,6	-	59,3
Käyttökorkvaukset ¹⁾	4,4	2,3	1,3	-	7,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,4	5,6	1,9	-	9,9
Yhteensä	33,3	28,1	15,7	-	77,1

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,2	3,4	1,6	-	5,2
Yhteensä	0,2	3,4	1,6	-	5,2

Myyntituotot asiakassopimuksista	33,5	31,5	17,3	-	82,3
---	-------------	-------------	-------------	----------	-------------

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

YLLÄPITOVUOKRAT JA -VELOITUKSET

Ylläpito vuokriin ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskuskiinteistöjen liike- ja yleistilojen huoltoon, ylläpitoon ja hallinnointiin liittyvistä palveluista, joita Citycon tarjoaa asiakkailleen perustuen asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin (vuokrasopimus).

KÄYTTÖKORVAUKSET

Käyttökorkvauksiin liittyvät tuotot koostuvat vuokrasopimusten mukaisesti veloituksista, joilla katetaan muun muassa kauppakeskuskiinteistöjen liiketilöiden energian kulutuksesta, lämmityksestä ja jätehuollosta muodostuvia kustannuksia.

Citycon konsernin vuokra- ja hallinnointisopimukset sisältävät tyypillisesti tarkat kuvaukset sekä palvelun myyjän että palvelua ostavan asiakkaan velvoitteista sekä tarjotun palvelun hinnan muodostumisesta. Tämän vuoksi Citycon konsernin asiakassopimuksiin liittyvät, IFRS 15 standardin mukaiset Cityconille kuuluvat suoriteveloitteet ja kullekin suoriteveloitteelle kohdistettavien transaktiohintojen perusteet on määritelty selkeästi.

MUUT YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

Muihin ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyvät tuotot koostuvat pääosin veloituksista, joilla katetaan Cityconin kauppakeskusten markkinoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta syntyviä kuluja.

PALVELUTUOTOT KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA

Kauppakeskusten johtamiseen liittyvät tuotot muodostuvat hallinnointipalveluista, joita Citycon konserni tarjoaa yhteisyritysten sekä kolmansien osapuolien omistamille kauppakeskuksille.

Transaktiohinnat muodostuvat kaikkien tuottoryhmien osalta valtaosin muuttuvista vastikkeista esimerkiksi asiakkaan käyttämien palveluiden määrän tai hyödykehintojen muutoksen perusteella, joten Citycon arvioi sopimuksista kirjattavan myyntituoton määrän perustuen odotusarvoon raportointikauden myyntituotosta.

Kaikkien asiakassopimuksien osalta myyntituotot kirjataan ajan kuluessa, sillä

sekä Citycon konsernin omistamiin liiketiloihin liittyvän ylläpito- ja palvelutoiminnan että yhteisyrityksille ja kolmansille osapuolille kauppakeskusten hallinnointipalvelun osalta asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelusta koituvan taloudellisen hyödyn, kun Citycon palvelua asiakkaalle toimittaa.

Ylläpito- ja palvelutuotot esitetään Cityconin raportoinnissa bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa palveluiden tuottamisessa IFRS 15 standardin määritelmän mukaisena päämiehenä. Citycon valitsee esimerkiksi kiinteistöjensä ylläpidon ja huollon palveluntarjoajat, tekee sopimukset toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin palvelun tuottamisesta. Näin ollen asiakas ei voi valita palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajan hinnoitteluun.

Citycon konsernin tuottamiin palveluihin ei liity merkittävää rahoituskomponenttia, sillä asiakassopimukseen perustuvat maksut erääntyvät tyyppillisesti ennen vuokratuuden alkua tai välittömästi sen alkaessa. Citycon konsernille ei synny IFRS 15 standardin mukaisesti käsiteltäviä asiakassopimuksen saamisesta aiheutuvia menoja. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien liiketilavuokrasopimusten osalta sopimuksen saamisesta aiheutuvien ja IAS 40 standardin ohjeistuksen mukaan käsiteltävien menojen, kuten vuokratilan muutostöiden ja välityspalkkioiden, kirjanpitoikäsihtelyä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimukseen liittyvät tase-erät

Me	2020	2019
Sopimukseen perustuvat saamiset	6,2	3,0
Sopimukseen perustuvat velat	3,6	3,1

SOPIMUKSIIN LIITTYVÄT TASE-ERÄT

Asiakassopimukseen perustuvat saamiset ovat ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyviä avoimia myyntisaamia ja sopimukseen perustuvat velat ylläpito- ja palvelutuotoista saatuja ennakkomaksuja. Asiakassopimukseen perustuvien saamisten odotetaan tuloutuvan kolmen kuukauden kuluessa, sopimukseen perustuvien velkojen seuraavan kahden kuukauden aikana.

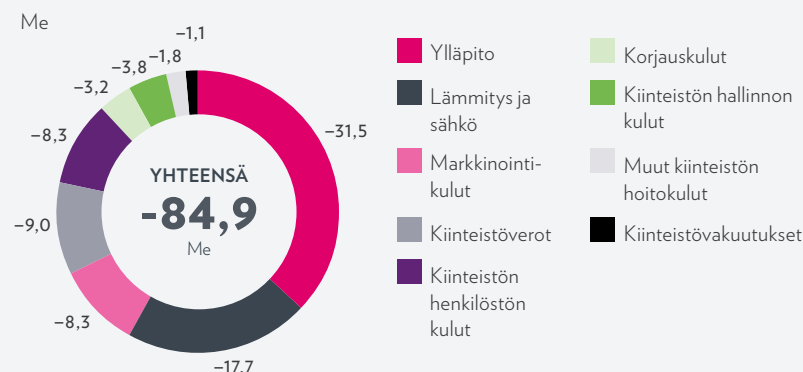
1.4. HOITOKULUT

Me	2020	2019
Lämmitys ja sähkö	-17,7	-20,1
Ylläpito	-31,5	-32,1
Kiinteistön henkilöstön kulut	-8,3	-8,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-3,8	-3,6
Markkinointikulut	-8,3	-9,4
Kiinteistövakuutukset	-1,1	-1,0
Kiinteistöverot	-9,0	-8,8
Korjauskulut	-3,2	-3,8
Muut kiinteistön hoitokulut	-1,8	-2,1
Yhteensä	-84,9	-89,3

HOITOKULUT

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiankulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Liiketoiminnan kustannukset 2020



1.5. HALLINNON KULUT

Me	2020	2019
Henkilöstökulut	-12,6	-11,8
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut	-0,2	-2,6
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-6,1	-4,6
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-4,4	-5,3
Poistot	-2,6	-2,5
Yhteensä	-25,9	-26,8

Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 2,6 miljoonaa euroa vuonna 2019 sisältävät lähinnä edeltävän toimitusjohtajan ja operatiivisen johtajan työsuhteen päättämiseen liittyviä kuluja sekä uuden toimitusjohtajan palkkaamisen liittyviä kuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon kulujen konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokuluihin kuuluviin kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:lta.

Me	2020 Konserni	2020 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,0	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,5	-0,4
Muut EY-toimistot	-0,5	-
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	0,0	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	-
Yhteensä	-1,0	-0,4

Me	2019 Konserni	2019 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,9	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,5	-0,4
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	0,0	0,0
Muut EY-toimistot	0,0	0,0
Yhteensä	-0,9	-0,4

1.6. TYÖSUHDE-ETUUDET JA HENKILÖSTÖKULUT

Me	Liite	2020	2019
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-1,2	-1,1
Johtoryhmä	B	-1,4	-1,5
Hallitus	C	-0,6	-0,7
Muut palkat ja palkkiot		-14,9	-14,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt			
		-2,5	-2,1
Sosiaalikulut			
		-3,1	-3,4
Kulut osakeperusteisista maksuista			
		D -0,7	-0,6
Yhteensä		-24,5	-23,6

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 12,6 miljoonaa euroa (11,8), hoitokuluihin 8,3 miljoonaa euroa (8,5) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 2,5 miljoonaa euroa (2,8). Lisäksi 1,1 miljoonaa euroa (1,2) veloitettiin kolmansien osapuolten omistamilta ja Cityconin johtamilta kauppakeskuksilta.

ELÄKE-ETUUDET

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspuhjaisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernitu-loslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12

	2020	2019
Suomi & Viro	49	50
Norja	97	95
Ruotsi & Tanska	61	52
Konsernitoiminnot	39	37
Yhteensä	246	234

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

	2020	2019
Peruspalkka ml. luontaisedut	702 380	691 852
Tulospalkkio	507 600	423 842
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	446 395	458 313
Yhteensä	1 656 375	1 574 007

F.Scott Ball (B.Sc., s.1961) aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2020 oli 625 000 euroa.

