



TALOUDELLINEN
KATSAUS 2019

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| Tietoa osakkeenomistajille..... | 3 |
| Citycon lyhyesti..... | 4 |
| Haastattelu Cityconin uuden toimitusjohtajan F. Scott Ballin kanssa..... | 5 |
| Avainluvut..... | 6 |
| Miten luomme arvoa?..... | 7 |
| Hallituksen toimintakertomus..... | 9 |
| EPRA:n tunnusluvut..... | 22 |
| Operatiiviset tunnusluvut..... | 28 |
| Kehityshankkeet..... | 33 |
| Riskit ja riskienhallinta..... | 35 |
| Osakkeet ja osakkeenomistajat..... | 37 |
| Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta..... | 39 |
| Tunnuslukujen laskentaperiaatteet..... | 41 |
| Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös..... | 43 |
| Konsernituloslaskelma, IFRS..... | 43 |
| Laaja konsernituloslaskelma, IFRS..... | 43 |
| Konsernitase, IFRS..... | 44 |
| Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS..... | 45 |
| Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS..... | 46 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot..... | 47 |
| Emoyhtiön tilinpäätös, FAS..... | 88 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS..... | 91 |
| Tilinpäätöksen allekirjoitukset..... | 95 |
| Tilintarkastuskertomus..... | 96 |

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT | 47 | 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu..... | 68 |
| 1. LIIKETOIMINNAN TULOS | 49 | 3.4. Lainat..... | 70 |
| 1.1. Segmentti-informaatio..... | 49 | 3.5. Rahoitusriskien hallinta..... | 71 |
| 1.2. Bruttovuokratuotto..... | 52 | 3.6. Johdannaissopimukset..... | 74 |
| 1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista..... | 53 | 3.7. Vastuusitoumukset..... | 76 |
| 1.4. Hoitokulut..... | 54 | 3.8. Rahavarat..... | 76 |
| 1.5. Hallinnon kulut..... | 55 | 4. MUUT LIITETIEDOT | 76 |
| 1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut..... | 55 | 4.1. Tuloverot..... | 76 |
| 1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut..... | 57 | 4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat..... | 77 |
| 1.8. Osakekohtainen tulos..... | 58 | 4.3. Aineettomat hyödykkeet..... | 78 |
| 2. KIINTEISTÖKANTA JA SIOJITUKSET | 58 | 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset..... | 78 |
| 2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut..... | 58 | 4.5. Ostovelat ja muut velat..... | 79 |
| 2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt..... | 62 | 5. KONSOLIDOINTI | 80 |
| 2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 implementoinnin vaikutus..... | 63 | 5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo..... | 81 |
| 2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyrytyksissä..... | 64 | 5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta..... | 82 |
| 3. RAHOITUS | 66 | 5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset..... | 83 |
| 3.1. Oma pääoma..... | 66 | 5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa..... | 86 |
| 3.2. Rahoituskulut (netto)..... | 67 | 5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat..... | 87 |

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 kaupan käyntitunnuksella CTY1S. Cityconilla on yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon.

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Espoossa 17.3.2020 kello 12.00 Finnino Iso Omenan ISENSE-salissa. 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 5.3.2020.

OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilipe-raattorilleen 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 sijoittajasuhdetoiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensisijainen yhteyshenkilö on Legal & Investor Relations Specialist Valteri Piri (valteri.piri@citycon.com).

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2019, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 155,00 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2020

| | |
|---|---|
| Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2019 | 6.2. |
| Osavuositarkastus Tammi - maaliskuu 2020 | 23.4. |
| Puolivuositarkastus Tammi - kesäkuu 2020 | 10.7. |
| Osavuositarkastus Tammi - syyskuu 2020 | 15.10. |
| Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen | 5.3. 12.3. 17.3. |
| Osingon/pääoman palautuksen maksu ¹⁾ | 31.3. 30.6. 30.9. 30.12. |

Lisätietoa: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 37-38

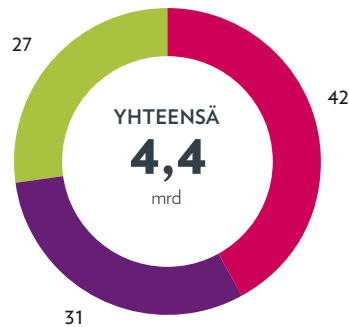
¹⁾ Cityconin hallitus tekee yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.

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

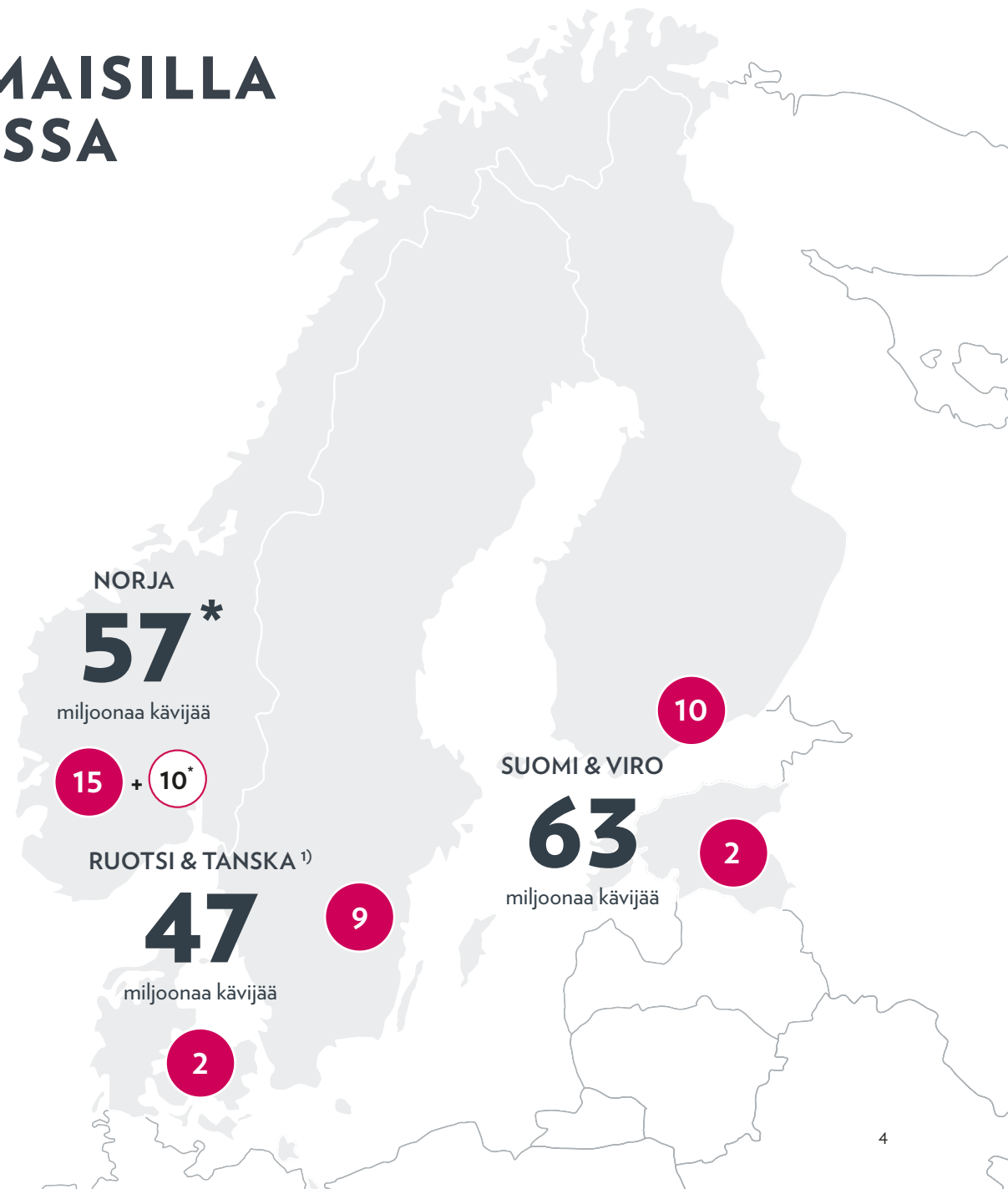
%



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

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %

- kauppakeskusta
- * sisältää myös hallinoidut ja vuokratut kauppakeskukset



HAASTATTELU CITYCONIN UUDEN TOIMITUSJOHTAJAN F. SCOTT BALLIN KANSSA

Mitkä olivat vuoden 2019 kohokohdat sinulle?

2019 oli ensimmäinen vuoteni Cityconin toimitusjohtajana, ja olen erittäin ylpeä siitä kehityksestä, jonka tiimimme saavutti vuoden aikana.

Olemme keskittyneet parantamaan kiinteistötason fokustamme ja maksimoimaan kiinteistöjemme arvoa osana täydennysrakentamisstrategiamme luomista. Uudistimme organisaatiomme keväällä ja nyt me voimme paremmin keskittyä kaikkiin liiketoiminnan osa-alueisiin sekä löytämään pohjoismaisia skaalaetuja. Vahvistuneen tiimimme voimin olemme alkaneet hyödyntää lukuisia mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, joita meillä on portfoliossamme.

Rahoitusta tarkasteltaessa, laskimme liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan, joka on tärkeä askel taseemme vahvistamisessa. Vihreä hybridi on osa Cityconin vihreän rahoituksen viitekehystä, joka integroi Cityconin vastuullisuustavoitteet osaksi rahoitustoimintaamme.

Vuonna 2019 me saavutimme myös kansainvälistä tunnustusta, kun Iso Omena palkittiin kolmella merkittäväällä palkinnolla. Iso Omena valittiin Suomen parhaaksi kauppakeskukseksi, Pohjoismaiden parhaaksi kauppakeskukseksi sekä parhaimmaksi suuren kauppakeskuksen laajennusprojektiksi koko Euroopassa. Olen erittäin ylpeä tiimimme saavutuksista. Iso Omena on erinomainen esimerkki strategiamme sekä

prototyyppi siitä minkälaisia kiinteistöjä haluamme omistaa tulevaisuudessa. Menestys on osoitus strategiamme toimivuudesta

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista suorituskyyä vuonna 2019?

Operatiivisen liiketoimintamme lukuja tarkastellen, liiketoimintamme kehittyi vuonna 2019 odotusten mukaisesti. Vuokratuotomme kasvoi 1,2 %:lla 217,4 miljoonaa euroon ja vertailukelpoiset vuokratuotot kasvoivat 0,5 % parhaiden kiinteistöjemme johdolla. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat kaikilla liiketoimintayksiköillä. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi viime vuodesta 145,6 (2018: 143,5) miljoonaa euroon johtuen suuremmista nettovuokratuotoista ja alhaisemmista nettorahoituskuluista. Hallinnolliset kulut laskivat 4,5 %:lla 26,8 miljoonaa. Olemme tyytyväisiä, että vuokralaisten kokonaisytyyntyä kasvoi 2,6 % ja kokonaiskävijämäärät kasvoivat 3,8 % vuoden 2019 aikana.

Cityconilla on hyvin vakaa liiketoimintamalli sen monipuolisen ja vähemmän muodista riippuvaisen myymälä- ja palveluvalikoiman ansiosta. Omistuksemme sijaitsevat tiheillä kaupunkialueilla, joissa on hyvät paikallisliikenneyhteydet. 85 % vuokrasopimukstamme on indeksoitu, mikä vahvistaa liiketoimintamallimme vakautta entisestään. Näemme selkeän kehityssuuntauksen julkisen sektorin vuokralaisten mer-

kityksen kasvussa, ja meillä on siitä monta hyvää esimerkkiä, kuten Espoon kaupungin palvelutori Ilossa Omenassa sekä Lahden kaupungin palvelutori kauppakeskus Triossa.

Miten kestävyiden kasvava merkitys vaikuttaa Cityconiin?

Kestävyys on jo monta vuotta ollut Cityconin kulmakivi pitkäaikaisen arvonn tuottamisessa sen sidosryhmille. Tavoitteenamme on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä vähentämällä energiankulutustamme ja tuottamalla itse enemmän energiaa. Se on kunnianhimoinen tavoite ja osoitus pitkäaikaisesta sitoutumisestamme kestävyteen.

Vuonna 2019 lanseerasimme vihreän rahoituksen viitekehksen, joka mahdollistaa kestävyystavoitteiden integroimisen osaksi rahoitustoimintaamme. Vihreän rahoituksen viitekehys tukee Cityconin profiilia kestävyyspohjamme laajentamisen. Toinen konkreettinen esimerkki kestävyysaavutuksistamme on marraskuussa 2019 avaamamme maailman suurin lumensulattamisteknologialla varustettu aurinkovoimala kauppakeskus Down Townin katolla Norjassa. Tämä kasvattaa portfolioidemme aurinkopaneelien kokonais määrän lähes 6 800:een.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2020?

Tulemme jatkamaan tuloksemme parantamista maksimoimalla tuottoja ja kontrolloimalla kuluja. Alamme nähdä huomattavaa edistystä specialty leasing-liiketoiminnassamme, jossa tapahtui myönteistä kehitystä vuonna 2019 ja jonka odotetaan kasvavan merkittävästi vuonna 2020. Vuonna 2019 saimme toivottua terve-

tulleiksi yhteensä noin 170 miljoonaa kävijää, mikä tuotti erinomaisen mahdollisuuden kasvattaa merkittävästi kiinteistöjemme yhteiskäyttöalueista saatavia tuottoja.

Cityconilla on suuria kiinteistöjä kasvavilla kaupunkialueilla, jotka tarjoavat erinomaisia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteemme on olla monikäyttöisten kaupunkikiinteistöjen sijoittaja ja omistaja. Portfoliossamme on valtava määrä kasvumahdollisuuksia ja olemme tunnistanee 320 000 neliömetrin verran asuinkiinteistöpotentiaalia. Tästä 60 000 neliometriä on jo kaavoitettu, 130 000 neliometriä on kaavoitusprosessin alla ja loppujen 130 000 neliömetrin osalta karotimme kaavoitusmahdollisuuksia. Vain osa näistä sisältyy tämän hetkiseen arvonmäärittäykseemme. Kaavoitusten vahvistamisen myötä potentiaali realisoituu arvostuksissamme. Tämä lisäarvo tulee konkretisoitumaan, kun kaavoitukset saavat hyväksynnän.

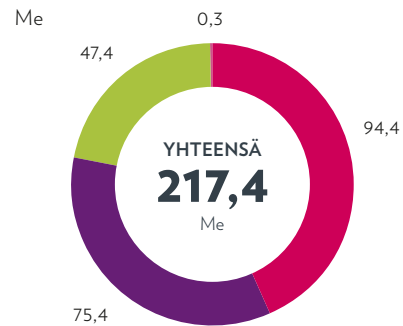
Hyvä esimerkki monikäyttöisestä rakentamisesta on uusi projektimme Lippulaiva Espoossa. Olemme innoissamme tästä projektista, joka yhdistää noin 500 asuntoa palvelukeskeiseen kauppakeskukseen. Hankkeen rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaan ja olemme varmoja, että se tulee olemaan alueen uusi sydän. Lippulaiva on loistava esimerkki Cityconin tulevasta suunnasta.



F. Scott Ball
Toimitusjohtaja

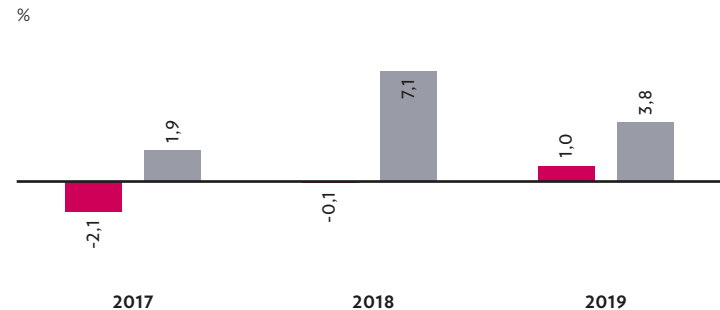
AVAINLUVUT

NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN



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

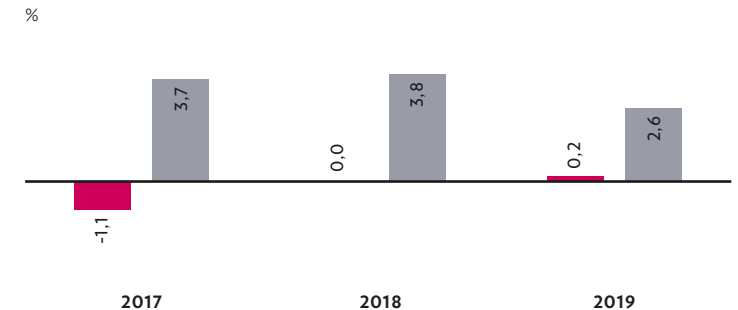
KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS ¹⁾



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä

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

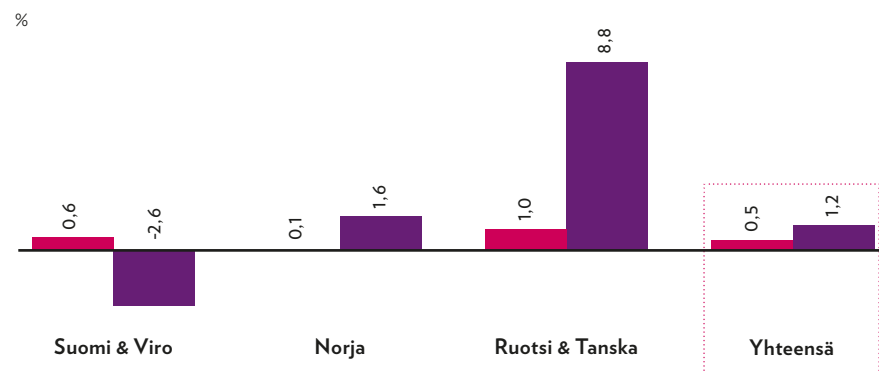
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS ¹⁾



- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä

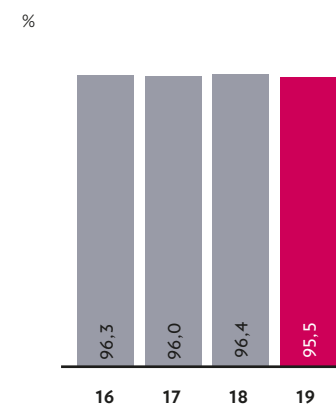
¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2019 VS. 2018



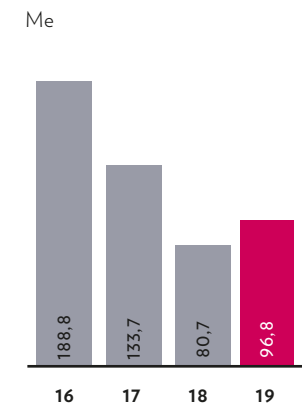
- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾



¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

INVESTOINNIT KIINTEISTÖIHIN



MITEN LUOMME ARVOA?

PANOSTUS



TALOUS

- Kiinteistökannan arvo noin 4,4 mrd. euroa
- Velka 1,8 mrd. euroa
- Aktiivinen pääoman kierrättäminen



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstömäärä 234
- Koulutus-/kehityskulut 0,5 Me
- Naisia 42 % / miehiä 58 %



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Vuokrasopimuksia 4 404, joista uusia 1 000
- Uusiin vähittäiskaupan trendeihin vastaaminen, esim. M.E.E.T



LUONNONVARAT

- Maa-alueet 1 650 000 m²
- Energiankulutus 207 000 MWh
- Vedenkulutus 660 000 m³



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

- Yhteys joukkoliikenteeseen: 100 % kohteista
- Turvallisuuskoulutusta kaikissa kauppakeskuksissa
- Jatkuva vuoropuhelu ja asiakasuskollisuuden vahvistaminen



LIIKETOIMINTAMALLI

STRATEGIA



OIKEA KIINTEISTÖKANTA

Keskittyminen kasvavilla alueilla ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sijaitseviin monipuolisiin, arjen asiointiin painottuviin kauppakeskuksiin.



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntijat

Miellyttävien ostopelämysten ja kestävien ratkaisujen luominen kauppakeskusten vuokralaisille ja kävijöille hyödyntämällä sekä kehittämällä vankkaa vähittäiskaupan asiantuntemustamme.



VAHVA PÄÄOMAPOHJA

Tuottojen maksimointi ja kehityshankkeiden rahoittaminen käyttämällä pääomaa tehokkaasti sekä pitämällä velkaantumisaste konservatiivisena.



VASTUULLISUUS

- Hiilineutraalius
- Saavutettavuus
- Miellyttävyys ja turvallisuus
- Erinomainen käytännön toteutus



ARVOT

- Passionate
- Solution-oriented
- Together One

LIIKETOIMINTAMALLI

KIINTEISTÖKANTA

KAUPPAKESKUKSET

- Johtava kauppakeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa
- Yhteensä 38 kauppakeskusta
 - 12 Suomessa ja Virossa
 - 15 Norjassa
 - 11 Ruotsissa ja Tanskassa
- 10 hallintoitua/vuokrattua kiinteistöä
- Vuokrattava pinta-ala 1,1 milj. m²
- 170 milj. kävijää vuodessa
- Pohjoismaiden suurin ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio, 87 % kauppakeskuksista sertifioitu
- Vuokralaisista 60 %:n liiketoiminta ei ole altista verkkokaupan vaikutuksille

TULEVAT KEHITYSHANKKEET

- Pitkän aikavälin tavoitteena on tulla monipuolisten kaupunkikehityshankkeiden kehittäjäksi ja omistajaksi
- Nykyinen portfolio sisältää jopa 320 000 m²:n asuinrakentamispotentiaalin

Lisätietoja kehityshankkeista [s. 33-34](#).

RISKIENHALLINTA

- Verkkokauppa: luodaan myymälä- ja palveluvalikoima, joka kykenee entistä paremmin kilpailemaan verkkokaupan kanssa, ja hyödynnetään monikanavaisuutta
- Rahoitus: pidetään luototusaste (LTV) vakaasti alle 45 %:ssa ja varmistetaan, että 70–90 % velasta on kiinteäkorkoista
- Kiinteistökehitys: tarkka hankkeiden seuranta ja tiukat esivuokrausvaatimukset

Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta taloudellisen katsauksen [s. 35-36](#).



TULOKSET



TALOUS

- Nettovuokratuotto 217,4 Me
- Luottoluokitukset BBB-/Baa3
- Velan kesikorko 2,29 %
- Kohteiden myynnit 86,4 Me
- Osakekohtaiset osingot ja pääoman palautus 0,65 euroa (ehdotus)



HENKILÖSTÖ

- Henkilöstötutkimuksen tulos 73,4/100
- Maksetut palkat ja palkkiot 17,5 Me



VÄHITTÄISKAUPAN ASiantuntemus

- Vuokralaisten myynti 2,7 mrd. euroa
- Vuokrausaste 95,5 %



LUONNONVARAT

- Uusiutuvan sähkön osuus kulutuksesta 100 %
- Jätettä 17 200 t
- Kierrätysaste 99 %



SOSIAALISET JA YHTEISÖSUHTEET

- Cityconin kauppakeskuksissa työpaikkoja 31 000
- 600 000 kanta-asiakasohjelman jäsentä
- 850 yhteisöjä rikastavaa tapahtumaa kauppakeskuksissa

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, nousivat 217,4 (2018: 214,9) miljoonaan euroon johtuen syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa ja korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokrasta. Toisaalta divestoinnit vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuotoihin. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat jokaisessa liiketoimintayksiköissä. Kokonaisuutena vertailukelpoiset vuokratuotot kasvoivat 0,5 %.

Raportoitu operatiivinen tulos per osake (EPRA earnings per share) nousi 0,818 euroon (2018: 0,806 euroa) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja matalammista nettorahoituskuluista. Hallinnon kulut jatkoivat laskuaan vuoden aikana. Vuonna 2019 Cityconin hallinnon kulut laskivat 4,5 % 26,8 miljoonaan euroon (28,0). Taloudellinen vuokrausaste kokonaisuudessaan pysyi hyvällä 95,5 % tasolla.

Citycon ryhtyi konkreettisiin toimiin taaseensa vahvistamiseksi ja laski liikkeeseen 350 miljoonan euron vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan. Hybridilaina käytettiin taseen vahvistamiseen ja Citycon-konsernin olemassa olevien tiettyjen euromääräisten ja Norjan kruunumääräisten joukkovelkakirjojen ostamiseen. Lisäksi vuoden 2019 aikana Citycon paransi kiinteistökantansa keskimääräistä laatua ja myi 2 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdetta 77 miljoonalla eurolla.

Citycon jatkoi Lippulaivan kehityshanketta, jonka toteutus etenee suunnitelmien mukaisesti uuden pääurakoitsijan kanssa. Lippulaiva on monipuolinen kaupunkikehityshanke, jossa kauppakeskushankkeeseen yhdistyy merkittävä asuinrakennuskomponentti.

VUODEN 2019 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

- F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Samanaikaisesti Henrica Ginström aloitti yhtiön operatiivisena johtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Toukuussa 2019 Erik Lennhammar nimitettiin yhtiön kiinteistökehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti tehtävässään 12.8.2019.
- Citycon implementoi uuden organisaation saadakseen paremman hyödyn pohjoismaiden laajuudesta liiketoimintamallistaan sekä kasvattaakseen tiettyjä liiketoimintansa osa-alueita.
- Cityconin johto päivitti Cityconin lyhyen ja pitkän aikavälin painopistealueita syyskuussa 2019 järjestetyssä pääomamarkkinapäivässä. Lyhyellä aikavälillä Cityconin tavoitteena on portfolion arvon maksimointi keskittymällä kiinteistöjen johtamiseen. Cityconin pitkän aikavälin tavoitteena on kehittyä monikäyttöisten kiinteistöjen kehittäjäksi ja omistajaksi.
- Citycon laski liikkeeseen 350 miljoonan euron vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan.

Hybridilainan vuotuinen kuponkikorko on kiinteä 4,496 prosenttia tarkistuspäivään 22.2.2025 saakka. Hybridilaina käytettiin taseen vahvistamiseen ja Citycon-konsernin olemassa olevien tiettyjen euromääräisten ja Norjan kruunumääräisten joukkovelkakirjojen ostamiseen.

- Kauppakeskus Iso Omena palkittiin vuonna 2019 parhaana suomalaisena kauppakeskuksena, parhaana pohjoismaisena kauppakeskuksena sekä parhaana eurooppalaisena kauppakeskushankkeena.
- Citycon jatkoi kiinteistöportfolionsa laadun parantamista divestoinnilla toissijaisia kiinteistöjään vuoden aikana. Citycon divestoi kaksi kauppakeskusta yhteisarvoltaan noin 77 miljoonalla eurolla. Divestointien tuotot käytettiin kehityshankkeisiin.
- Lippulaivan monipuolinen kaupunkikehityshanke etenee suunnitelmien mukaisesti uuden pääurakoitsijan kanssa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Suomessa vähittäismyynnin kasvu jatkui raportointikauden aikana. Liiketilöiden vuokrat pysyivät vakaina isoissa prime-kauppakeskuksissa pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja toissijaisissa keskuksissa pääkaupunkiseudulla vuokrissa oli jonkun verran laskupaineita. Pääkaupunkiseudun prime-kauppakeskusten tuottovaatimus oli 4,50 %.