Toimitusjohtaja on oikeutettu vuotuisen tulospalkkioon, joka maksetaan kunkin päättyneen tilikauden perusteella. Toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018—2021 piiriin, joka koostuu kolmesta sitouttamisjaksosta päättyen vuosittain 15.11.2019, 15.11.2020 ja 15.11.2021. Järjestelmän perusteella maksetaan palkkiot kolmessa yhtä suuressa osassa kunkin sitouttamisjakson jälkeen, sisältäen verot ja veronluonteiset maksut. Vuoden 2020 aikana toimitusjohtajalle maksettiin sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 15.11.2020 päättyneen sitouttamisjakson perusteella 40 000 osakkeen arvoa vastaava käteispalkkio (mukaan lukien verot ja veronluonteiset maksut) ja toimitusjohtaja oli veloitettu

ostamaan yhtiön osakkeita hänelle maksettuna nettopalkkiolla. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituiden palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja), Me

Me	2020	2019
Palkat ja palkkiot	-1,4	-1,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,3	-0,1
Yhteensä	-1,9	-1,8

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2020	2019
Chaim Katzman	165 000	165 000
Ariella Zochovitzky	88 000	74 000
Yehuda (Judah) Angster (11.6.2020 alkaen)	32 540	-
Arnold de Haan	64 400	70 400
Zvi Gordon (11.6.2020 alkaen)	31 940	-
Bernd Knobloch (17.3.2020 asti)	1 800	87 800
Alexandre (Sandy) Koifman (13.3.2019 alkaen)	62 000	59 600
David Lukes	65 400	67 400
Andrea Orlandi ¹⁾	-	-
Per-Anders Ovin	60 200	66 200
Ofer Stark ²⁾	59 600	62 600
Yhteensä	630 880	653 000

¹⁾ Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

²⁾ Liiketahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.3.B Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketahtumat.

oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen.

Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Ruotsin normaalin eläkelainsäädännön mukaiset. Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2019 (0,2).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Kannustinjärjestelmistä kolme on suunnattu yksinomaan johtoryhmän jäsenille: 23.2.2018 päätetty ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020, 12.12.2018 päätetty toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2021 sekä 17.3.2020 päätetty osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022. Kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmistä on suunnattu konsernin avainhenkilöille: 23.2.2018 päätetty sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 ja 11.12.2019 päätetty sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022. Lisäksi yhtiön kaksi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää, osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 vanhentuvat viimeisten ansaintajaksojen päätyttyä vuoden 2020 aikana.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja keräytymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2020 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,7 miljoonaa euroa (1,5).

EHDOLLINEN OSAKEPALKKIO-JÄRJESTELMÄ 2018—2020

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 on suunnattu johtoryhmän jäsenille.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 sisältää kolme sitouttamisjaksoa, kalenterivuodet 2018—2019, 2019—2020 ja 2020—2021. Järjestelmään osallistuminen ja palkkion saaminen edellyttävät, että johtoryhmän jäsen sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määrätyn prosenttiosuuden sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna yhtiön suorituspalkkiojärjestelmän perusteella ansaitusta suorituspalkkiostaan. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täytynyt ja hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusveloitteen alaisilla osakkeilla.

Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2018—2020 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 40 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut järjestelmän ehtojen mukaisesti.

Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän sitouttamisjakson 2018—2019 perusteella palkkiona maksettiin yhteensä 21 006 osaketta sekä rahaosuus verojen ja veronluon-

teisten maksujen kattamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti. Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän sitouttamisjakson 2019-2020 perusteella palkkiona maksetaan enintään 5 493 osaketta ja sitouttamisjakson 2020-2021 perusteella palkkiona maksetaan enintään 11 241 osaketta. Lisäksi palkkioihin sisältyy käteisosuus, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut järjestelmän ehtojen mukaisesti.

TOIMITUSJOHTAJAN SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018—2021

Osakepalkkiojärjestelmä on osoitettu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille. Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2021 sisältää kolme sitouttamisjaksoa päättyen 15.11.2019, 15.11.2020 ja 15.11.2021. Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 120 000 osakkeen arvoa. Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa 40 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä. Palkkio voidaan maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin toimitusjohtaja voidaan velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituiden maksamattomat palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen. Kullekin palkkio-osakkeelle maksettu hyvitys vastaa osakekohtaista osinkoa tai pääomanpalautusta. Palkkioiden

maksaminen toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella edellyttää, että toimitusjohtaja ei ole irtisanonut toimitusjohtajana.

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2020—2022

Osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2020—2022

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 on suunnattu avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2020—2022 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2020—2022. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitus-suhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se voidaan maksaa osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 24—36 kuukautta palkkion allokoinnista. Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 60 000 osakkeen arvoa sisältäen myös veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuoden 2020 aikana sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2020—2022 perusteella

allokoitiin yhteensä 21 000 palkkio-osaketta, sisältäen myös verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuoden 2020 aikana vanhentuneet pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015 JA SITOUTTAVA

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet. Osakepalkkiojärjestelmään 2015 sisältyi kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksota, kalenterivuodet 2015—2017, 2016—2018 ja 2017—2019. Osakepalkkion ansaintakriteeri kaikilta kolmelta ansaintajaksolta perustui Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR). Järjestelmän viimeisen ansaintajaksos 2017-2019 perusteella helmikuussa 2020 maksettiin yhteensä 6 689 osakkeen arvoa vastaava määrä, sisältäen käteisosuuden verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseen.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 oli suunnattu valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot allokoitiin vuosina 2015—2018. Palkkiot perustuivat avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitus-suhteeseen palkkion

maksuhetkellä ja se maksettiin osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella vuonna 2020 ansaittiin yhteensä 39 259 palkkio-osaketta, joista joulukuussa 2020 ansaitut palkkio-osakkeet maksettiin tammikuussa 2021. Edellä mainitut 39 259 palkkio-osaketta sisälsivät myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksetun osuuden.

LISÄTIETOJA

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien tarkemmat ehdot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/palkitseminen.

PALVELUTUOTOT KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA.

Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyöyritysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2020	2019
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	3,1	5,2
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-1,3	-2,8
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista	-0,9	-0,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	1,3
Yhteensä	0,9	2,8

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	-28,0	8,9
Hybridilainan korot ja kulut ²⁾	-16,2	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000) ¹⁾	177 998	177 997
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,25	0,04

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	-28,0	8,9
Hybridilainan korot ja kulut ²⁾	-16,2	-1,7
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	258	445
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	178 256	178 556
Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾	-0,25	0,04

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	178 256 407

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIJOITUKSET

2.1. SIJOITUSKIINTEISTÖT JA NIIHIN LIITTYVÄT VASTUUT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KIRJAAMINEN

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti puolivuositain, kun taas vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot sisäisesti, pois lukien käynnissä olevat kehityshankkeet ja hankitut uudet kiinteistöt joiden arviointi suoritetaan ulkoisesti. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa

arviointit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin. Lisäksi ulkopuolinen arvioitsija arvioi käynnissä olevien kehityshankkeiden käyvät arvot.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2020 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (1). Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisätyn suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista, mikäli näitä ei ole arvioitu käypään arvoon johtuen aikataulusta ja saatavilla olevasta tiedosta.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2020 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Vuoden 2019 tilinpäätöstä varten arvioinnin on suorittanut CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2020 oli yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2020	31.12.2019
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 231,1	4 091,9
Kehitysprojekti-investoinnit	25,8	17,2
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	45,0	51,1
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-149,7	-
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 152,2	4 160,2

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITELMÄ JA HIERARKIA

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuden myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanimukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärityksen kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ja etenkin kauppakeskukset, ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN, KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIA, ME

Me	31.12.2020	31.12.2019
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 231,1	4 091,9
Yhteensä	4 231,1	4 091,9

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

COVID-19- PANDEMIAN VAIKUTUKSET KÄYPIIN ARVOIHIN

Covid-19 pandemian puhkeaminen keväällä aiheutti tilapäistä epävarmuutta käypien arvojen määrittämiseen. Pandemia ja toimenpiteet vaikuttavat edelleen talouteen ja kiinteistömarkkinoihin. Tästä huolimatta vuoden lopun arviopäivänä kiinteistömarkkinat olivat jälleen toiminnassa. Ulkoisten arvioitsijoiden tulkinnan mukaan transaktiolyymit ja saatavilla oleva markkinatieto ovat riittävällä tasolla käyvän arvon määrittämiseksi. Näin ollen Cityconin ulkopuolisten arviolausuntojen ei ole ilmoitettu olevan alttiita tavanomaista suuremmalle epävarmuudelle (VPS 3 ja VPGA 10 RICS Valuation – Global Standards: "Material valuation uncertainty").

SYÖTTÖTIEDOT

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2020 ja 31.12.2019 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa.

Painotettu keskimääräinen tuottovaade nousi hieman Norjassa sekä Ruotsi & Tanska-segmentissä ja laski Suomi & Viro-segmentissä vertailukauteen verrattuna.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,2 euroa/m² (26,5). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 4,4 % (3,9).