Norjassa vähittäismyynnin kasvu jatkui vuoden 2019 aikana. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan sekä kävijämäärät että kävijöiden keskimääräinen keskiostos nousivat kauppakeskuksissa vuonna 2019 verrattuna vuoden 2018 vastaavaan ajanjaksoon. Vuokriin kohdistui jonkin verran laskupainetta, erityisesti toissijaisissa kauppakeskuksissa. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli normaalilla tasolla 16,5 %:n osuudellaan kokonaisvolyymista. Parhaimmissa kauppakeskuskohteissa

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

| % | Suomi | Norja | Ruotsi | Tanska | Viro | Euroalue |
|------------------------------|-------|-------|--------|--------|-------|----------|
| BKT:n kasvuennuste, 2019 | 1,4 % | 2,5 % | 1,1 % | 2,0 % | 3,2 % | 1,1 % |
| Työttömyys, 2019 | 6,7 % | 3,4 % | 6,8 % | 4,9 % | 5,1 % | 7,5 % |
| Inflaatio, 2019 | 1,2 % | 1,4 % | 1,7 % | 0,8 % | 2,4 % | 1,3 % |
| Vähittäismyynnin kasvu, 2019 | 0,9 % | 0,8 % | 2,4 % | 0,8 % | 4,0 % | 1,0 % |

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

tuottovaade pysyi ennallaan 4,50 %:ssa, samaan aikaan kun toissijaisten keskusten tuottovaatimuksien nousupaineet jatkuivat maltillisesti.

Ruotsissa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Markkinavuokrata-soissa oli nähtävissä jonkin verran painetta. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä on kasvanut. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiivolyymi oli 6 % kokonaisvolyymista.

Tanskassa vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa nousivat 0,25:llä prosenttiyksiköllä 4,75 %:iin ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateet pysyivät 6,5 %:ssa.

Virossa vähittäismyynti jatkoi voimakasta kasvuaan raportointikauden aikana. Tallinnassa kauppakeskusten prime-vuokrat pysyivät vakaana. Prime-kauppakeskusten tuottovaade pysyi vakaana 6,25 %:ssa.

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

TALOUDELLINEN KEHITYS 2019

– Nettovuokratuotot kasvoivat 217,4 miljoonaa euroon (Q1-Q4/2018: 214,9). Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 3,8 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoiset kohteet 0,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit puolestaan laskivat nettovuokratuottoja -6,2 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK ja NOK valuuttakurssit

-3,0 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla.

- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 145,6 miljoonaa euroon (143,5) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja matalammista nettorahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,818 euroa (0,806), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli -0,015 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,04 euroa (0,09) johtuen pääasiassa suuremmista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista.
- Osakekohtainen nettorahavirta kasvoi 0,76 euroon (0,54) johtuen lähinnä alemmista nettorahoituskuluista, joita pienensi alemmat kertaluonteiset kulut joukkovelkakirjalainan takaisinostosta.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2019, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 155,00 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.
- Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Cityconin hallitus on päättänyt päivittää Cityconin ohjeistuskäytäntöä hybridilainan liikeeseen laskemisen seurauksena. Määritelläkseen hybridilainan korkojen vaikutuksen, Citycon muuttaa tulevaisuuden näkymien esittämistapaansa. Vuodesta 2020 lähtien Cityconin tulevaisuuden näkymät sisältävät operatiivisen liikevoiton (direct operating profit) ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) lisäksi oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA EPS). Oikaistut EPRA tunnusluvut esitetään huomioiden kaikki hybridilainan korkokulut.

Citycon odottaa vuoden 2020 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,815-0,915 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (direct operating profit) olevan 191-209 miljoonaa euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA EPS) olevan 0,720-0,820 euroa.

5.2.2020 ilmoitettu, kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion osto on huomioitu arvioissa. Muilta osin arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

AVAINLUVUT

| | | 2019 | 2018 | % ¹⁾ | Vertailukelpoinen muutos % ³⁾ |
|--|-----|---------|---------|-----------------|--|
| Nettovuokratuotto | Me | 217,4 | 214,9 | 1,2 % | 2,6 % |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾ | Me | 193,5 | 187,6 | 3,1 % | 4,7 % |
| IFRS tulos/osake ⁴⁾⁵⁾ | EUR | 0,04 | 0,09 | -56,6 % | -52,8 % |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | Me | 4 160,2 | 4 131,3 | 0,7 % | - |
| Luototusaste (LTV) ²⁾ | % | 42,4 | 48,7 | -12,9 % | - |
| EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾ | | | | | |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 145,6 | 143,5 | 1,5 % | 3,4 % |
| Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁵⁾ | EUR | 143,9 | 143,5 | 0,3 % | 2,2 % |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴⁾ | EUR | 0,818 | 0,806 | 1,5 % | 3,4 % |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴⁾⁵⁾ | EUR | 0,809 | 0,806 | 0,3 % | 2,2 % |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ⁴⁾ | EUR | 12,28 | 12,95 | -5,2 % | - |

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

³⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

⁴⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

⁵⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

VERTAILUKELPOISET NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT KAIKISSA LIIKETOIMINTAYKSIKÖISSÄ

Cityconin nettovuokratuotot, mukaan lukien IFRS16-laskentamuutoksen vaikutus, kasvoivat 217,4 miljoonaan euroon (214,9). Tämä johtui pääasiassa syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa. Lisäksi nettovuokratuotot kehittivät positiivisesti parhaissa kohteissa, erityisesti Isossa Omenassa. Toisaalta vuonna 2018 ja Q2/2019 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja.

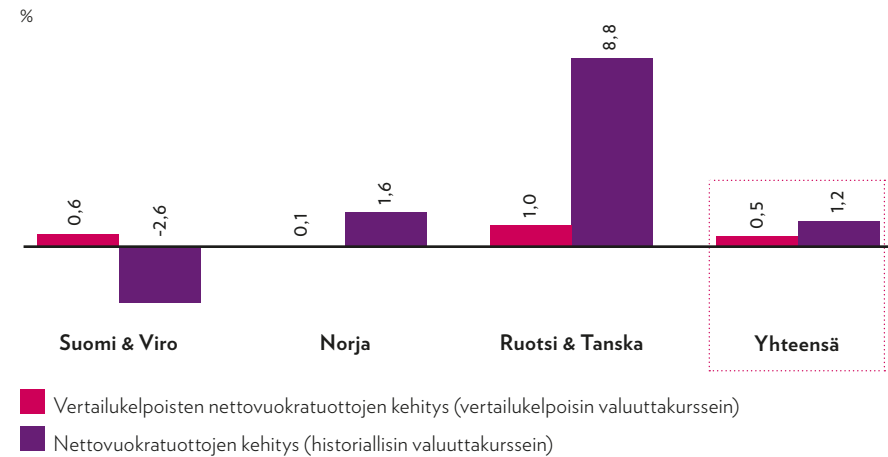
Vertailukelpoisten kohteiden brutto- vuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat vertailukaudesta 1,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut kasvoivat hieman viime vuodesta 0,2 miljoonalla eurolla. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 miljoonaa euroa eli 0,5%.

Suomen & Viron liiketoimintojen net- tovuokratuotot laskivat 2,6 % verrattuna Q1-Q4/2018. Tämä johtui vuoden 2018 ja Q2/2019 divestoinneista. Tätä kompensoi osittain vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot, jotka kasvoivat 0,6 % johtuen pääasiassa korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokratuotoista. Lisäksi käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuotot kasvoivat.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,6 % verrattuna Q1-Q4/2018 johtuen pääasiassa IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta vuoden 2019 alusta alkaen. Vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit, käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuottojen lievä negatiivinen kehitys sekä Norjan kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,1 % johtuen korkeammista vuokratuotoista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 8,8 % johtuen Mölndalin kehityshankkeesta, joka valmistui syyskuussa 2018, minkä lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 % johtuen pääasiassa korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokrista ja käytäväpaikkatuotoista. Toisaalta vuonna 2018 toteutettu toissijaisen kiinteistön divestointi ja Ruotsin kruunun heikkeneminen laskivat nettovuokratuottoja.

VERTAILUKELPOISET- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2019 VS. 2018



NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

| Me | Nettovuokratuotto | | | | | Yhteensä | Brutto- vuokra- tuotto |
|--|-------------------|-------------|-----------------|------------|--------------|--------------|------------------------|
| | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | Yhteensä | | |
| 2018 | 96,9 | 74,3 | 43,5 | 0,2 | 214,9 | 237,0 | |
| Hankinnat | - | - | 0,2 | - | 0,2 | 0,3 | |
| Kehityshankkeet | 0,6 | -0,6 | 3,8 | - | 3,8 | 4,5 | |
| Divestoinnit | -4,3 | -1,5 | -0,3 | - | -6,2 | -7,9 | |
| Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾ | 0,5 | 0,1 | 0,4 | - | 0,9 | 1,7 | |
| Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron) | 0,7 | 3,2 | -0,2 | 0,1 | 3,8 | -3,5 | |
| 2019 | 94,4 | 75,4 | 47,4 | 0,3 | 217,4 | 232,1 | |

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

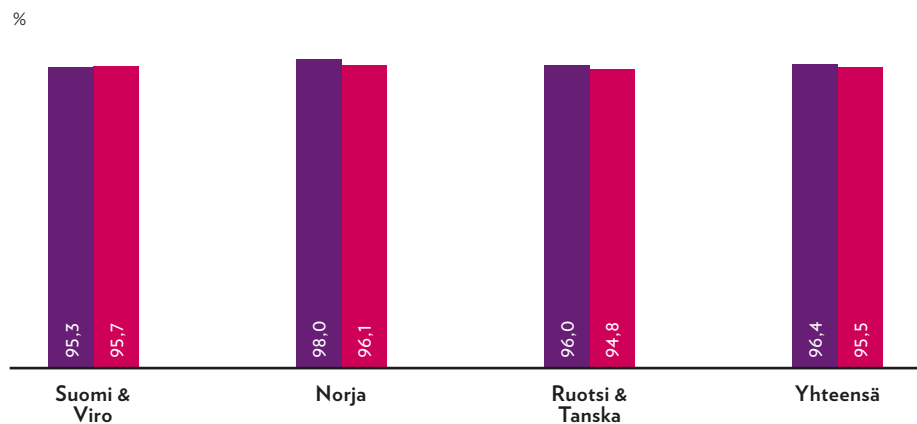
VUOKRAUSASTE HYVÄLLÄ TASOLLA

Taloudellinen vuokrausaste oli hyvällä 95,5 % tasolla. Vuokrausaste parani vuoden viimeisellä neljänneksellä (Q3/2019: 95,3%). Keskimääräinen neliövuokra oli 23,3 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,5 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli 1,4 % johtuen pääosin positiivisesta kehityksestä erityisesti Ruotsi & Tanska -segmentissä.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2,6 % ja kävijämäärät 3,8 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 4 404 (4 454) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,2 vuotta (3,4).

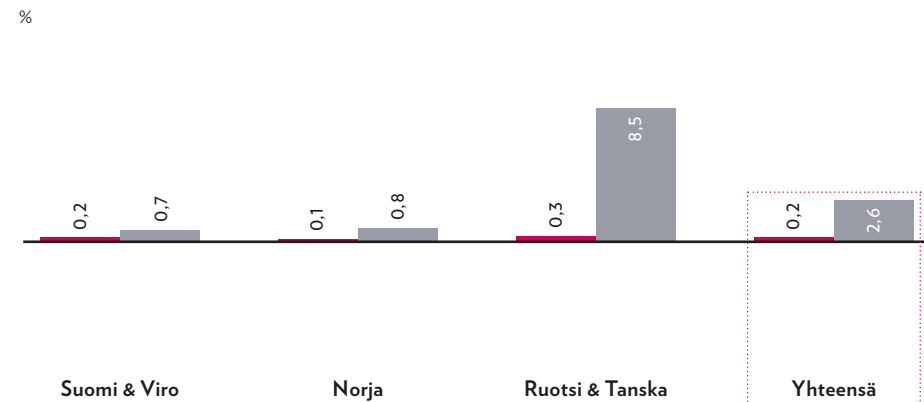
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



■ 31.12.2018 ■ 31.12.2019

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

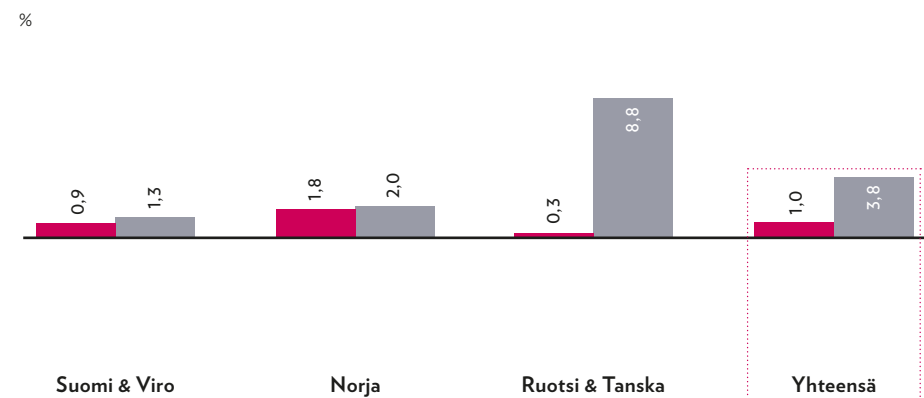
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2019 VS. 2018 ¹⁾



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

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2019 VS. 2018 ¹⁾



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

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------------|------------|------------|
| Vuokrasopimusten lukumäärä | kpl | 4 404 | 4 454 |
| Keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 23,3 | 23,2 |
| Suomi & Viro | EUR/m ² | 25,8 | 25,6 |
| Norja | EUR/m ² | 21,7 | 21,8 |
| Ruotsi & Tanska | EUR/m ² | 22,1 | 21,8 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika | vuotta | 3,2 | 3,4 |
| Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾ | % | 9,4 | 9,1 |
| Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokrat ³⁾ | % | 1,4 | -0,3 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

| | | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|---------|---------|
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 145 859 | 186 576 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 26,0 | 22,5 |
| Päättäneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 194 152 | 220 202 |
| Päättäneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 25,5 | 22,1 |

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

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut laskivat 4,5 % 26,8 miljoonaan euroon (28,0). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 234 (254), joista 50 oli Suomessa & Virossa, 95 Norjassa, 52 Ruotsissa & Tanskassa ja 37 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto laski 73,1 miljoonaan euroon (104,7). Liikevoitto laski johtuen kiinteistöjen käyvän arvon tappioista, jotka olivat -121,9 miljoonaa euroa (-72,5).

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 16,3 miljoonalla eurolla 54,2 miljoonaan euroon (70,5) johtuen osaltaan alhaisemmasta keskikorosta sekä heikentyneistä NOK ja

SEK valuuttakursseista. Pääasiassa laskuun vaikutti kuitenkin joukkovelkakirjalainojen takaisinostoihin liittyvät epäsuorat kulut, jotka olivat huomattavasti edellistä vuotta pienemmät. IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroilla ja alhaisemmilla korkotuotoilla oli nettorahoituskuluja kasvattava vaikutus.

Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tappioista oli -16,6 miljoonaa euroa (-12,5). Lasku johtui lähinnä kauppakeskus Kista Gallerian tuloksen laskusta sekä sen kiinteistöomaisuuden arvostuksen käyvän arvon tappiosta.

Katsauskauden voitto laski 8,9 miljoonaan euroon (16,6) kirjattujen käyvän arvon tappioiden seurauksena.

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|------|------|------|
| Kokoaikaiset työntekijät keskimäärin tilikaudella | 240 | 254 | 251 |
| Tilikauden palkat ja palkkiot, Me | 17,5 | 19,4 | 21,6 |

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 28,9 miljoonalla eurolla 4 160,2 miljoonaan euroon (31.12.2018: 4 131,3). Käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 121,9 miljoonalla eurolla ja valuutta-

kurssimuutokset 4,2 miljoonalla eurolla. Investoinnit kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa tilikaudella 96,8 miljoonalla eurolla. Lisäksi IFRS 16 -standardin käyttöönotto kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 57,0 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -121,9 miljoonaa euroa (-72,5). Arvon nousua kirjattiin yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (39,2) ja arvonlennusta yhteensä -118,4 miljoonaa euroa (-111,7). Lisäksi IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -6,0 miljoonaa euroa.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

| 31.12.2019 | Kiinteistöjen lukumäärä | Vuokrattava pinta-ala | Käypä arvo, Me | Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me | Portfolio, % |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------|--|--------------|
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro | 12 | 402 050 | 1 843,9 | - | 45 % |
| Muut kiinteistöt, Suomi & Viro | 1 | 2 240 | 2,9 | - | 0 % |
| Suomi & Viro, yhteensä | 13 | 404 290 | 1 846,8 | - | 45 % |
| Kauppakeskukset, Norja | 15 | 387 500 | 1 332,9 | - | 32 % |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾ | 1 | 14 000 | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 16 | 401 500 | 1 332,9 | - | 32 % |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska | 10 | 268 800 | 929,5 | - | 23 % |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 10 | 268 800 | 929,5 | - | 23 % |
| Kauppakeskukset, yhteensä | 38 | 1 072 350 | 4 106,2 | - | 100 % |
| Muut kiinteistöt, yhteensä | 1 | 2 240 | 2,9 | - | 0 % |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 39 | 1 074 590 | 4 109,1 | - | 100 % |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | - | 51,1 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | - | - | 4 160,2 | - | - |
| Kista Galleria (50 %) | 1 | 47 150 | 275,1 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 40 | 1 121 740 | 4 435,3 | - | - |

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

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

| Me | 2019 | 2018 |
|---|---------------|--------------|
| Suomi & Viro | -56,1 | -58,8 |
| Norja | -33,4 | -22,2 |
| Ruotsi & Tanska | -32,4 | 8,5 |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | -121,9 | -72,5 |
| Kista Galleria (50 %) | -17,7 | -8,6 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | -139,6 | -81,1 |

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt vuoden 2019 tilinpäätöstä varten. Vuoden 2018 tilinpäätöstä ja vuoden 2019 puolivuotiskatsausta varten sijoituskiinteistöt on arvioinut CBRE. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

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

PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Vuoden 2019 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kaksi kauppakeskusta ja sopi myyvänsä kaksi määräalaa yhteensä noin 86,4 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2011 jälkeen Citycon on myynyt 70 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kiinteistöä, viisi asuinportfoliota ja kaksi määräalaa, yhteisarvoltaan 865 miljoonalla eurolla. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessaakin.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2019

| | Sijainti | Päivämäärä | Vuokrattava pinta-ala, m ² | Hinta, Me |
|---|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Myynnit | | | | |
| Kaksi määräalaa kauppakeskus Columbuksen vieressä | Helsinki, Suomi | 22.2. & 2.5.2019 | - | 9,4 ¹⁾ |
| Arabia & Duo | | 13.6.2019 | | 77,0 |
| Arabia | Kauppakeskus Helsinki, Suomi | | 15 800 | |
| Duo | Kauppakeskus Tampere, Suomi | | 13 100 | |
| Myynnit, yhteensä | | | 28 900 | 86,4 |

¹⁾ Esisopimusten kokonaisarvo on noin 9,4 Me. Toinen kaupoista toteutui Q3/2019 ja toinen kaupoista toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivuilta 33–34.

31.12.2019 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

| Sijainti | Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ² | Arvioitu brutto-investointi, Me | Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2019 mennessä, Me | Valmistuminen |
|-------------------------|--|---------------------------------|---|---------------|
| Lippulaiva Espoo, Suomi | 19 200/44 300 | TBC ¹⁾ | 123,1 | 2022 |

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

BRUTTOINVESTOINNIT

| Me | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾ | 0,3 | 68,4 |
| Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit | 2,2 | 14,4 |
| Kiinteistökehitys | 100,1 | 83,7 |
| Liikearvo ja muut investoinnit | 3,3 | 2,4 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 106,0 | 168,8 |
| Bruttoinvestoinnit segmentteittäin | | |
| Suomi & Viro | 66,9 | 54,9 |
| Norja | 22,3 | 21,1 |
| Ruotsi & Tanska | 14,1 | 91,7 |
| Konsernihallinto | 2,6 | 1,2 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 106,0 | 168,8 |
| Divestoinnit ²⁾ | 80,6 | 93,1 |

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 13,06 euroa (31.12.2018: 11,74). Hybridijoukkovelkakirjalainan esittäminen osana omaa pääomaa vaikutti positiivisesti osakekohtaiseen omaan pääomaan, kun taas 115,7 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus sekä muuntoerot laskivat sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 978,4 miljoonaa euroa (2 088,9). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 110,5 miljoonaa euroa vuoden 2019 alusta johtuen lähinnä voitonjaosta.

RAHOITUS

Marraskuussa 2019 Citycon laski liikkeeseen 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen hybridijoukkovelkakirjalainan vahvistaakseen yhtiön pääomarakennetta. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana, joten se ei ole mukana raportoiduissa velan määrissä tai tunnusluvuissa. Omissa tunnusluvuissaan luottoluokittajat huomioivat 50 % hybridilainasta omaksi pääomaksi. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommissa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--------|------------|------------|
| Lainojen käyvät arvot | Me | 1 830,7 | 2 154,6 |
| Korolliset velat, tasearvo ¹⁾ | Me | 1 874,4 | 2 140,0 |
| Käytettävissä oleva likviditeetti | Me | 562,1 | 556,4 |
| Keskimääräinen laina-aika | vuotta | 4,6 | 5,0 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾³⁾ | % | 42,4 | 48,7 |
| Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ³⁾⁴⁾ | % | 50,9 | 45,4 |
| Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8) | x | 4,2 | 3,8 |
| Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65) ⁴⁾ | x | 0,42 | 0,48 |
| Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25) ⁴⁾ | x | 0,02 | 0,02 |

¹⁾ Sisältää 55,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta 1.1.2019 alkaen.

²⁾ Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna.

³⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

⁴⁾ Ei vertailukelpoinen aikaisempiin kausiin johtuen IFRS 16 eristä.

haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainan kuponkikorko on kiinteä 4,5 prosenttia vuodessa 22.2.2025 asti, jonka jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen markkinakorkoon sekä marginaaliin. Lainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainan kuponkikorot ja kulut kirjataan kertyneisiin voittovaroihin.

Kaikki hybridistä saadut tuotot käytettiin nykyisen velan takaisinmaksuun. Ostotarjousten kautta ostettiin takaisin 143 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta, joka erääntyy kesäkuussa 2020, 900 miljoonaa Norjan kruunua joukkovelkakirjasta, joka erääntyy maaliskuussa 2021, ja 45 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta joka erääntyy syyskuus-

sa 2022. Loput varat käytettiin yritystodistusten takaisinmaksuun. Näillä rahoitusjärjestelyillä Citycon vahvisti luottoasemaansa alentamalla luototusastetta, pidentämällä velan keskimääräistä maturiteettia, alentamalla lähiajan jälleenrahoitusriskiä sekä parantamalla nettolikviditeettiä.

Marraskuussa Citycon julkisti vihreän rahoituksen viitekehysten. Viitekehystä voidaan soveltaa vihreiden kiinteistöjen (uudelleen)rahoitukseen hankkeissa, jotka liittyvät vihreisiin rakennuksiin, energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan tai jätehuoltoon. Julkaisuhetkellä noin 2,7 miljardia euroa Cityconin portfoliosta oli oikeutettu vihreään (uudelleen)rahoitukseen. Viitekehys sai "medium green" luokituksen Cicerolta, joka on johtava vihreiden lainojen arviointiin erikoistunut palveluntarjoaja.

Maaliskuussa Standard & Poor's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta BBB (negatiivinen näkymä) tasolle BBB- (vakaa näkymä). Toukokuussa Moody's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta Baa2 (negatiivinen näkymä) tasolle Baa3 (vakaa näkymä). Syyskuussa Standard & Poor's muutti luottoluokituksen näkymät negatiiviseksi, johtuen pääasiassa Cityconin korkeasta luototusasteesta. Tämän jälkeen Citycon on parantanut luototusastettaan laskemalla liikkeelle vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan.

Kesäkuussa Citycon myi kauppakeskukset Arabia ja Duo Suomessa ja tuotot käytettiin pääasiassa yritystodistustulainojen takaisinmaksuun.

Maaliskuussa, kesäkuussa, syyskuussa ja joulukuussa maksetut osingot ja pääomantulautukset rahoitettiin pääosin operatiivisesta rahavirrasta.

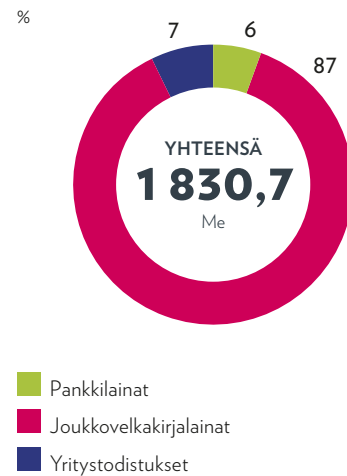
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo on laskenut vuoden aikana 323,9 miljoonaa euroa 1 830,7 miljoonaan euroon. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että marraskuussa liikkeeseen laskettu hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS raportoinnissa ja varat käytettiin velan takaisinmaksuun, sekä johtuen Arabian ja Duon myynnistä. Taseen korollisten velkojen tasearvo oli 1 874,4 miljoonaa euroa. Taseen korollisten velkojen tasearvo laski korollisten lainojen käypää arvoa vähemmän, koska se sisältää 55,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta vuoden 2019 alusta.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta.

Luototusaste (LTV) laski 42,4 %:iin (48,7%) hybridilainan liikkeeseenlaskun johdosta.

LAINAJAKAUMA



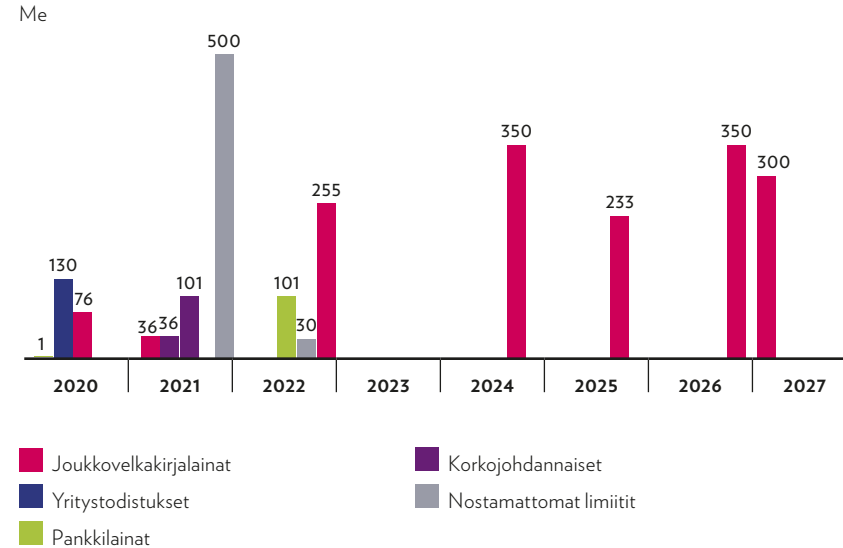
- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

RAHOITUSKULUT

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna pääosin johtuen alhaisemmasta keskikorosta sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakursseista. IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroilla ja alhaisemmillä korkotuotoilla oli nettorahoituskuluja kasvattava vaikutus.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 16,3 miljoonalla eurolla 54,2 miljoonaan euroon (70,5) osaltaan samoista, yllämainituista syistä. Pääasiassa laskuun vaikutti kuitenkin joukkovelkakirjalainojen takaisinostoihin liittyvät epäsuorat kulut, jotka olivat huomattavasti edellistä vuotta pienemmät. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa sekä suljetuista koronvaihtosopimuksista, kirjat-

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



- Joukkovelkakirjalainat
- Korkojohdannaiset
- Yritystodistukset
- Nostamattomat limiitit
- Pankkilainat

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

| | | 2019 | 2018 |
|--|-----------|--------------|--------------|
| Rahoituskulut ^{1,2)} | Me | -62,4 | -79,1 |
| Rahoitustuotot ²⁾ | Me | 8,2 | 8,7 |
| Nettorahoituskulut (IFRS) | Me | -54,2 | -70,5 |
| Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) | Me | -48,9 | -50,1 |
| Keskikorko kauden lopussa ³⁾ | % | 2,29 | 2,35 |
| Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia | % | 2,34 | 2,36 |
| Keskikorko, laskettu vuoden alusta ³⁾ | % | 2,41 | 2,69 |

¹⁾ Q1-Q4/2019 sisältää 1,9 miljoonaa euroa laskennallisia korkokuluja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta, joten eivät ole täysin vertailukelpoisia aikaisempiin kausiin.