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2020

Me	Suomi & Viro		Ruotsi & Tanska		Keskimäärin
		Norja			
Tuottovaatimus, %	5,5	5,6	5,7	5,7	5,6
Markkinavuokrat, euroa/m ²	29,4	21,5	26,8	26,8	26,2
Hoitokulut, euroa/m ²	6,0	4,9	6,7	6,7	5,7
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	5,2	3,6	4,1	4,1	4,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	1,7	2,0	1,8	1,8	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,7	2,0	1,8	1,8	-

31.12.2019

Me	Suomi & Viro		Ruotsi & Tanska		Keskimäärin
		Norja			
Tuottovaatimus, %	5,3	5,5	5,4	5,4	5,4
Markkinavuokrat, euroa/m ²	30,2	22,6	25,5	25,5	26,5
Hoitokulut, euroa/m ²	6,8	5,1	6,2	6,2	6,1
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,5	3,3	3,6	3,6	3,9
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	1,9	1,9	2,0	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,9	1,9	2,0	2,0	-

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2020 eli 4 231,1 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 10 %:n lasku tuottovaateesta nostaa käypää arvoa noin

11 %. Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyyssanalyysissä muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa

parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateesta jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

HERKKYYSANALYYSI

Muutos %	Käypä arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	4 693,1	4 450,0	4 231,1	4 033,2	3 853,2
Markkinavuokrat	3 697,9	3 964,5	4 231,1	4 497,8	4 764,4
Hoitokulut	4 369,5	4 300,3	4 231,1	4 162,0	4 092,8
Muutos, prosenttiyksikköä	-2	-1	±0	1	2
Vajaakäyttö	4 355,2	4 293,2	4 231,1	4 169,1	4 107,1

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10-vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla,

joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

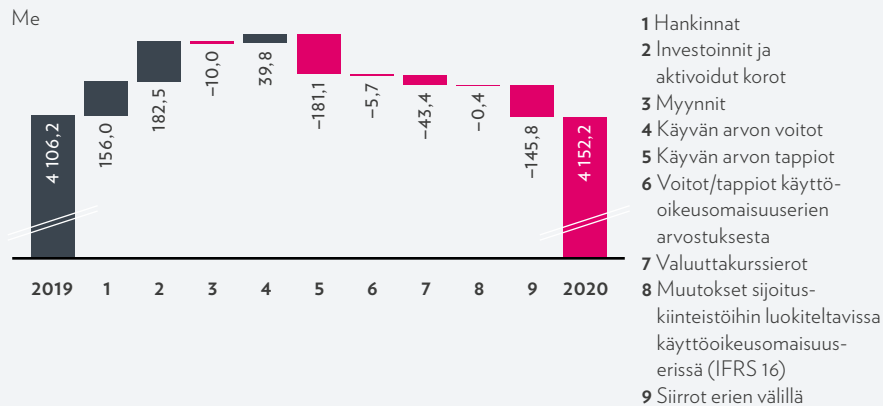
Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

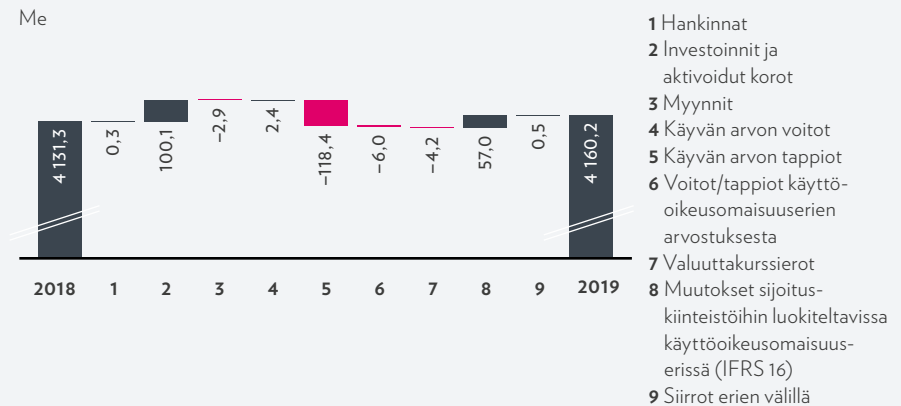
31.12.2020	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	169,0	3 991,2	4 160,2
Hankinnat	-	156,0	156,0
Investoinnit	121,5	56,1	177,6
Myyynnit	-	-10,0	-10,0
Aktivoidut korot	4,6	0,3	4,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,8	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-23,6	-157,5	-181,1
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-5,7	-5,7
Valuuttakurssierot	-	-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
Tilikauden lopussa	271,5	3 880,7	4 152,2

31.12.2019	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	149,6	3 981,6	4 131,3
Hankinnat	0,0	0,3	0,3
Investoinnit	38,6	58,2	96,8
Myyynnit	0,0	-2,9	-2,9
Aktivoidut korot	2,6	0,6	3,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,0	2,4	2,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-21,9	-96,5	-118,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	0,0	-6,0	-6,0
Valuuttakurssierot	0,0	-4,2	-4,2
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	0,0	0,5	0,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	0,0	57,0	57,0
Tilikauden lopussa	169,0	3 991,2	4 160,2

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2020



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2019



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.

IFRS 16 standardin käyttöönoton myötä Citycon kirjasi sijoituskiinteistöihin liittyviä vuokrasopimukseen perustuvia omaisuusseriä. Lisätietoja IFRS 16 käyttöönotosta liitetiedossa 2.3.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2020	2019
Ostositoumukset	183,9	208,0
Alv-palautusvastuut	91,4	94,5

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktiivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskautena aikana.

2.2. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJUTUSKIINTEISTÖT

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2020	2019
Hankintameno 1.1.	0,0	78,1
Myyntit	0,0	-77,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	149,7	-0,5
Hankintameno 31.12.	149,7	0,0

Myytäväinä 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 sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 "Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot." Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihto-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä.

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt".

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

2.3. KÄYTTÖOIKEUSOMAISSUUSERÄT

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi korvasi IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaanastuminen ei aiheuttanut Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Kuitenkin koskien valtaosaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralle ottajana, on kirjattu tilikauden 2019 ensimmäisestä kvartaalista lähtien taseelle näitä vuokrasopimuksia koskevia omaisuuseriä ja velkoja.

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Citycon konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppakeskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan on kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä

IFRS 16 VAIKUTUS TUNNUSLUKUJEN LASKENTAAN

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. LTV laskukaava on esitetty Tunnuslukujen laskentaperiaatteet- osiossa.

lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta läh-

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan vuokrasopimuksiin sisältyvien jatko-optioiden käyttämisen todennäköisyyttä. Citycon arvioi sopimuksen alkamisajankohtana, onko kohtuullisen varmaa, että yhtiö käyttää vuokrasopimukseen sisältyvät jatkamisoption. Arvioinnissa otetaan huomioon kaikki merkitykselliset tosiseikat ja olosuhteet, jotka luovat yhtiölle taloudellisen kannustimen option käyttämiseen tai käyttämättä jättämiseen.

tien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvonnmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon soveltaa standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten sovelta standardia alle vuoden kestoltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin vaikutukset Cityconin raportointiin tilikaudella 2020 ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

Me	2020	2019
Hoitokulut	6,6	7,0
Nettovuokratuotto	6,6	7,0
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-5,7	-6,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0
Liikevoitto	1,0	1,0
Rahoituskulut (netto)	-1,6	-1,9
Tappio ennen veroja	-0,6	-0,8
Laskennalliset verot	0,1	0,2
Tilikauden tappio/voitto	-0,5	-0,7

Konsernitase

Me	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2020	51,1	3,3	54,4	55,2
31.12.2020	45,0	2,4	47,4	48,8
1.1.2019	57,4	4,4	61,9	61,9
31.12.2019	51,1	3,3	54,4	55,2

Konsernin rahavirtalaskelma

Me	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta	5,0	6,1
Rahoituksen rahavirta	-5,0	-6,1

Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuusluokittain

Me	2020	2019
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5,7	-6,0
Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä	-0,9	-1,0

Standardin soveltamisessa käytettyjen käytännön poikkeamien vaikutukset

Me	2020	2019
Lyhytaikaisiin sopimuksiin liittyvät kulut	0,0	0,0
Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvät kulut	0,1	0,1
Muuttuvat vuokrat	0	0

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2020	2019
Alle kuukauden kuluessa	0,5	0,5
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	5,5	5,6
1-5 vuoden kuluessa	26,0	21,8
Yli viiden vuoden kuluttua	16,8	27,3
Yhteensä	48,8	55,2

2.4. OSUUDET YHTEIS- JA OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin Citycon-konsernin omistusosuus oikeuttaa.

Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2020			2019		
	Kista Galleria Konserni	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Konserni	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	511,2	2,9	514,1	545,3	3,1	548,4
Muut pitkäaikaiset varat	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Rahavarat	7,4	1,0	8,4	6,9	2,2	9,1
Muut lyhytaikaiset varat	12,2	1,7	13,9	12,2	2,6	14,8
Pitkäaikaiset lainat	471,0	0,2	471,2	441,2	-	441,2
Laskennalliset verovelat	19,8	-	19,8	29,1	-	29,1
Lyhytaikaiset velat	15,2	0,4	15,6	21,0	1,6	22,6
Oma pääoma	24,8	5,3	30,1	80,3	6,4	86,7
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %	1,0	50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	12,4	2,6	15,0	40,1	3,2	43,3
Osuus yhteisyritysten lainoista	93,5	-	93,5	84,7	-	84,7
Osuudet yhteisyrityksissä	105,9	2,6	108,6	124,8	3,2	128,0
Bruttovuokratuotto	21,8	-	21,8	25,0	-	25,0
Nettovuokratuotto	15,2	-	15,2	19,7	-	19,7
Hallinnon kulut	-0,3	-3,8	-4,1	-0,2	-6,3	-6,5
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-0,8	3,8	3,0	-1,2	5,2	4,0
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-64,5	-	-64,5	-35,4	-	-35,4
Liikevoitto	-50,4	0,0	-50,4	-17,1	-1,1	-18,2
Rahoitustuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Rahoituskulut	-15,8	0,0	-15,8	-15,1	-	-15,1
Verot	10,0	0,0	10,0	3,7	-0,1	3,6
Tilikauden tappio / voitto	-56,3	0,0	-56,3	-28,5	-1,2	-29,7
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-28,1	0,0	-28,1	-14,3	-0,6	-14,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	-13,2	-0,4	-13,6	-1,3	0,1	-1,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-6,6	-0,2	-6,8	-0,6	0,0	-0,6
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-69,4	-0,2	-69,6	-29,8	-1,1	-30,9

SIIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimitaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivaltaista tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista / tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

KISTA GALLERIA -KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaasuuskein yhteistyökumppaneille.

YHTEISYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään viisi yhteisyritystä: Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, Sandtranda Bolig AS, Centerteam AS ja Magasinet Drammen AS, joiden kaikkien osalta Citycon omistaa 50 % osakkeista. Yhtiöistä kolme ensin mainittua ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä, muut toimivat kiinteistöliiketoiminnan ulkopuolella. Center team AS:n 50 % omistusosuus myytiin 18.12.2020 eikä se enää sisälly konsernitaseeseen 31.12.2020.

B) Osuudet osakkuusyrityksissä

Me	2020	2019
Sijoituskiinteistöt	0,0	237,5
Lyhytaikaiset varat	0,4	5,3
Lyhytaikaiset velat	0,3	1,7
Pitkäaikaiset velat	0,0	143,2
Oma pääoma yhteensä	0,1	94,5
Konsernin omistusosuus, %	38 %	20 %
Osuus osakkuusyrityiden omasta pääomasta	0,0	18,9
Osuus osuus osakkuusyrityiden lainoista	0,0	0,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	0,0	19,6
Bruttovuokratuotto	1,3	13,9
Nettovuokratuotto	0,9	11,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,0	-23,0
Rahoituskulut (netto)	-0,6	-5,6
Verot	0,0	5,1
Tilikauden voitto	0,3	-12,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,1	-2,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,2
Tilikauden laaja tappio/voitto	0,3	-11,7

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio piti sisällään tilikauden 2019 päätteeksi osakkuudet kolmesta kauppakeskuksesta: Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omisti kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden vertailutilikauden lopussa 31.12.2019.

Citycon hankki Sektor Portefolje II AS yhtiön jäljellä olleen 80 % omistusosuuden 5.2.2020 ja möi Q1 2020 aikana yhden näistä kolmesta kauppakeskuksesta (Markedet).

Näiden kauppojen jälkeen Citycon omistaa 100 % Stovner ja Torvbyen kauppakeskuksista ja ne on yhdistelty konsernitilinpäätökseen tytäryhtiönä kaupan jälkeen. Ennen kauppaa toteutunut tilikauden tulos esitetään konsernituloslaskelmassa rivillä osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. 31.12.2020 tilanteessa Cityconilla on vain yksi osakkuusyritys, Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrityksissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

OSAKEPÄÄOMA

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

YLIKURSSIRAHASTO

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaiikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

MUUNTOEROT

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

HYBRIDILAINA

Cityconilla on marraskuussa 2019 liikkeeseen laskettu 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoinen hybridijoukkovelkakirjalaina. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommissa etuoikeus- asemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainan kuponkikorko on kiinteää 4,5 prosenttia vuodessa 22.2.2025 asti, ja sen jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä siihen lisättyyn marginaaliin. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainan koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainan kulut jaksetaan kertyneisiin voittovaroihin ja korko kirjataan kertyneisiin voittovaroihin kun se maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Osakekohtaista tulosta laskettaessa

lainan korot huomioidaan kirjaushetkestä riippumatta. Hybridilainalla on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 13,5 miljoonaa euroa 31.12.2020.

OMAT OSAKKEET

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaiikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaiikutukset huomioon ottaen.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

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 kokonaisuudessaan 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.

Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä

31.3.2021
30.6.2021
30.9.2021
30.12.2021

Alustava täsmäytyspäivä

24.3.2021
21.6.2021
22.9.2021
16.12.2021

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

3.2. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2020	2019
Korkotuotot lainoista	5,7	5,3
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	0,1	0,3
Valuuttakurssivoitot	107,5	31,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	0,0	2,6
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	113,3	39,2
Korkokulut lainoista	-47,7	-50,7
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	-2,6	-0,7
Valuuttakurssitappiot	-107,6	-31,1
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-5,1	-
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	4,9	3,3
Muut rahoituskulut	-5,4	-12,3
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,6	-1,9
Rahoituskulut yhteensä	-165,1	-93,4
Rahoituskulut (netto)	-51,8	-54,2

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	-30,0	-50,7
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,6	-1,9
Johdannaissopimukset	-19,8	-1,1
Muut saamiset ja velat	-0,4	-0,5
Rahoituskulut (netto)	-51,8	-54,2

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alhaisemmasta keskikorosta, 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.

Vuonna 2020 velkainstrumenteista on kirjattu 2,5 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (28,0) ja -15,6 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-24,9) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskikorko kauden lopussa 31.12.2020 oli 2,39 % (2,29 %) ja keskikorko johdannaisia poislukien oli 2,37 % (2,34 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2020 oli 2,51 % (2,60 %).

Cityconin konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat

korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

Käyvän arvon voitot ja tappiot johdannaisista liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin jotka eivät ole suojauslaskennassa, sekä realisoituneisiin markkina-arvoihin suljetuista koronvaihtosopimuksista jotka ovat suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut sisältävät lähinnä jaksotettuja ja alaskirjattuja järjestelypalkkioita, maksettuja luottositoumuskuluja ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2020	2019
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-1,3	0,0
Lisätynä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	-0,3	0,6
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-1,6	0,7

KORKOTUOTOT

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

OSINKOTUOTOT

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai

laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidut vieraan pääoman menot ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat vieraan pääoman menot painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Oman pääoman ehtoisen lainan kulut kirjataan kertyneisiin voittovaroihin, katso 3.1.

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IFRS 9 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin

1. jaksotettu hankintameno tai
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu perustuu yrityksen määrittelemiin liiketoimintamalleihin ja että rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteiset rahavirrat ovat yksinomaan pääoman maksua ja koron maksua jäljellä olevalle pääomamäärälle.

Jaksotettuun hankintameno luokitelluihin rahavaroihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2020 ja 31.12.2019 jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien tasessa seuraavien erien alla "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksotettuun hankintameno kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissopimuksia, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2020 ja 31.12.2019 jaksotettuun hankintameno kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla "Lainat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2020 ja 31.12.2019 valuuttajohdannaissopimuksia sekä valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo Käypä arvo		Tasearvo Käypä arvo	
		2020	2020	2019	2019
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	20,6	20,6	14,7	14,7
Rahavarat	3.8.	25,9	25,9	14,2	14,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat					
Johdannaissopimukset	3.6.	14,8	14,8	18,7	18,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	0,2	0,2	1,4	1,4
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	313,6	313,6	231,3	231,5
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 758,8	1 784,4	1 587,8	1 599,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	48,8	48,8	55,2	55,2
I.II Muut velat					
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	36,0	36,0	29,7	29,7
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	26,8	26,8	7,5	7,5
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	0,0	0,0	-	-

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET, SIIJOITUKSET, MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET, OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat -erien osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu käypään arvoon joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittä-

misessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määrytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanotaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvästä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvästä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempänä koronvaihtosopimuksilla, ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten osalta käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvoon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittäksen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