²⁾ Taulukossa valuuttakursierot on netotettu rahoituskuluissa.

³⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

tiin 2,6 miljoonan euron epäsuoria tuottoja positiivisista käyvän arvon muutoksista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrietykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan kesikorko periodin lopussa laski 2,29 %:iin (2,35).

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti suojattu täysin valuuttatermineillä ja koron- ja valuuttavaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi.

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Ball korvasi Marcel Kokkeelin, joka väistyi tehtävästään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien ja toimi yhtiön neuvonantajana 1.5.2019 asti.

Samanaikaisesti Henrica Ginström nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.1.2019 alkaen. Cityconin entinen operatiivinen johtaja Jurn Hoeksema luopui tehtävistään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien.

Cityconin lakiasiainjohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jätti tehtävänsä yhtiössä yhteisestä sopimuksesta maaliskuussa 2019.

Erik Lennhammar nimettiin Cityconin kiinteistökehitysjohtajaksi sekä johtoryhmän jäseneksi alkaen 12.8.2019. Cityconin entinen kiinteistökehitysjohtaja Tom Lisiecki ilmoitti huhtikuussa 2019 luopuvansa tehtävästään.

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 -sertifointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 84 % 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 2019 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2018 vuosikeretomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt kahdeksannen kerran peräkkäin. Citycon on saanut AA-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa vuodesta 2018 lähtien. Cityconilla on myös ISS-Oekomien myöntämä "Prime" arvio. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2019:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) oli 208 gigawattituntia (230 GWh). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 6,7 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 33 000 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (40 000 tCO₂e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO₂e/m²) pienenevät 15,3 % verrattuna viime vuoteen.
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste nousi yhden prosenttiyksikön verrattuna viime vuoteen ollen 99 %.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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 liiketilöiden kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät

riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2019 tilinpäätöksen sivuilla 35–36, 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 2019

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2019 pidettiin 13.3.2019 Espoossa. Kokoukseen osallistui 354 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 81,6 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2018. 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

pääomanpalautuksen 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/yhtiokokous2019, 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 päätyttyä.

Cityconin vuoden 2019 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Yhtiökokous valitsi Cityconin hallitukseen seuraavat jäsenet: Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky.

Vuonna 2019 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman ja hallituksen varapuheenjohtajana Bernd Knobloch.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2019 KHT Mikko Ryttilahti.

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/johdoryhma. Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 55.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisenä selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2019. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2020) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinointi.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2019 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2019 aikana.

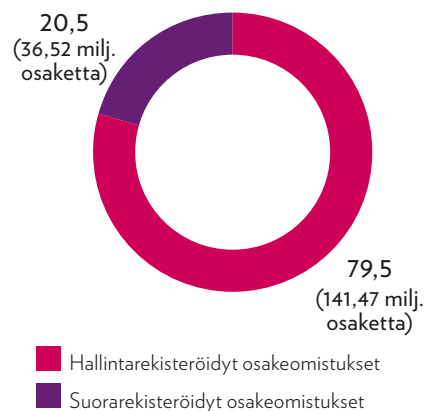
Maaliskuussa 2019 Cityconin osakkeiden lukumäärä muuttui osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä laski 889 992 628 osakkeesta 177 998 525 osakkeeseen. Yhdistämisessä viisi (5) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin kaupparekisteriin 16.3.2019 ja

kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 18.3.2019.

Cityconilla oli joulukuun 2019 lopussa 17 396 (17 269) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,5 miljoonaa (141,9) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,5 % (79,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2019

% osake- ja äänimäärästä



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

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

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimääristä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 37–38 sekä 26.

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2019 maksamat osingot tilikaudelta 2018 sekä pääoman palautukset vuonna 2019:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2019 ¹⁾

| | Täsmäytyspäivä | Maksupäivä | euroa / osake |
|--------------------------|----------------|------------|---------------|
| Osinko tilikaudelta 2018 | 22.3.2019 | 29.3.2019 | 0,05 |
| Pääoman palautus Q1 | 22.3.2019 | 29.3.2019 | 0,1125 |
| Pääoman palautus Q2 | 21.6.2019 | 28.6.2019 | 0,1625 |
| Pääoman palautus Q3 | 23.9.2019 | 01.10.2019 | 0,1625 |
| Pääoman palautus Q4 | 19.12.2019 | 30.12.2019 | 0,1625 |
| Yhteensä | | | 0,65 |

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2019 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 13.3.2019 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

loppussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Vuonna 2019 hallitus käytti viisi kertaa valtuutustaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin erokorvauksien ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmien ehtojen ja osakkaiden takaisinosto-ohjelman mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020

– Yhtiö hankki yhteensä 15 702 omaa osaketta ja luovutti ne 8.5.2019 kahdelle henkilölle

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

– Yhtiö hankki yhteensä 20 000 omaa osaketta ja luovutti ne 8.5.2019 kolmelle henkilölle

Erokorvaukset

– Yhtiö hankki ja yhteensä 25 000 osaketta ja luovutti ne 8.5.2019 kahdelle henkilölle

Osakehankinnat tehtiin aikavälillä 25.4.-2.5.2019.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 60 702 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden sekä erokorvauksien maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut vuoden 2019 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 Cityconiin 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 kolmen 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:

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022
- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 55–57.

Joulukuussa 2019 Cityconin hallitus päätti uudesta konsernin avainhenkilöiden sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2020–2022. Osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu valikoiduille avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

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

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2019 yhteensä 226 233 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,13 %.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

5.2.2020 julkaistiin, että Citycon on sopinut ostavansa kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion Norjassa. Transaktion arvo on yhteensä noin 145 miljoonaa euroa.

Helsinki, 5. helmikuuta 2020

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

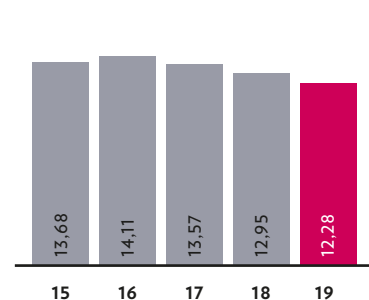
| | Liite | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me | 1 | 145,6 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me ²⁾ | 1 | 143,9 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 1 | 0,818 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ^{1) 2)} | 1 | 0,809 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR ¹⁾ | 2 | 12,28 | 12,95 | 13,57 | 14,11 | 13,68 |
| Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), EUR ¹⁾ | 2 | 10,97 | 11,90 | 11,84 | 12,33 | 12,28 |
| Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), % | 3 | 14,1 | 17,1 | 18,7 | 17,6 | 20,3 |
| Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), % | 3 | 11,7 | 15,1 | 16,5 | 15,5 | 18,5 |
| EPRA:n alkunettotuotto, % | 4 | 5,3 | 5,2 | 5,2 | 5,5 | 5,4 |
| EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % | 4 | 5,4 | 5,2 | 5,3 | 5,6 | 5,5 |
| EPRA:n vajaakäyttöaste, % | 5 | 4,5 | 3,6 | 4,0 | 3,7 | 3,1 |

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

²⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

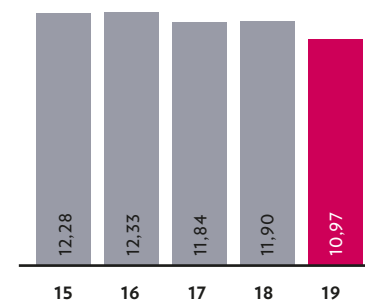
NETTOVARALLISUUS

EUR



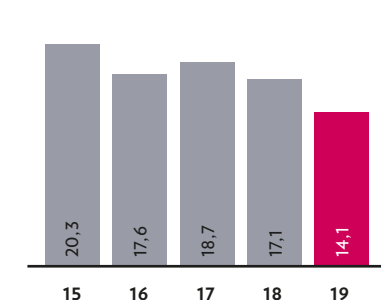
OIKAISTUN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS

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

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|--------------|--|-------------------|--------------|--|-------------------|
| | Me | Keski- määräinen osakemäärä (1 000) | / osake, euroa | Me | Keski- määräinen osakemäärä (1 000) | / osake, euroa |
| Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan | 8,9 | 177 997 | 0,050 | 16,6 | 177 997 | 0,093 |
| -/+ Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 121,9 | 177 997 | 0,685 | 72,5 | 177 997 | 0,407 |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -1,5 | 177 997 | -0,009 | 0,2 | 177 997 | 0,001 |
| +/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut | - | 177 997 | - | 10,3 | 177 997 | 0,058 |
| + Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut | 7,9 | 177 997 | 0,044 | 21,4 | 177 997 | 0,120 |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot | -2,6 | 177 997 | -0,015 | -1,1 | 177 997 | -0,006 |
| +/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 19,5 | 177 997 | 0,109 | 17,9 | 177 997 | 0,100 |
| -/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | -8,5 | 177 997 | -0,048 | 5,7 | 177 997 | 0,032 |
| +/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | - | 177 997 | - | - | 177 997 | - |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 145,6 | 177 997 | 0,818 | 143,5 | 177 997 | 0,806 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -1,7 | 177 997 | -0,010 | - | 177 997 | - |
| Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 143,9 | 177 997 | 0,809 | 143,5 | 177 997 | 0,806 |

Tunnusluku on vertailukauden osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänneinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

Operatiivinen tulos kasvoi 2,1 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,818 euroa.
Operatiivista tulosta kasvattivat alemmat hallinnon kulut ja rahoituskulut sekä valmistunut kehityshanke Mölndalissa ja positiivinen vertailukelpoisten kohteiden kehitys. Toisaalta toissijaisten kiinteistöjen myynnit, korkeammat verot ja heikentyneet NOK ja SEK valuuttakurssit heikensivät tulosta.

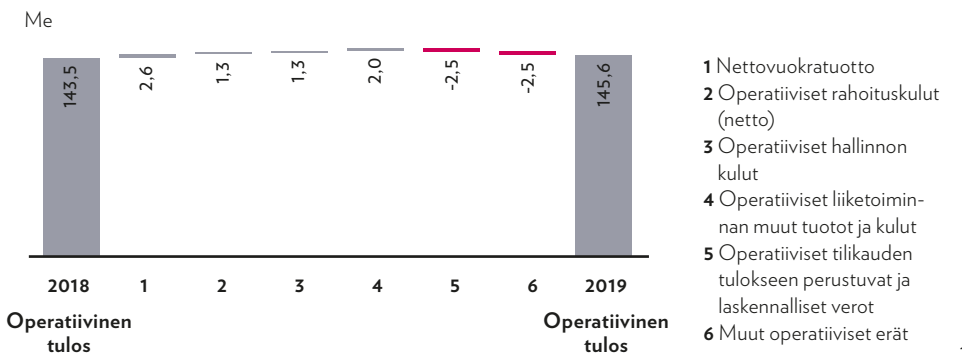
-tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

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).

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|--------------|--|-------------------|--------------|--|-------------------|
| | Me | Keski- määräinen osakemäärä (1 000) | / osake, euroa | Me | Keski- määräinen osakemäärä (1 000) | / osake, euroa |
| Nettovuokratuotto | 217,4 | 177 997 | 1,222 | 214,9 | 177 997 | 1,207 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -26,8 | 177 997 | -0,150 | -28,0 | 177 997 | -0,158 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 2,8 | 177 997 | 0,016 | 0,8 | 177 997 | 0,005 |
| Operatiivinen liikevoitto | 193,5 | 177 997 | 1,087 | 187,6 | 177 997 | 1,054 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -48,9 | 177 997 | -0,275 | -50,1 | 177 997 | -0,282 |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista | 2,8 | 177 997 | 0,016 | 5,3 | 177 997 | 0,030 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -2,0 | 177 997 | -0,011 | -0,2 | 177 997 | -0,001 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,1 | 177 997 | 0,001 | 0,9 | 177 997 | 0,005 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | 0,0 | 177 997 | 0,000 | 0,0 | 177 997 | 0,000 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 145,6 | 177 997 | 0,818 | 143,5 | 177 997 | 0,806 |
| Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -1,7 | 177 997 | -0,010 | - | 177 997 | - |
| Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 143,9 | 177 997 | 0,809 | 143,5 | 177 997 | 0,806 |

Tunnusluku on vertailukauden osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänneinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

OPERATIIVISEN TULOKSEN MUUTOS



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

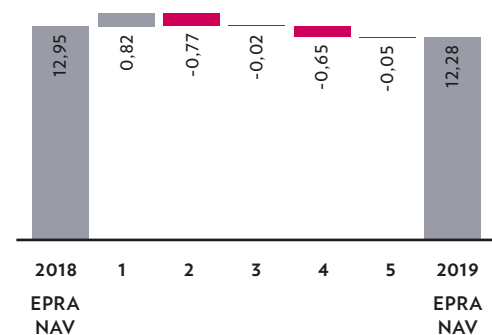
Nettovarallisuus (EPRA NAV) ilmaisee kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Tunnusluvun perustana on oletus, että kiinteistöomaisuuden omistus ja käyttö on pitkäaikaista, ja sillä voidaan verrata nettovarallisuuden käyvän arvon kehitystä kiinteistöyhtiön osakkeen arvon kehitykseen. Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2019 oli 9,365 euroa.

EPRA NAV -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. Rahoitusinstrumenttien käypä arvo eli suojausinstrumenttien arvostaminen markkinahintaan on nolla, kun instrumentit pidetään eräpäivään asti. Sen takia niiden käypä arvo tilinpäätöshetkellä on eliminoitu EPRA NAV- tunnusluvusta.

Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) sisältää laskennalliset verovelat ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon, joten sillä mitataan kiinteistöyhtiön sen hetkistä käypää arvoa tilinpäätöshetkellä. EPRA NNAV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NAV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NNAV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS (EPRA NAV)

EUR



Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV per share) laski 0,67 euroa 12,28 euroon johtuen käyvän arvon tappioista ja valuuttakurssien muutoksista.

Oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus laski 0,93 euroa 10,97 euroon johtuen joukkolainojen korkeammasta jälkimarkkinahinnasta.