JOUKKOLAINAT

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio, ja 1/2014, 3/2015, 1/2016, 1/2017, 1/2018, 1/2020 sekä 2/2020 joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Vuoden vaihteessa 2020 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 21,8 miljoonaa euroa korkeampi (14,8 korkeampi) kuin niiden käypä arvo ja 47,4 miljoonaa euroa korkeampi (26,4 korkeampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2020 ja 31.12.2019. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiiivin korko (%)	Tasearvot 2020	Tasearvot 2019
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	347,4	346,8
NOK Joukkolaina 1/2015	3/2021	3M Nibor +1,55	-	35,4
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	123,7	131,2
EUR Joukkolaina 3/2015	9/2022	2,40	254,3	254,0
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	348,4	348,2
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	94,9	100,6
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	296,6	296,1
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	184,1	-
NOK Joukkolaina 2/2020	11/2023	3M Nibor +2,80	76,0	-
Syndikoidut lainat				
1 000 MNOK pankkilaina	6/2022	3M Nibor + 1,30	-	101,1
Syndikoidut luottolimiitit				
250 MEUR vakuudeton luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 2,40 ¹⁾	-	-
250 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 1,90 ¹⁾	95,5	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	42,9	49,1
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			1 863,8	1 662,5
Lyhytaikaiset korolliset velat				
EUR Joukkolaina 1/2013	6/2020	3,83	-	75,5
NOK Joukkolaina 1/2015	3/2021	3M Nibor +1,55	33,4	-
Yritystodistukset	1-9/2021	-	218,1	129,7
Konsernitililimiitit	-	-	-	0,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	5,9	6,1
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			257,4	211,8

¹⁾ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen

Me	2020	2019
1-2 vuotta	254,3	35,4
2-3 vuotta	76,0	355,2
3-4 vuotta	627,0	-
4-5 vuotta	218,6	346,8
yli 5 vuotta	645,0	876,0
Yhteensä	1 820,9	1 613,4

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2020	2019
EUR	1 099,7	926,9
NOK	390,1	368,4
SEK	331,2	318,1
Yhteensä	1 820,9	1 613,4

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2020	2019
EUR	200,6	143,5
NOK	33,4	-
SEK	17,5	62,2
Yhteensä	251,5	205,7

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen. IFRS 16 Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 2.3

3.5. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja ja rahoituspäällikkö konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuosisikastausten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiasa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien hallintaan.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

KORKORISKI

Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen

vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut merkittävästi, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista, ja siitä osa on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 83,5 %.

Cityconin vuoden 2020 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaava se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 3,1 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,8 miljoonaa euroa.

KORKOHERKKYYS

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2020	2019
Euro	2,0	0,7
Norjan kruunu	1,0	-
Ruotsin kruunu	0,2	0,6
Yhteensä	3,1	1,3

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2020	2019
Euro	-	-
Norjan kruunu	2,3	0,3
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	2,3	0,3

VARAINHANKINTARISKI

Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja tarvitsee siksi sekä omaa pääomaa että velkaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttäen suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti

yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistö myynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2020 oli 405,7 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 24,6 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 16,7 miljoonaa euroa.

Covid-19 pandemian takia velkapääomamarkkinat ovat olleet vähemmän likvidit, ja maaliskuussa yritystodistusmarkkinat Pohjoismaissa olivat käytännössä kiinni. Tämän takia Citycon nosti 200 miljoonaa euroa kommittoidusta syndikoidusta luottolimiitistään, ja käytti sen rahoittaakseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistaa riittävän likviditeetin operaatioilleen. Kun yritystodistusmarkkinat avautuivat jälleen ja Citycon laski kesäkuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, ja yhtiön kyky kerätä vuokria jatkui vahvana, yhtiö laski kassatasoan ja maksoi takaisin RCF:n syyskuuhun mennessä.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaissinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirat on diskontattu nykyarvoon.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2020					
Lainat rahoituslaitoksilta	93,0	125,7	95,5	-	314,3
Joukkovelkakirjalainat	7,1	67,7	1 229,0	668,6	1 972,5
Johdannaissopimukset	0,2	-0,1	-0,4	0,0	-0,3
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	25,8	10,2	0,0	0,0	36,0

Me

31.12.2019

Lainat rahoituslaitoksilta	77,6	55,9	106,2	-	239,7
Joukkovelkakirjalainat	7,1	106,8	765,5	921,2	1 800,6
Johdannaissopimukset	0,1	0,5	0,6	0,2	1,5
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	20,2	9,5	-	-	29,7

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilöiden käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen liikkeeseenlaskuja tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2020					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	405,7	-	405,7

Me

31.12.2019

Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	530,4	-	530,4
-------------------------------------	---	---	-------	---	-------

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2020	Raha- virta	Valuutta- kurssi muutos	Käyvän- arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2020
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 613,4	248,0	-4,7	-	-2,3	-33,4	1 820,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	205,7	-105,4	0,0	-	-0,1	151,3	251,5
Johdannaiset	7,5	-	19,1	0,2	-	-	26,8
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 826,6	142,5	14,4	0,2	-2,4	117,9	2 099,2

Me	1.1.2019	Raha- virta	Valuutta- kurssi muutos	Käyvän- arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2019
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 961,4	-277,2	7,6	-	-2,8	-75,6	1 613,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	178,6	-48,2	0,8	-	-1,1	75,6	205,7
Johdannaiset	8,2	-	-0,7	0,1	-	-	7,5
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	2 148,2	-325,4	7,6	0,1	-3,9	0,0	1 826,6

LUOTTORISKI

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltä hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

VALUUTTAKURSSIRISKI

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien ja tuloslaskelman muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojautaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

VALUUTTAKURSSIHERKKYYS

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista koska pääomat ovat täysin suojattu.

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2020	2019
Ruotsin kruunu	0,1	0,1
Norjan kruunu	-0,7	-0,5
Yhteensä	-0,6	-0,4

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

PÄÄOMARAKENTEEN HALLINTA

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen tai hybridilainan nostamisesta, kiinnostöjä myymällä tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja luototusasteen (LTV) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40-45 %.

Omavaraisuusaste:

Me	2020	2019
Oma pääoma yhteensä (A)	2 166,0	2 325,2
Taseen loppusumma	4 680,0	4 582,2
Vähennetään saadut ennakot	16,0	15,7
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 664,0	4 566,5
Omavaraisuusaste, % (A/B)	46,4 %	50,9 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2020	2019
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 121,2	1 874,4
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	48,8	55,2
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	25,9	14,2
Korolliset nettovelat (A)	2 046,5	1 804,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1. ja 2.2.)	4 410,5	4 307,8
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3.)	45,0	51,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	4 365,5	4 256,7
LTV, % (A/B)	46,9 %	42,4 %

LTV (luototusaste) nousi vuoden 2020 aikana johtuen korkeammasta korollisesta nettovelasta lähinnä Sektor Portefølje II oston seurauksena, ja huolimatta korkeammista sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista.

Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

RAHOITUSKOVENANTTISITOUMUKSET

Cityconin luottolimiittien ehtoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin tulee alittaa 0,60 ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Nettovelat suhteessa taseen varoihin lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien saadut ennakot. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavai-kutteiset erät, nettorahoituskuluilla. Lisäksi, vakuudellisen luottolimitin nostettujen lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia.

Näin laskien 31.12.2020 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,45 ja korkokate oli 4,1 (4,2).

Cityconin liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet.

Näin laskien 31.12.2020 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,46 (0,42) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,02 (0,02).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan 1.1.2018 alkaen. Ennen 1.1.2018 Citycon sovelsi koronvaihtosopimuksissaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimuksiin sovellettuun suojauslaskentaan ei tullut muutoksia IFRS 9 käyttöönotossa, vaikka IFRS 9 standardin vaatimukset suojauslaskennan käyttämiseen eriyvät IAS 39 vaatimuksista. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuuudessaan tulosvaikutteisesti.

Tällä hetkellä Cityconilla on kaksi koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa joiden pääomat ovat 350 ja 800 miljoonaa Norjan kruunua, yhteensä 109,8 miljoonaa euroa.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Kaikki Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2020.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

Vuoden vaihteessa 31.12.2020 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2020	Käypä arvo 2020	Nimellisarvo 2019	Käypä arvo 2019
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	33,4	0,0	-	-
1-5 vuotta	76,4	0,2	136,9	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	109,8	0,2	136,9	1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-
yli 5 vuotta	314,8	-3,9	316,8	15,7
Yhteensä	314,8	-3,9	316,8	15,7
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	317,8	-8,1	239,4	-4,5
Kaikki yhteensä	742,4	-11,8	693,0	12,6

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisten käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssitappio -24,2 miljoonaa euroa (-5,9) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,08 % (1,20 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2020	Velat 2020	Varat 2019	Velat 2019
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	0,2	0,0	1,4	-

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2020 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2020.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 109,8 miljoonaa euroa (136,9). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 0,525–1,14 %.

Vuoden 2018 alusta tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojausten arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojausten ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojausten tehostumuuden lähde voisi olla jos korot (NIBOR) olisivat negatiivisia, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattia ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2020 sekä 31.12.2019. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli 0,2 miljoonaa euroa (1,4) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos -1,3 miljoonaa euroa (0,0) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen**Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen**

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehostumusta mitataan
31.12.2020				
Koronvaihtosopimukset	109,8	0,2	Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannaissopimukset	-1,3
31.12.2019				
Koronvaihtosopimukset	136,9	1,4	Pitkäaikaiset varat, Johdannaissopimukset	0,0

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehostumus	Erä konsernituloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmaan kirjattu summa	Erä konsernituloslaskelmassa
31.12.2020 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	0,2	-	-	-0,5	Rahoituskulut
31.12.2019 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,4	-	-	0,8	Rahoitustuotot

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2020	2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	95,5	101,4
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	131,8
Pankkitakaukset ja emon takaukset	93,6	49,6

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyivät emoyhtiön luottolimiittisopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä joidenkin tytäryhtiöiden kautta. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

Pankkitakaukset ja emon takaukset

Takaukset liittyivät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille, tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. RAHAVARAT

Me	2020	2019
Käteinen raha ja pankkitilit	16,7	7,1
Rajoitetut rahavarat	9,2	7,1
Yhteensä	25,9	14,2

Rahavir talaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitettyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

RAHAVARAT

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2020	2019
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,7	-2,1
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennalliset verot	19,6	8,6
Tuloverot	17,8	6,7

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2020 ja 2019.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2020	2019
Voitto ennen veroja	-45,7	2,2
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	9,1	-0,4
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	2,2	0,0
EU tuomioistuimen päätös Ruotsin yhtiöiden korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyen	7,2	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot	-4,4	-4,6
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	3,8	1,1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista	-0,9	0,0
Verotuksellisten tappioiden käyttö	2,0	9,0
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla	-0,7	1,3
Muut	-0,5	0,4
Tuloverot	17,8	6,7

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella. Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjattua. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2020 aikana:

Me	1.1.2020	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,2	4,6	-	-	-	13,8
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,0	-	-	-	-	0,0
Muut erät	0,2	0,2	-	-	-	0,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	9,4	4,8	-	-	-	14,2
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	294,6	-14,6	-	-	-5,8	274,2
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,3	-0,2	-	-	-0,1	1,0
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,6	-	-	-0,1	-	0,5
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	0,0	-	-	-	-	0,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	296,4	-14,8	-	-0,1	-5,9	275,7

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 15,2 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaamisen kasvu tilinpäätöksessä 2020 sisältää 7,2 miljoonaa euroa johtuen EU-tuomioistuimen konsernin ulkopuoliselle taholle antamasta positiivisesta veroratkaisusta, jolla on positiivinen vaikutus myös Cityconin Ruotsin yhtiöiden aikaisempien vuosien korkokulujen vähennyskelpoisuuteen.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2019 aikana:

Me	1.1.2019	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	8,4	0,8	-	-	-	9,2
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,3	-0,3	-	-	-	0,0
Muut erät	0,4	-0,2	-	-	-	0,2
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	9,0	0,4	-	-	-	9,4
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	302,6	-8,0	-	-	-0,1	294,6
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,4	-0,2	-	-	-	1,3
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,4	-0,1	-0,3	0,6	-	0,6
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	0,0	-	-	-	-	0,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	304,4	-8,3	-0,3	0,6	-0,1	296,4

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 4,6 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheuttaa muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2020 sellaisia vahvistettuja tappioita 1,5 miljoonaa euroa (0,6), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyrityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2020	2019
Hankintameno 1.1.	36,4	33,2
Lisäykset	1,9	3,1
Vähennykset	-0,7	-0,1
Valuuttakurssierot	-1,2	0,2
Hankintameno 31.12.	36,4	36,4

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-17,1	-15,1
Poistot	-2,1	-2,0
Valuuttakurssierot	0,3	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-18,8	17,1

Kirjanpitoarvo 1.1.	19,3	18,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	17,6	19,3

Aineettomat hyödykkeet sisältävät liiketoimintojen hankinnassa kirjattujen vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot sekä IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvo oli 11,8 miljoonaa euroa 31.12.2020 (14,0).

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistotajat ovat seuraavat:

Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3-7 vuodessa.

AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan konsernituloslaskelmaan.

4.4. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2020	2019
Vuokra- ja myyntisaamiset	24,8	14,7
Odotettavissa olevat luottotappiot	-9,6	-4,9
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	15,2	9,8
Korkosaamiset	5,5	4,9
Rahoitusvarat yhteensä	20,6	14,7
Siirtosaamiset	15,0	12,2
ALV-saamiset	3,9	6,7
Muut saamiset	12,0	26,3
Yhteensä	51,5	59,9

Rahoitusvarat

Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitaroitukseksi ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoonsa. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen osalta tappiota koskeva vähennys arvostetaan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Odotettavissa oleva luottotappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2020	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	
		osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	2,5	10,8 %	0,3
alle kuukausi	3,6	11,9 %	0,4
1-3 kuukautta	1,9	55,0 %	1,0
3-6 kuukautta	2,4	19,1 %	0,5
6-12 kuukautta	7,4	64,6 %	5,1
1-5 vuotta	7,1	32,7 %	2,3
Yhteensä	24,8		9,6

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2019	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	
		osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	2,5	0,7 %	0,0
alle kuukausi	1,8	17,7 %	0,3
1-3 kuukautta	2,2	16,8 %	0,4
3-6 kuukautta	1,6	14,9 %	0,2
6-12 kuukautta	3,1	41,9 %	1,3
1-5 vuotta	3,5	76,8 %	2,7
Yhteensä	14,7		4,9

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2020	2019
Alkusaldo	-4,9	-3,6
Lisäys	-5,7	-1,9
Käytetty	0,6	0,4
Peruttu tarpeettomana	0,4	0,1
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-9,6	-4,9

Vuokra- ja myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2-20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2-6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

**ODOTETTAVISSA OLEVAT
LUOTTOTAPPIOT**

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi sisältää ohjeistusta koskien rahoitusvaroihin kirjattavia arvonalentumisia. Citycon konsernin kannalta standardin soveltamisen keskeisin vaikutus on se, että vuokra- ja myyntisaamisiin kohdistuva luottoriski on huomioitava saamisten arvostuksessa raportointiajankohtana saamisten koko elinkaaren ajalta.

Citycon katsoo konsernin saamisiin kohdistuvan luottoriskin sisältyvän konsernin vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvoon olennaisilta osin jo konsernissa suoritettavan saamiskohtaisen vuokra- ja myyntisaamisten tarkastelun johdosta. IFRS 9 standardin myötä, Citycon konserni kuitenkin huomioi raportoinnissaan odotettavissa olevat luottotappiot saamiskannassaan myös koko elinkaaren ajalta, jolla on vaikutusta erityisesti

vielä erääntymättömien saamisten arvostukseen.

Citycon arvioi odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamiskannassaan perustuen saatavilla olevaan historialliseen tietoon konsernille kertyneistä luottotappioista ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä perustuvat ensisijaisesti tunnuslukuihin, jotka antavat viitteitä Citycon konsernin operatiivisen toiminnan ja asiakaskunnan taloudellisesta kehityksestä.

Citycon soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden arvioinnin osalta standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä. Citycon konsernin vuokra- ja myyntisaamiset eivät konsernin liiketoiminnan luonteesta johtuen pidä sisällään IFRS 15 standardin tarkoittamaa merkittävää rahoituskomponenttia.

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2020	2019
Ostovelat	19,2	13,3
Korkovelat	16,8	16,3
Rahoitusvelat yhteensä	36,0	29,7
Lyhytaikaiset saadut ennakot	15,2	14,8
Siirtovelat	29,7	21,4
ALV-velat	4,3	8,0
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	1,7	1,4
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	51,0	45,7
Yhteensä	87,0	75,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2020	2019
Alle 1 kuukausi	71,8	55,6
1-3 kuukautta	4,3	5,9
3-6 kuukautta	0,1	5,8
6-12 kuukautta	9,7	7,8
1-2 vuotta	1,1	0,1
Yhteensä	87,0	75,3

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja korkovelat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun.

5. KONSOLIDOINTI

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

TYTÄRYHTIÖT

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on: olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja, riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusosuudelleen yhteisössä, ja kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrol-

litekijästä on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

YHTEISET TOIMINNOT

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskipäivän mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA LIIKEARVO

LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

LIIKEARVO

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkupe- räiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liike-

toiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista veroveloista muodostunut liikearvo voi pienentyä.

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois liiketoiminnan muuna kuluna. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutet- tavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

LIIKETOIMINTAHANKINNAT
JA OMAISUUSHANKINNAT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omis- tukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoiminta- hankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteis- töportfolion hankinta liiketoiminta- vai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3 -standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjan- pito, jne.) määritelmän mukaisesti.