1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)

2 Ei-operatiivinen tulos

3 Muuntoerot

4 Osingonjako ja pääomanpalautus

5 Muut muutokset

| | 2019 | | | 2018 | | |
|---|----------------|---|----------------|----------------|---|----------------|
| | Me | Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000) | / osake, euroa | Me | Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000) | / osake, euroa |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 1 978,4 | 177 999 | 11,11 | 2 088,9 | 177 999 | 11,74 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | 294,5 | 177 999 | 1,65 | 302,6 | 177 999 | 1,70 |
| Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta | -85,8 | 177 999 | -0,48 | -85,1 | 177 999 | -0,48 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | -1,4 | 177 999 | -0,01 | -1,1 | 177 999 | -0,01 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) | 2 185,7 | 177 999 | 12,28 | 2 305,3 | 177 999 | 12,95 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | -294,5 | 177 999 | -1,65 | -302,6 | 177 999 | -1,70 |
| Liikearvo joka on syntynyt laskennallisista verovelosta | 85,8 | 177 999 | 0,48 | 85,1 | 177 999 | 0,48 |
| Joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus ¹⁾ | -26,4 | 177 999 | -0,15 | 29,3 | 177 999 | 0,16 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | 1,4 | 177 999 | 0,01 | 1,1 | 177 999 | 0,01 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) | 1 952,1 | 177 999 | 10,97 | 2 118,2 | 177 999 | 11,90 |

Tunnusluku on vertailukauden osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käännteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

¹⁾ EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus 31.12.2019 oli -26,4 miljoonaa euroa (29,3).

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 vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaikäytön 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 | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Sisältyy: | | |
| Hallinnon kulut ^{1) 2)} | 24,2 | 25,6 |
| Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla | 69,9 | 79,1 |
| Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla | 13,7 | 14,6 |
| Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla | -2,4 | -2,0 |
| Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla | -9,6 | -10,7 |
| Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista | 5,0 | 4,5 |
| Ei sisälly: | | |
| Maanvuokrakulut | -5,4 | -6,0 |
| Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen | -59,3 | -60,9 |
| Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen | -1,8 | -1,9 |
| EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A) | 34,2 | 42,4 |
| Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset | -5,9 | -5,1 |
| EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B) | 28,3 | 37,4 |
| Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla | 226,7 | 231,0 |
| Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla) | 15,3 | 16,7 |
| Bruttovuokratuotto (C) | 242,0 | 247,7 |
| EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), % | 14,1 | 17,1 |
| EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), % | 11,7 | 15,1 |

¹⁾ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoidut kulut, suuruudeltaan 3,8 milj. euroa vuonna 2019 ja 5,0 milj. euroa vuonna 2018. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

²⁾ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 2,6M€ vuonna 2019 eivät sisälly hallinnon kuluihin. Vuonna 2018 johdon muutoksista aiheutuneet kulut olivat 2,4M€.

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

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan 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 jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

| Me | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|
| Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 4 091,9 | 4 192,6 |
| Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla | -196,4 | -170,4 |
| Valmis kiinteistökanta | 3 895,6 | 4 022,2 |
| Lisätynä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla | 66,9 | 70,6 |
| Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A) | 3 962,5 | 4 092,8 |
| Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle | 279,8 | 283,2 |
| Kiinteistökannan hoitokulut | -68,9 | -72,3 |
| Annualisoitu nettovuokratuotto (B) | 210,9 | 211,0 |
| Lisätynä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla | 1,9 | 2,9 |
| Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C) | 212,9 | 213,9 |
| EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A) | 5,3 | 5,2 |
| EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A) | 5,4 | 5,2 |

EPRA Cost Ratio parani 14,1 prosenttiin (17,1)

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) laski 14,1 %:iin ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) laski 11,7 %:iin edellisestä vuodesta. Lasku johtui lähinnä alemmista operatiivisista kustannuksista, joihin vaikutti osaltaan IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto kustannuksia pienentävästi.

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 raportoima taloudellinen vuokrausaste.

| Me | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille | 13,3 | 11,0 |
| ÷ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle | 293,4 | 303,2 |
| EPRA:n vajaakäyttöaste, % | 4,5 | 3,6 |



EPRA:n vajaakäyttöaste lähellä viime vuoden tasoa

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2019 päätteeksi oli 4,5 prosenttia. Vajaakäyttö nousi hieman Norjassa sekä Ruotsissa & Tanskassa.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

| Me | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Hankinnat | 1,2 | 69,6 |
| Kehityshankkeet | 70,2 | 51,1 |
| Vertailukelpoiset kohteet | 25,8 | 28,0 |
| Investoinnit myytyihin kohteisiin | 0,1 | 0,4 |
| Muut mukaan lukien aktivoidut korot | 3,3 | 3,0 |
| Investoinnit yhteensä | 100,5 | 152,0 |

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA suositusten mukaisesti ja koostuvat Liitteen 2.1 'Sijoituskiinteistöt' eristä Hankinnat, Investoinnit ja Aktivoidut korot. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

Hankinnat sisältävät 0,3 miljoonaa euroa hankintamenoa ja 0,8 miljoonaa euroa investointeja. Vuonna 2018 hankinnat-portfolion kiinteistöihin kohdistui 1,2 miljoonaa euroa investointeja, ja lisäksi 68,4 miljoonaa euroa hankintamenoa.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

| Me | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan | 8,9 | 16,6 | 87,4 | 160,4 | 108,8 |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 121,9 | 72,5 | 42,9 | -25,9 | -7,3 |
| -/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | -1,5 | 0,2 | -6,0 | -4,3 | 17,1 |
| + Liiketoimintojen hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut | - | - | - | - | 7,5 |
| -/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut | - | 10,3 | 12,8 | 4,4 | 9,2 |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut | 5,3 | 20,3 | 2,0 | 5,9 | 6,1 |
| +/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 19,5 | 17,9 | 6,9 | -10,4 | -16,9 |
| -/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | -8,5 | 5,7 | 5,8 | 20,2 | 5,8 |
| +/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | - | - | 0,5 | 0,7 | 0,5 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 145,6 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -1,7 | - | - | - | - |
| Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) | 143,9 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾ | 177 997 | 177 997 | 177 998 | 177 999 | 151 099 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,818 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,809 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |

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 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettovuokratuotto | 217,4 | 214,9 | 228,5 | 224,9 | 199,6 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -26,8 | -28,0 | -29,1 | -28,2 | -27,0 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 2,8 | 0,8 | 1,1 | 1,8 | 2,7 |
| Operatiivinen liikevoitto | 193,5 | 187,6 | 200,5 | 198,5 | 175,4 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -48,9 | -50,1 | -54,4 | -51,7 | -46,2 |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyriyten voitoista/tappioista | 2,8 | 5,3 | 6,2 | 4,4 | 2,6 |
| Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot | -2,0 | -0,2 | -0,8 | -0,7 | -0,4 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,1 | 0,9 | 0,7 | 0,7 | 0,6 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -1,1 |
| Operatiivinen tulos | 145,6 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -1,7 | - | - | - | - |
| Oikaistu operatiivinen tulos | 143,9 | 143,5 | 152,3 | 151,1 | 130,8 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾ | 177 997 | 177 997 | 177 998 | 177 999 | 151 099 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,818 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾ | 0,809 | 0,806 | 0,856 | 0,849 | 0,865 |

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 |
|---|---------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------------|------------|---|
| | | 31.12.2019 | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | 2019 | |
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro | 12 | 1 843,9 | 1 835,4 | -56,0 | - | - | - |
| Muut kauppapaikat, Suomi & Viro | 1 | 2,9 | 2,3 | 0,5 | - | - | - |
| Suomi & Viro, yhteensä | 13 | 1 846,8 | 1 837,7 | -55,5 | 5,3 | 5,5 | 30,2 |
| Kauppakeskukset, Norja | 15 | 1 332,9 | 1 328,6 | -29,2 | - | - | - |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾ | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 16 | 1 332,9 | 1 328,6 | -29,2 | 5,5 | 5,4 | 22,6 |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska | 10 | 929,5 | 964,9 | -31,4 | - | - | - |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 10 | 929,5 | 964,9 | -31,4 | 5,4 | 5,2 | 25,5 |
| Kauppakeskukset, yhteensä | 38 | 4 106,2 | 4 129,0 | -116,5 | - | - | - |
| Muut kauppapaikat, yhteensä | 1 | 2,9 | 2,3 | 0,5 | - | - | - |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 39 | 4 109,1 | 4 131,3 | -116,0 | 5,4 | 5,4 | 26,5 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | 51,1 | - | -6,0 | - | - | - |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | - | 4 160,2 | 4 131,3 | -121,9 | 5,4 | 5,4 | 26,5 |
| Kista Galleria, 50 % | 1 | 275,1 | 291,1 | -17,7 | - | - | - |
| Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 40 | 4 435,3 | 4 422,4 | -139,6 | 5,3 | 5,3 | 26,9 |

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 |
|--|---------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------------|------------|---|
| | | 31.12.2019 | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | 2019 | |
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro | 7 | 1 436,5 | 1 452,5 | -27,8 | - | - | - |
| Muut kauppapaikat, Suomi & Viro | 1 | 2,9 | 2,3 | 0,5 | - | - | - |
| Suomi & Viro, yhteensä | 8 | 1 439,4 | 1 454,8 | -27,2 | 5,2 | 5,3 | 31,4 |
| Kauppakeskukset, Norja | 13 | 1 025,1 | 1 023,8 | -14,1 | - | - | - |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾ | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 14 | 1 025,1 | 1 023,8 | -14,1 | 5,5 | 5,4 | 22,7 |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska | 8 | 737,9 | 766,8 | -23,1 | - | - | - |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 8 | 737,9 | 766,8 | -23,1 | 5,3 | 5,1 | 25,6 |
| Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä | 30 | 3 202,4 | 3 245,4 | -64,5 | 5,3 | 5,3 | 27,2 |
| Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | 50,4 | - | -5,5 | - | - | - |
| Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä | 30 | 3 252,8 | 3 245,4 | -70,0 | 5,3 | 5,3 | 27,2 |

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

KESKIVUOKRA ¹⁾

| | Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta | Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk |
|-----------------|--|---|
| | 31.12.2019 | 31.12.2019 |
| Suomi & Viro | 3,3 | 25,8 |
| Norja | 3,1 | 21,7 |
| Ruotsi & Tanska | 3,0 | 22,1 |
| Yhteensä | 3,2 | 23,3 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

VUOKRATUOTOT LIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

| | Bruttovuokratuotot, Me | | Nettovuokratuotot, Me | |
|---|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Suomi & Viro | 98,3 | 102,8 | 94,4 | 96,9 |
| Norja | 80,9 | 84,7 | 75,4 | 74,3 |
| Ruotsi & Tanska | 52,9 | 49,5 | 47,3 | 43,5 |
| Muut | - | - | 0,3 | 0,2 |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 232,1 | 237,0 | 217,4 | 214,9 |
| Kista Galleria, 50 % | 12,5 | 13,6 | 9,9 | 11,7 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 244,6 | 250,6 | 227,3 | 226,5 |

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, % ¹⁾

| | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Yhteensä |
|-------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Kahvilat ja ravintolat | 10,3 | 6,8 | 12,5 | 9,7 |
| Kosmetiikka ja apteekit | 6,2 | 8,2 | 7,9 | 7,3 |
| Muoti ja asusteet | 25,0 | 28,1 | 20,8 | 24,9 |
| Päivittäistavarat | 22,5 | 10,5 | 18,1 | 17,3 |
| Koti ja urheiluvälineet | 16,6 | 30,3 | 11,0 | 19,6 |
| Vapaa-aika | 1,8 | 0,2 | 1,4 | 1,2 |
| Asunnot ja hotellit | 1,1 | - | 3,7 | 1,4 |
| Palvelut ja toimistot | 11,9 | 11,0 | 17,1 | 13,0 |
| Erikoisliikkeet | 2,0 | 0,8 | 1,0 | 1,3 |
| Hyvinvointi | 2,5 | 4,2 | 6,4 | 4,1 |
| Yhteensä | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Vuokratuotot voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan 31.12.2019.