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2020	2019
Hankintameno 1.1.	146,5	145,7
Muutos valuuttakursista	-5,5	0,8
Hankintameno 31.12.	141,1	146,5

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 liikearvo muo- dostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liike- toimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2020 aikana 1 (0) kohde.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankin- toja vuosien 2020 tai 2019 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

LIKEARVON ARVONALENTUMISTESTAUS
Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerryttävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy. Jos rahavirtaa tuottavan yksikön kerryttävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin yksikön kirjanpitoarvo, kirjataan arvonalentumistappio. Liikearvoon liittyviä arvonalentumistappioita ei voi peruuttaa tulevilla tilikausilla.

Citycon määrittää kerryttävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioi-

sijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerryttävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Me	2020	2019
Liikearvo yhteensä	141,1	146,5
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-80,9	-85,8
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	60,2	60,7

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerryttävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 1 469,3 miljoonaa euroa (1 427,0) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 5,00 % (4,17 %). Norjan yksikön kerryttävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 539,9 miljoonaa euroa (1 541,4) ylittäen 70,6 miljoonalla eurolla (114,4) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät oletukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletumat on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,58 % (5,47), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys olettamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerryttävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 3,96 %-ia (6,38) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 5,00 % (4,17) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,58 % (5,47) molempien kasvaessa yli 0,27 %-yksikköä (0,42) omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon hankki 31.3.2020 määräysvallattomilta omistajilta 24 % Heikintorin osakkeista. Kaupan jälkeen Citycon omistaa Heikintorista 93 %.

Citycon ei tehnyt määräysvallattomien omistajien osuuksien hankintoja tilikaudella 2019.

Citycon ei tehnyt vähemmistöosuuden hankintoja tilikausilla 2020 ja 2019.

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2020	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Buskerud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest KS	Norja	100	
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Down Town Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Högdalen Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Norja	100	

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyri-tykset ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistussuus Citycon Oyj:stä 31.12.2020 oli 48,9 prosenttia (31.12.2019: 48,6 %).

Konserniyhtiöt 31.12.2020	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
Citycon Magasinet Drammen Invest AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Oasen Kontoreiendom AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Sjøsidan Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Cinema ApS	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	
Citycon Innovation Sweden Ab	Ruotsi	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100	
Espoonlahden Bussiterminaali Koy	Suomi	100	
Espoonlahden Metroasema Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2020	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Myyrmani Koy	Suomi	100	
Mölnåls Galleria AB	Ruotsi	100	
Mölnåls Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
RED City AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Sektor Portefølje II AS	Norja	100	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	
Myyrmaen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
Heikintori Oy	Suomi	92,7	
Myyrmaen Autopaikointi Oy	Suomi	62,7	
Dr Juells Park AS	Norja	50	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Magasinet Drammen AS	Norja	50	
Retail Park Oy	Suomi	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39	
Hansaparkki Koy	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7	
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filial	Ruotsi		
Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Våpnaren	Ruotsi	64	

Myydyt yhtiöt (konsernin omistussuus % myyntihetkellä)

Sektor Markedet Eiendom AS (100 %)	Norja	2.3.2020
Sektor Markedet Drift AS (100 %)	Norja	2.3.2020
Centerteam AS (50 %)	Norja	18.12.2020

Hankitut yhtiöt

Sektor Portefølje II AS	Norja	5.2.2020
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	5.2.2020
Sektor Stovner Drift AS	Norja	5.2.2020
Torvbyen Eiendom AS	Norja	5.2.2020
Torvbyen Drift AS	Norja	5.2.2020
Torvbyen Utveckling AS	Norja	5.2.2020
Sektor Markedet Eiendom AS	Norja	5.2.2020
Sektor Markedet Drift AS	Norja	5.2.2020
Heikintori Oy (68,7->92,7 %)	Suomi	31.3.2020

Fuusioidut

Citycon Herkules Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Kilden Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Kolbotn Torg Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Oasen Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Kongssenteret Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Kremmertorget Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Liertoppen Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Linderud Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Stopp Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Trekanten Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Storbyen Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Sjosiden Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Buskerud Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Down Town Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Citycon Solsiden Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020
Sektor Stovner Drift AS fuusioitui Citycon Senterdrift AS -yhtiöön	Norja	2.9.2020

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat**KONSERNIYHTIÖT**

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

JOHDON PALKKIOT

Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.

LIIKETAPAHTUMAT GAZIT-GLOBE LTD.:N KANSSA.

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

LIIKETAPAHTUMAT HALLITUKSEN JÄSENTEN KANSSA

Cityconilla oli vuonna 2019 sopimus Starkitect Studio Inc. yhtiön kanssa Ofer Starkin konsultointitoimeksiannosta, jolloin Citycon maksoi konsulttipalkkioita 0,1 milj. euroa. Sopimus päättyi 7.8.2019.

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 48,9 %, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.4. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA**Tilikaudella 2020 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat****IFRS 3-STANDARDIMUUTOS:****LIIKETOIMINNAN MÄÄRITELMÄ**

Muutokset selventävät sitä, muodostavatko hankitut toiminnot ja varat liiketoiminnan vai ei. Muutokset sisältävät vähimmäisvaatimukset liiketoiminnalle, poistavat arvioinnin siitä ovatko markkinaosapuolet kykeneviä korvaamaan puuttuvia elementtejä, lisäävät ohjeistusta sen arvioimiseksi onko hankittu prosessi olennainen, kaventavat liiketoiminnan ja tuotoksen määritelmiä sekä esittävät valinnaisen käyvän arvon testin.

IAS 1 JA IAS 8 STANDARDIMUUTOKSET:**OLENNAISUUDEN MÄÄRITELMÄ**

Muutoksilla yhdenmukaistetaan olennaisuuden määritelmä kaikissa standardeissa ja selkeytetään määritelmän tiettyjä näkökohtia.

Muutoksilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Palvelutuotot		4,8	3,7
Liikevaihto	2	4,8	3,7
Hallinnon kulut	3,4	-14,8	-17,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	0,0	33,5
Liikevoitto		-10,0	19,8
Rahoitustuotot		120,3	148,2
Rahoituskulut		-133,8	-112,2
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	-13,5	36,0
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-23,4	55,8
Konserniavustukset		-	34,0
Tuloverot	7	-0,1	-
Tilikauden voitto/tappio		-23,5	89,8

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	5,5	5,0
Aineelliset hyödykkeet	9	0,5	0,6
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 350,4	1 350,4
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	11	2 174,3	1 683,8
Sijoitukset yhteensä		3 524,7	3 034,2
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 530,7	3 039,8
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	135,2	302,2
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	0,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		135,2	302,2
Vastaavaa yhteensä		3 666,0	3 342,0

Me	Liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		838,9	925,7
Edellisten tilikausien voitto/tappio		92,1	11,2
Tilikauden tulos		-23,5	89,8
Oma pääoma yhteensä		1 300,1	1 419,3
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		95,5	-
Hybridilaina		347,7	347,2
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 562,5	1 173,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 005,6	1 520,8
Lyhytaikaiset velat			
Joukkolaina 1/2013		-	75,5
Lyhytaikainen vieras pääoma		360,2	326,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		360,2	401,9
Vieras pääoma yhteensä		2 365,8	1 922,7
Vastattavaa yhteensä		3 666,0	3 342,0

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Me	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-23,4	55,8
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,5	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	13,5	-36,0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-8,5	21,1
Käyttö pääoman muutos	28,6	-61,4
Liiketoiminnan rahavirta	20,1	-40,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-47,5	-51,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	53,4	84,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	4,9	-39,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	30,9	-46,4
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,9	-2,3
Myönnettyt lainat	-784,8	-737,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	808,3	713,0
Investointien nettorahavirta	21,6	-26,4
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	837,9	1 173,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-825,7	-1 220,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	94,7	350,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	-146,4
Saadut konserniavustukset	-	13,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-95,7	-115,5
Rahoituksen nettorahavirta	11,3	54,2
Rahavarojen muutos	63,8	-18,5
Rahavarat tilikauden alussa	-153,8	-135,3
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-90,0	-153,8

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat sisältävät konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -90,0 milj. euroa (31.12.2019 -153,8 milj. euroa) on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3-7 vuodessa tasa-poistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoajana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännös-poistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. LIIKEVAIHTO

Me	2020	2019
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,6	2,2
Muut maat	3,2	1,5
Yhteensä	4,8	3,7

Vuonna 2020 kaikki yhtiön hallintopalvelutuotot esitetään liikevaihdossa. Vertailuvuoden 2019 erät on muutettu vastaavasti, 1,8 miljoonaa euroa on siirretty liiketoiminnan muista tuotoista liikevaihtoon.

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitettuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2020	2019
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	4,8	3,7

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2020	2019
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	39	36
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,2	-6,6
Eläkekulut	-1,1	-0,9
Muut henkilösivukulut	-0,2	-0,6
Yhteensä	-7,5	-8,0

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

Me	2020	2019
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-1,1	-1,0
Hallituksen palkkiot	-0,6	-0,7
Yhteensä	-1,8	-1,7

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot sisältävät toimitusjohtajan peruspalkan sekä vuotuisen tulospalkkion. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin ja vuoden aikana on maksettu järjestelmän mukaiset palkkiot.

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitellun mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2020	2019
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,3	-1,1
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,2
Yhteensä	-1,5	-1,2

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2020	2019
Muut tuotot	0,0	33,4
Yhteensä	0,0	33,4

Vuonna 2020 kaikki yhtiön hallintopalvelutuotot esitetään liikevaihdossa. Vertailuvuoden 2019 erät on muutettu vastaavasti, 1,8 miljoonaa euroa on siirretty liiketoiminnan muista tuotoista liikevaihtoon.

Vertailuvuonna 2019 liiketoiminnan muut tuotot sisälsivät myyntivoiton 33,4 miljoonaa euroa konsernin sisäisestä aineettoman hyödykkeen myynnistä.

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT NETTO

Me	2020	2019
Osinkotuotot		
Konserniyhtiöiltä	-	50,0
Yhteensä	-	50,0

Korko- ja muut rahoitustuotot

Konserniyhtiöiltä	57,9	43,4
Valuuttakurssivoitot	62,3	51,9
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,1	2,9

Yhteensä	120,3	98,2
-----------------	--------------	-------------

Rahoitustuotot yhteensä	120,3	148,2
--------------------------------	--------------	--------------

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Konserniyhtiöille	39,5	40,6
Valuuttakurssitappiot	65,9	56,6
Muut korko- ja rahoituskulut	28,5	15,0

Rahoituskulut yhteensä	133,8	112,2
-------------------------------	--------------	--------------

Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-13,5	36,0
---	--------------	-------------

7. TULOVEROT

Me	2020	2019
Tuloverot	-0,1	-
Yhteensä	-0,1	-

Tilikauden tuloverot koostuvat vuoden 2020 aikana rekisteröidyn Citycon Oyj:n Ruotsin sivuliikkeen tuloverosta.

Emohtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2020 mukaan lukien) yhteensä 69,1 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 13,8 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2020	2019
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	11,0	8,5
Lisäykset	0,8	2,4
Hankintameno 31.12.	11,8	11,0

Kertyneet poistot 1.1.	-6,0	-4,9
Tilikauden poisto	-1,2	-1,1
Kertyneet poistot 31.12.	-7,2	-6,0

Kirjanpitoarvo 31.12.	4,6	5,0
------------------------------	------------	------------

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	1,7	1,7
Lisäykset	1,0	0,0
Hankintameno 31.12.	2,6	1,7

Kertyneet poistot 1.1.	-1,6	-1,6
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,7	-1,6

Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	0,1
------------------------------	------------	------------

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	5,5	5,0
---	------------	------------

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2020	2019
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,9	1,8
Lisäykset	0,1	0,1
Hankintameno 31.12.	2,1	1,9

Kertyneet poistot 1.1.	-1,4	-1,2
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,6	-1,4

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,6
------------------------------	------------	------------

Keskenkäydyt hankinnat

Hankintameno 1.1.	0,0	0,2
Vähennykset	0,0	-0,2

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
------------------------------	------------	------------

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,5	0,6
---	------------	------------

10. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2020	2019
Hankintameno 1.1.	1 350,4	1 300,4
Lisäykset	-	50,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 350,4	1 350,4

11. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2020	2019
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	2 159,4	1 663,7

Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	14,8	20,1
---	------	------

Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	2 174,2	1 683,8
---	----------------	----------------

Sijoitukset yhteensä 31.12.	3 524,7	3 034,2
------------------------------------	----------------	----------------

12. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteyseritykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapahumat.

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2020	2019
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,2	0,0
Muut saamiset	0,1	0,5
Siirtosaamiset	3,1	0,2
Yhteensä	3,5	0,9
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	1,2	37,8
Lainasaamiset	82,6	217,2
Johdannaissopimukset	0,0	0,0
Muut saamiset	1,5	1,7
Muut saamiset yhteensä	84,1	219,0
Korkosaamiset	12,5	10,7
Konserniavustussaamiset	34,0	34,0
Yhteensä	131,8	301,4
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	135,2	302,2

14. OMA PÄÄOMA

Me	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	925,7	1032,5
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-86,8	-106,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	838,9	925,7
Kertyneet voittovarot 1.1.	101,0	20,1
Osingonjako	-8,9	-8,9
Tilikauden tulos	-23,5	89,8
Kertyneet voittovarot 31.12.	68,6	101,0
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 300,1	1 419,3

15. VIERAS PÄÄOMA

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2020	2019
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Syndikoidut luottolimitit	95,5	-
Hybridilaina	347,7	347,2
Lainat konserniyhtiöiltä	1 543,8	1 169,2
Yhteensä	1 986,9	1 516,4
Johdannaissopimukset	18,5	3,0
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä	0,2	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 005,6	1 520,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	1 093,2	1 098,6

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2020	2019
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Joukkolaina 1/2013	-	75,5
Yritystodistukset	218,1	129,7
Konsernitililimitit	-	0,5
Lainat konserniyhtiöiltä	92,2	156,1
Yhteensä	310,2	361,8

Lyhytaikainen koroton vieras pääoma

Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,5	1,3
Johdannaissopimukset	8,0	4,4
Muut velat yhteensä	8,0	4,4
Korkovelka	14,2	3,2
Muut siirtovelat	4,9	12,4
Siirtovelat yhteensä	19,1	15,6
Yhteensä	27,6	21,3

Velat konserniyhtiöille

Ostovelat	4,7	2,6
Muut velat	1,2	1,2
Korkovelka	16,4	15,0
Siirtovelat yhteensä	16,4	15,0
Yhteensä	22,4	18,8

Lyhytaikaiset velat yhteensä

Yhteensä	360,2	401,9
-----------------	--------------	--------------

Vieras pääoma yhteensä

Yhteensä	2 365,8	1 922,7
-----------------	----------------	----------------

Yhtiöllä on vuonna 2020 jälleenrahoitettu syndikoitu luottolimiitti joka erääntyy vuonna 2024. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa marraskuussa 2019 liikkeelle laskettu hybridijoukkovelkakirjalaina. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettuja vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainan kuponkikorko on kiinteä 4,5 prosenttia vuodessa 22.2.2025 asti, ja sen jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä siihen lisättyyn marginaaliin. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainan koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä.

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakursiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaissopimukset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulostulokutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2020 konsernin sisä-

siä johdannaisia, joiden käypä arvo oli -0,2 miljoonaa euroa (-1,4) ja nimellisarvo 109,8 miljoonaa euroa (136,9).

16. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2020	2019
Leasing sopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,3	0,3
Myöhemmin maksettavat	1,8	2,4
Yhteensä	2,1	2,7

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2020	2019
Takaukset	1 886,9	1 580,8
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 886,9	1 580,8

Takaukset vuosina 2020 ja 2019 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2020 allekirjoitukset

Helsinki, 17. helmikuuta 2021

Chaim Katzman

Ariella Zochovitzky

Judah Agnster

Zvi Gordon

Arnold de Haan

Alexandre Koifman

David Lukes

Andrea Orlandi

Ofer Stark

Per-Anders Ovin

F. Scott Ball
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 17. helmikuuta 2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiämme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1.5.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**Sijoituskiinteistöjen arvostus***Viittaamme liitetietoon 2.1*

Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4 152,2 M€ vastaten 88,7% varoista ja 191,7% omasta pääomasta (2019: 4 160,2 M€, 90,8 % varoista ja 178,9 % omasta pääomasta). Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittäminen, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Liikearvon arvostus*Viittaamme liitetietoon 5.1*

Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 141,1 M€ vastaten 3,0 % varoista ja 6,5% omasta pääomasta (2019: 146,5 M€, 3,2 % varoista ja 6,3 % omasta pääomasta). Liikearvon arvostus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska arvonalentumistestaukseen sisältyy merkittäviä johdon ennusteita ja harkintaa, ja koska liikearvon määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttaus korkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa.
- Keskityimme markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvonmäärityksessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyshanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Liikearvon arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttaus korkoon liittyen.
- Arvioimme ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.
- Keskityimme siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokinkin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän.

Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on

korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme

siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien,

yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoitoista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoituista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan

tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot
Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 5.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 16 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakeromuksen ja vuosikeromukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakeromuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikeromuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakeromuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakeromus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakeromuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakeromus on laadittu toimintakeromuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 17.2.2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT



www.citycon.com

Osoite: Iso Omena, Piispansilta 9 A, 02230 Espoo, Finland
Puhelin 0207 664 400
info@citycon.com