KAUPPAKESKUKSET ¹⁾

| | Paikkakunta | Vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ² | Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2019 | Hankintavuosi | Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi |
|--|--------------|---------------------------------------|--|---|---------------|--|
| Suomi & Viro | | | | | | |
| Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi | | | | | | |
| Columbus | Helsinki | 20 900 | 19 000 | 98,2 | 2006 | 1997/2007 |
| Heikintori | Espoo | 6 200 | 4 500 | 29,3 | 1998 | 1968 |
| Isomyyri | Vantaa | 11 700 | 8 300 | 91,0 | 1999 | 1987 |
| Iso Omena | Espoo | 101 000 | 84 400 | 97,2 | 2007 | 2001/2016,2017 |
| Pikkulaiva | Espoo | 8 400 | 8 100 | 99,9 | 2017 | 2017 |
| Myyrmanni | Vantaa | 40 400 | 31 100 | 95,5 | 1999 | 1994/2016 |
| Kauppakeskukset, muu Suomi | | | | | | |
| IsoKarhu | Pori | 14 600 | 12 700 | 76,9 | 1999 | 1972/2014 |
| IsoKristiina | Lappeenranta | 17 050 | 12 800 | 92,0 | 1999, 2005 | 1987,1993/2015 |
| Koskikeskus | Tampere | 33 300 | 28 800 | 96,0 | 1999, 2003 | 1988/2012 |
| Trio | Lahti | 46 900 | 27 100 | 88,1 | 1999, 2007 | 1977, 1992/2010 |
| Kauppakeskukset, Viro | | | | | | |
| Kristiine Keskus | Tallinna | 44 000 | 44 600 | 99,3 | 2011 | 1999/2019 |
| Rocca al Mare | Tallinna | 57 600 | 56 700 | 99,5 | 2005 | 1998/2009 |
| Kauppakeskukset, yhteensä | - | 402 050 | 338 100 | 95,7 | - | - |
| Muut kauppapaikat, yhteensä | - | 2 240 | 700 | 79,6 | - | - |
| Suomi & Viro, yhteensä | - | 404 290 | 338 800 | 95,7 | - | - |
| Norja | | | | | | |
| Kauppakeskukset, Oslon alue | | | | | | |
| Buskerud Storsenter | Krokstadelva | 32 100 | 28 800 | 98,4 | 2015 | 1984/2017 |
| Kolbotn Torg | Kolbotn | 18 700 | 16 900 | 91,9 | 2015 | 2008 |
| Liertoppen Kjøpesenter | Lierskogen | 26 900 | 24 800 | 97,4 | 2015 | 1987/1990 |
| Linderud Senter | Oslo | 21 600 | 16 900 | 98,5 | 2015 | 1967/2009 |
| Magasinet Drammen | Drammen | 15 000 | 12 000 | 84,1 | 2015 | 1992/2008 |
| Trekanten | Asker | 24 100 | 17 000 | 99,7 | 2015 | 1997/2008 |

| | Paikkakunta | Vuokrattava pinta-ala, m ² | Vuokrattava liiketilöiden pinta-ala, m ² | Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2019 | Hankintavuosi | Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi |
|--|---------------|---------------------------------------|---|---|---------------|--|
| Kauppakeskukset, muu Norja | | | | | | |
| Down Town | Porsgrunn | 36 800 | 32 800 | 96,1 | 2015 | 1988/2019 |
| Herkules | Skien | 50 400 | 44 500 | 98,2 | 2015 | 1969/2013 |
| Kilden Kjøpesenter | Stavanger | 23 500 | 20 800 | 94,6 | 2015 | 1989/2015 |
| Kongssenteret | Kongsvinger | 18 000 | 16 000 | 88,3 | 2015 | 2001/2016 |
| Kremmertorget | Elverum | 20 500 | 17 900 | 84,3 | 2015 | 1979/2012 |
| Oasen Kjøpesenter | Fyllingsdalen | 50 300 | 27 700 | 98,5 | 2015 | 1971/2014 |
| Sjøsiden | Horten | 11 300 | 10 100 | 96,8 | 2015 | 2001 |
| Solsiden ²⁾ | Trondheim | 14 000 | 13 500 | 100,0 | 2015 | 2000 |
| Stopp Tune | Sarpsborg | 12 300 | 11 400 | 98,1 | 2015 | 1993 |
| Storbyen | Sarpsborg | 26 000 | 24 900 | 95,1 | 2015 | 1999/2015 |
| Norja, yhteensä | - | 401 500 | 336 000 | 96,1 | - | - |
| Ruotsi & Tanska | | | | | | |
| Kauppakeskukset, Tukholman alue | | | | | | |
| Fruängen Centrum | Hägerstern | 14 700 | 7 400 | 96,4 | 2005 | 1965/2013 |
| Högdalen Centrum | Bandhagen | 19 900 | 14 400 | 97,5 | 2011 | 1959/2015 |
| Jakobsbergs Centrum | Järfälla | 42 400 | 26 100 | 91,1 | 2006 | 1959/1993 |
| Kista Galleria, 50 % | Tukholma | 47 150 | 28 900 | 95,8 | 2013 | 1977,2002/ 2014 |
| Liljeholmstorget Galleria | Tukholma | 41 100 | 27 200 | 99,7 | 2006 | 1973/2009 |
| Tumba Centrum | Botkyrka | 23 200 | 13 000 | 96,1 | 2007 | 1954/2016 |
| Åkersberga Centrum | Åkersberga | 27 900 | 22 900 | 88,1 | 2005, 2015 | 1985/2011 |
| Kauppakeskukset Göteborgin alue | | | | | | |
| Stenungstorg Centrum | Stenungsund | 35 500 | 22 000 | 92,7 | 2006 | 1967/2016 |
| Mölndals Galleria | Mölndal | 26 400 | 24 200 | 89,7 | 2014/2018 | 2018 |
| Kauppakeskukset, Tanska | | | | | | |
| Albertslund Centrum | Kööpenhamina | 18 800 | 14 200 | 98,9 | 2012 | 1965/2015 |
| Strædet | Køge | 18 900 | 17 900 | 93,3 | 2017, 2018 | 2017, 2018 |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | - | 315 950 | 218 200 | 94,8 | - | - |
| Yhteensä | - | 1 121 740 | 893 900 | 95,5 | - | - |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Vuokrattu kohde

HALLINNOIDUT KAUPPAKESKUKSET, NORJA

| | Paikkakunta | Omistusosuus % | Vuokrattava pinta-ala, m ² 31.12.2019 |
|---|-------------|-------------------|--|
| City Syd | Trondheim | - | 16 800 |
| Holmen Senter | Asker | - | 24 400 |
| Markedet | Haugesund | 20 % | 10 700 |
| Stadionparken | Stavanger | - | 11 200 |
| Stovner Senter | Oslo | 20 % | 44 800 |
| Strandtorget | Lillehammer | - | 33 800 |
| Tiller Torget | Trondheim | - | 35 900 |
| Torget Vest | Drammen | - | 7 400 |
| Torvbyen | Fredrikstad | 20 % | 14 100 |
| Hallinnoidut kauppakeskukset, yhteensä | | | 199 100 |

VUOKRAUSTOIMINTA, SIJOTUSKIINTEISTÖT
JA KISTA GALLERIA (50 %) YHTEENSÄ

| | Vuokrasopimusten lukumäärä | Vuokrattu pinta-ala, m ² | Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk |
|-----------------------------|-------------------------------|--|--|
| 31.12.2018 | 4 454 | 1 065 960 | 23,2 |
| Alkaneet vuokrasopimukset | 1 000 | 145 859 | 26,0 |
| Päättyneet vuokrasopimukset | 1 153 | 194 152 | 25,5 |
| Ostot | - | - | - |
| Muut muutokset | 103 | 1 020 | - |
| 31.12.2019 | 4 404 | 1 018 686 | 23,3 |

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ

| | Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2019 | Bruttovuokra- tuotot, Me 2019 | Nettovuokra- tuotot, Me 2019 | Käypä arvo, Me 31.12.2019 | Käyvän arvon muutos, Me 2019 |
|--|---|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Iso Omena | 35,6 | 34,8 | 33,2 | 757,2 | -3,8 |
| Liljeholmstorget Galleria | 33,2 | 14,5 | 13,8 | 313,6 | -1,3 |
| Kista Galleria, 50 % | 28,6 | 12,5 | 9,9 | 275,1 | -17,7 |
| Oasen | 24,8 | 11,0 | 10,2 | 207,5 | -7,5 |
| Rocca al Mare | 22,9 | 13,4 | 13,5 | 181,2 | -2,5 |
| Viisi suurinta kohdetta, yhteensä | 29,9 | 86,2 | 80,5 | 1 734,7 | -32,8 |

KYMMENEN SUURINTA VUOKRALAISTA ¹⁾

| | Osuus vuokratuotoista 31.12.2019 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, % |
|-----------------|--|
| Kesko Group | 5,0 % |
| Varner Group | 4,1 % |
| S Group | 3,9 % |
| ICA Group | 2,3 % |
| H&M | 2,2 % |
| Coop | 2,2 % |
| Gresvig | 1,9 % |
| Stockmann Group | 1,7 % |
| NorgesGruppen | 1,7 % |
| Clas Ohlson | 1,7 % |
| Yhteensä | 26,7 % |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KEHITYSHANKKEET

31.12.2019

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

| | Sijainti | Pinta-ala ennen/jälkeen, m ² | Arvioitu bruttoinvestointi, Me | Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2019 mennessä, Me | Valmistuminen |
|------------|--------------|---|--------------------------------|--|---------------|
| Lippulaiva | Espoo, Suomi | 19 200/44 300 | TBC ¹⁾ | 123,1 | 2022 |

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

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

| | | Pinta-ala ennen/jälkeen, m ² | Valmistumistavoite | |
|----------------------------------|------------------|--|--------------------|--|
| Kista Galleria | Tukholma, Ruotsi | 92 500/105 000 | 2026 | Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi metroaseman suuntaan. Näin keskukselle saataisiin entistä sujuvammat joukkoliikennedytydet ja lisätalaa uusille myymälöille, päivittäistavarakaupoille ja palveluille. |
| Oasen Kjøpesenter | Bergen, Norja | 56 800/68 800 | 2022 | Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus, jossa suurin osa viereisen toimistorakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta muutettaisiin liiketiloiksi ja lisäksi rakennettaisiin uudisosa, joka yhdistäisi kaksi rakennusta toisiinsa. Tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakkaiden kiertoa kauppakeskuksessa. Uusi pääsisäänkäynti yhdistäisi kauppakeskuksen entistä paremmin ympäröivään kaupunkiympäristöön. Muutos toisi myös lisätalaa uusille ankkurivuokralaisille ja mahdollistaisi laajemman kahvila- ja ravintolatarjonnan. |
| Liljeholmstorget Galleria | Tukholma, Ruotsi | 40 500/64 500 | 2026 | Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskukselta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia. |
| Trekanten | Oslo, Norja | 23 800/45 000 | 2022 | 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. |

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 hallitsevat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista

johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, 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 hallintatointien arvioinnin ja uusien riskien vähentämistoimien suunnitte-

lun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti. Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne 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 tappioiden 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 vahinkoriskeiden 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 |
|--|---|
| Vuokraus | <ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön liike-toiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilöiden 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 liiketilöiden kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. |
| Kiinteistökehitys ja Kiinteistökaupat | <ul style="list-style-type: none"> • Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. • Uusien liiketilöiden kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. • Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. |
| Operatiivinen toiminta | <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 ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoito kulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. |
| Kiinteistöjen arvo | <ul style="list-style-type: none"> • Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. |
| Ympäristö | <ul style="list-style-type: none"> • Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voi rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. • Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. |
| Ihmiset | <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 määrittämisessä. |
| Rahoitus | <ul style="list-style-type: none"> • Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea markkinoiden heiluesssa, tiukentuneesta sääntelystä, luottoluokituksen alenemisesta 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"> • Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestäväksi liike-toimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste 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 taantumisen riskiä. • Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokratuodotukset. • Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla. • Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. • Vuokrausriskejä 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. • Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. • Yhtiön vakuutusuoja 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. • 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. • 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 ympäristösäännöksiä. • Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista. • 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) ja Moody'sin (Baa3, 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 2019 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 177 998 525. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2019 lopussa oli 1,7 miljardia euroa.

Vuoden 2019 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 28,3 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 113 282 osaketta eli keskimäärin noin 1,0 miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2019 lopussa 17 396 (17 269). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2019 lopussa 79,5 % osakkeista (79,7 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu viereisessä taulukossa.

Cityconin kaksi suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

| | | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Vaihdettuja osakkeita ¹⁾ | *1 000 | 28 320 | 49 253 | 35 457 | 29 537 | 31 669 |
| Vaihtuvuus | % | 15,9 | 27,7 | 19,9 | 16,6 | 17,8 |
| Ylin kurssi ¹⁾ | euroa | 10,08 | 11,24 | 12,51 | 11,95 | 16,2 |
| Alin kurssi ¹⁾ | euroa | 8,10 | 7,98 | 10,42 | 9,9 | 10,65 |
| Keskikurssi ¹⁾ | euroa | 9,18 | 9,30 | 11,15 | 10,9 | 12,65 |
| Päätöskurssi ¹⁾ | euroa | 9,37 | 8,08 | 10,79 | 11,7 | 12,00 |
| Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa | Me | 1 666,96 | 1 437,34 | 1 920,60 | 2 080,80 | 2 136,00 |
| Osakkeiden määrä, kauden lopussa | *1 000 | 177 999 | 889 993 | 889 993 | 889 993 | 889 993 |

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2019

Gazit-Globe Ltd., 86 497 174 osaketta eli 48,59 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l., 29 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Heidän osakeomistuksensa on hallintarekisteröity.

| | Osakkeet | % |
|--|--------------------|--------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 12 694 139 | 7,13 |
| Gazit-Globe Ltd. ¹⁾ | 2 382 174 | 1,34 |
| Valtion eläkerahasto | 1 200 000 | 0,67 |
| OP-Henkivakuutus Oy | 455 461 | 0,26 |
| Pakkanen Mikko Pertti Juhani | 400 000 | 0,22 |
| Pakarinen Janne Heikki Petteri | 340 000 | 0,19 |
| Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry | 278 800 | 0,16 |
| Esr Danske Invest Suomen Parhaat | 234 584 | 0,13 |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 200 000 | 0,11 |
| Sr Taaleritehdas Arvo Markka Osake | 200 000 | 0,11 |
| 10 suurinta yhteensä | 18 385 158 | 10,33 |
| Hallintarekisteröidyt osakkeet | 141 473 830 | 79,48 |
| Muut | 18 139 537 | 10,19 |
| Yhteensä | 177 998 525 | 100 |

¹⁾ Gazit-Globe Ltd.:n kokonaisomistus 86 497 174 osaketta eli 48,59 %.

| Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2019 | Omistajien lukumäärä | % | Osakemäärä, kpl | % |
|---|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 43 | 0,25 | 141 322 806 | 79,4 |
| Yritykset | 807 | 4,64 | 2 803 017 | 1,58 |
| Kotitaloudet | 16 292 | 93,65 | 12 046 373 | 6,77 |
| Julkisyhteisöt | 11 | 0,06 | 14 222 204 | 7,99 |
| Ulkomaat | 66 | 0,38 | 5 760 180 | 3,24 |
| Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 177 | 1,02 | 1 843 945 | 1,04 |
| Yhteensä | 17 396 | 100,00 | 177 998 525 | 100,00 |

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

| 31.12.2019 Osakkeita, kpl | Omistajien lukumäärä | % | Osakemäärä, kpl | % |
|------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1-100 | 5 723 | 32,90 | 265 649 | 0,149 |
| 101-500 | 6 429 | 36,96 | 1 679 792 | 0,944 |
| 501-1 000 | 2 350 | 13,51 | 1 751 784 | 0,984 |
| 1 001-5 000 | 2 383 | 13,70 | 5 044 729 | 2,834 |
| 5 001-10 000 | 278 | 1,60 | 2 002 521 | 1,125 |
| 10 001-50 000 | 176 | 1,01 | 3 618 960 | 2,033 |
| 50 001-100 000 | 26 | 0,15 | 1 807 822 | 1,016 |
| 100 001-500 000 | 23 | 0,13 | 4 468 317 | 2,51 |
| 500 001- | 8 | 0,05 | 157 358 951 | 88,405 |
| Yhteensä | 17 396 | 100,00 | 177 998 525 | 100,00 |

Board European Holdings S.à.r.l., ovat hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia. Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle omistavansa yhteensä 86 497 174 osaketta eli 48,6 % ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l. on ilmoittanut omistavansa 29 498 893 osaketta eli 15,00 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2019 lopussa.

OSINKOJEN JAKAMINEN

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2019 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 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 155,00 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 | Alustava täsmäytyspäivä |
|------------------------|----------------------------|
| 31.3.2020 | 19.3.2020 |
| 30.6.2020 | 22.6.2020 |
| 30.9.2020 | 23.9.2020 |
| 30.12.2020 | 18.12.2020 |

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.

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

| Me | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Tuloslaskelman tiedot | | | | | |
| Bruttovuokratuotto | 232,1 | 237,0 | 257,4 | 251,4 | 223,9 |
| Nettovuokratuotto | | | | | |
| Suomi & Viro | 94,4 | 96,9 | 106,9 | 110,4 | 121,7 |
| Norja | 75,4 | 74,3 | 79,6 | 74,0 | 36,8 |
| Ruotsi & Tanska | 47,3 | 43,5 | 41,3 | 40,1 | 41,2 |
| Muut | 0,3 | 0,2 | 0,7 | 0,5 | - |
| Nettovuokratuotto yhteensä | 217,4 | 214,9 | 228,5 | 224,9 | 199,6 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 2,8 | -9,5 | -11,6 | -2,6 | -6,4 |
| Liikevoitto/-tappio | 73,1 | 104,7 | 150,9 | 224,4 | 148,9 |
| Voitto/tappio ennen veroja | 2,2 | 21,7 | 93,8 | 181,5 | 116,0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio | 8,9 | 16,6 | 87,4 | 160,4 | 108,8 |
| Tasetiedot | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 4 160,2 | 4 131,3 | 4 183,4 | 4 337,6 | 4 091,6 |
| Lyhytaikaiset varat | 74,2 | 56,2 | 43,7 | 56,2 | 89,1 |
| Oma pääoma | 2 325,2 | 2 089,0 | 2 208,5 | 2 312,3 | 2 245,5 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 1 978,4 | 2 088,9 | 2 208,1 | 2 311,4 | 2 245,5 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 0,1 | 0,1 | 1,2 | 0,8 | 0,0 |
| Korolliset velat | 1 874,4 | 2 140,0 | 2 083,9 | 2 176,8 | 2 023,2 |
| Velat yhteensä | 2 257,1 | 2 533,7 | 2 468,6 | 2 588,7 | 2 418,8 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 4 582,3 | 4 622,7 | 4 678,0 | 4 900,9 | 4 664,4 |

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

| Me | Laskentakaava | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | | | | | | |
| Omavaraisuusaste, % | 1 | 50,9 | 45,4 | 47,4 | 47,3 | 48,3 |
| Luototusaste, % (LTV) | 2 | 42,4 | 48,7 | 46,7 | 46,6 | 45,7 |
| Oman pääoman tuotto, % (ROE) | 3 | 0,4 | 0,8 | 3,8 | 7,0 | 5,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI) | 4 | 2,3 | 4,1 | 5,8 | 6,1 | 8,2 |
| Quick ratio | 5 | 0,3 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me | | 106,0 | 168,8 | 298,7 | 314,5 | 1 718,6 |
| %-osuus bruttovuokratuotosta | | 45,7 | 71,2 | 116,0 | 125,1 | 767,7 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut ¹⁾ | | | | | | |
| Tulos/osake, euroa | 6 | 0,04 | 0,09 | 0,49 | 0,90 | 0,72 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa | 7 | 0,04 | 0,09 | 0,49 | 0,89 | 0,72 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | 8 | 0,76 | 0,54 | 0,83 | 0,77 | 0,74 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 9 | 13,06 | 11,74 | 12,41 | 12,99 | 12,62 |
| P/E -luku (hintavoitto -suhde) | 10 | 187 | 87 | 22 | 13 | 17 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾ | | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,70 |
| 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⁾ | | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,75 |
| Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, % | 11 | 1 603,1 | 696,2 | 132,4 | 72,1 | 104,2 |
| Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, % | 12 | 6,9 | 8,0 | 6,0 | 5,6 | 6,3 |
| Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) | | 177 997 | 889 987 | 889 992 | 889 993 | 755 496 |
| Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) | | 177 999 | 889 993 | 889 993 | 889 993 | 889 993 |
| Operatiiviset tunnusluvut | | | | | | |
| Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾ | 13 | 95,5 | 96,4 | 96,0 | 96,3 | 96,9 |
| Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾ | | 1 121 740 | 1 152 790 | 1 184 140 | 1 271 940 | 1 288 090 |
| Henkilöstö tilikauden lopussa | | 234 | 264 | 265 | 287 | 310 |

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

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2019 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 0,60 euroa osakkeelta.

³⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

TUNNUSLUKUJEN 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) | $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2}} \times 100$ | 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) Taloudellinen 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 2019

| | |
|---|----|
| Konsernitilinpäätös, IFRS | 43 |
| Laaja konsernituloslaskelma | 43 |
| Konsernitase | 44 |
| Konsernin rahavirtalaskelma | 45 |
| Konsernin oman pääoman laskelma | 46 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot | 47 |
| Emoyhtiön tilinpäätös, FAS | 88 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS | 91 |
| Tilinpäätöksen allekirjoitukset | 95 |
| Tilintarkastuskertomus | 96 |



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | 2019 | 2018 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | 1.2. | 232,1 | 237,0 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | 1.3. | 77,1 | 79,2 |
| Hoitokulut | 1.4. | -89,3 | -98,9 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | | -2,5 | -2,4 |
| Nettovuokratuotto | 1.1. | 217,4 | 214,9 |
| Hallinnon kulut | 1.5. | -26,8 | -28,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 1.3, 1.7. | 2,8 | -9,5 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 2.1. | -121,9 | -72,5 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 2.1., 2.2. | 1,5 | -0,2 |
| Liikevoitto | | 73,1 | 104,7 |
| Rahoitustuotot | | 39,2 | 83,3 |
| Rahoituskulut | | -93,4 | -153,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut (netto) | 3.2. | -54,2 | -70,5 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten ja voitoista | 2.4. | -16,6 | -12,5 |
| Voitto ennen veroja | | 2,2 | 21,7 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | 4.1. | -2,0 | -0,2 |
| Laskennalliset verot | 4.2. | 8,6 | -4,8 |
| Tuloverot | | 6,7 | -5,0 |
| Tilikauden voitto | | 8,9 | 16,6 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 8,9 | 16,6 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾: | | | |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro) | 1.8. | 0,04 | 0,09 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro) | 1.8. | 0,04 | 0,09 |

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

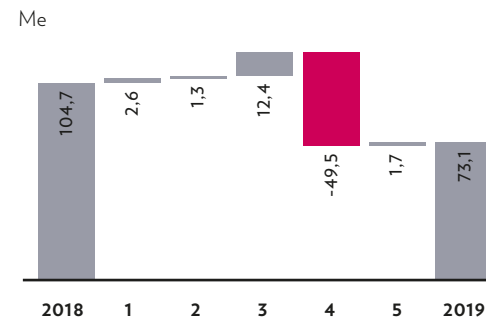
LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------|--------------|
| Tilikauden voitto | | 8,9 | 16,6 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi | | | |
| Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista | 3.2. | 0,3 | 2,0 |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin | | - | -0,4 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä | | 0,0 | 0,3 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot | | -4,4 | -22,7 |
| Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | | -4,1 | -20,9 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -4,1 | -20,9 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | 4,8 | -4,2 |
| Tilikauden laajan tappion/voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 4,8 | -4,2 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 |

Liikevoitto laski pääasiassa käyvän arvon tappioiden seurauksena

Liikevoitto ja tilikauden voitto laskivat johtuen edellisestä vuodesta suuremmista kiinteistöomaisuuden käyvän arvon tappioista. Nettorahoituskulut pienenivät 16,3 miljoonalla eurolla johtuen lainojen pienemmistä keskikustannuksista sekä alemmista kertaluonteisista kuluista joukkovelkakirjalainan takaisinostosta.

LIIKEVOITON MUUTOS

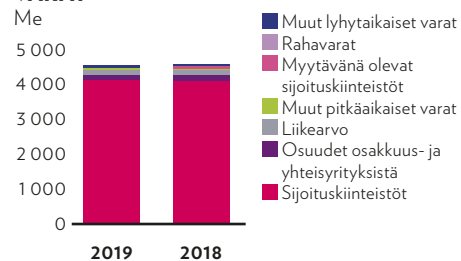


- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

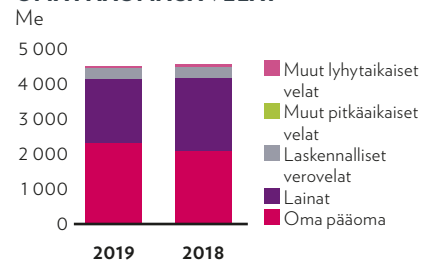
KONSERNITASE, IFRS

| Me | Liite | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 2.1. | 4 160,2 | 4 131,3 |
| Liikearvo | 5.1. | 146,5 | 145,7 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä | 2.4. | 147,6 | 164,8 |
| Aineettomat hyödykkeet | 4.3. | 19,3 | 18,1 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | | 4,3 | 0,7 |
| Laskennalliset verosaamiset | 4.2. | 9,4 | 9,0 |
| Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat | 3.6. | 20,7 | 18,8 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 4 508,1 | 4 488,4 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | 2.2. | - | 78,1 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Johdannaissopimukset | 3.6. | 0,0 | 1,5 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset | 4.1. | 0,1 | 0,1 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 3.3., 4.4. | 59,9 | 43,2 |
| Rahavarat | 3.8. | 14,2 | 11,4 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 74,2 | 56,2 |
| Varat yhteensä | | 4 582,3 | 4 622,7 |

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



| Me | Liite | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|----------------|----------------|
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Oma pääoma | | | |
| | 3.1. | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | 1,4 | 1,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 909,9 | 1 016,7 |
| Muuntoerot | | -120,3 | -115,9 |
| Kertyneet voittovarot | | 796,7 | 796,3 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 1 978,4 | 2 088,9 |
| Hybridilaina | 3.1. | 346,6 | - |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 0,1 | 0,1 |
| Oma pääoma yhteensä | | 2 325,2 | 2 089,0 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Lainat | 3.3., 3.4. | 1 662,5 | 1 961,4 |
| Johdannaissopimukset | 3.3., 3.6. | 3,0 | 8,9 |
| Laskennalliset verovelat | 4.2. | 296,4 | 304,4 |
| Muut velat | 3.3. | 1,0 | 0,3 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 962,9 | 2 275,1 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Lainat | 3.3., 3.4. | 211,8 | 178,6 |
| Johdannaissopimukset | 3.3., 3.6. | 4,5 | 0,9 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat | 4.1. | 2,4 | 1,6 |
| Ostovelat ja muut velat | 3.3., 4.5. | 75,3 | 77,5 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 294,1 | 258,6 |
| Velat yhteensä | | 2 257,1 | 2 533,7 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 4 582,3 | 4 622,7 |



Hybridilainan liikkeellelasku kasvatti omaa pääomaa ja vähensi velkoja

Taseen vahvistamiseksi nostettu oman pääoman ehtoinen hybridilaina kasvatti omaa pääomaa 346,6 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen tasearvo nousi tilikaudella 28,9 miljoonaa euroa, investoinnit kasvattivat 100,1 miljoonaa euroa ja käyvän arvon tappiot pienensivät 121,9 miljoonaa euroa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me | Liite | 2019 | 2018 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Voitto ennen veroja | | 2,2 | 21,7 |
| Oikaisut | | 195,2 | 169,9 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | | 197,4 | 191,6 |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | 4.4. | 4,6 | -7,5 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 4.5. | -6,7 | 9,0 |
| Käyttö pääoman muutos | | -2,1 | 1,5 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 195,3 | 193,1 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -60,3 | -101,5 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 1,4 | 4,1 |
| Maksetut välittömät verot | | -1,1 | -0,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 135,4 | 95,5 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 2.1. | -0,3 | -68,4 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 2.1. | -95,7 | -88,0 |
| Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | 2.4., 4.3. | -4,0 | -10,4 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 2.1., 2.2. | 65,8 | 87,7 |
| Investointien nettorahavirta | | -34,3 | -79,0 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 3.4. | 1 204,8 | 1 131,8 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | 3.4. | -1 266,9 | -1 029,9 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 3.4. | - | 297,3 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | 3.4. | -277,2 | -292,4 |
| Hybridilainan nostot | 3.1. | 350,0 | - |
| Hybridilainan korot ja kulut | 3.1. | -2,5 | - |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat | 5.2. | - | -1,4 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | | -114,9 | -115,7 |
| Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot | | 8,6 | -4,0 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | -98,1 | -14,3 |
| Rahavarojen muutos | | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 3.8. | 11,4 | 10,1 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | -0,3 | -0,9 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 3.8. | 14,2 | 11,4 |

| Me | Liite | 2019 | 2018 |
|--|------------|--------------|--------------|
| Oikaisut: | | | |
| Poistot ja arvonalennukset | 1.5., 4.3. | 2,5 | 3,1 |
| Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 2.1. | 121,9 | 72,5 |
| Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 2.2. | -1,5 | 0,2 |
| Rahoitustuotot | 3.2. | -39,2 | -83,3 |
| Rahoituskulut | 3.2. | 93,4 | 153,8 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista | 2.4. | 16,6 | 12,5 |
| Osakeperusteiset maksut | 1.6. | 0,6 | 1,1 |
| Liikearvon alennus, johon ei liity maksua ja myytiin kiinteistöihin liittyvän kertyneen muuntoeron alaskirjaus | 1.7. | - | 10,0 |
| Yhteensä | | 194,3 | 169,9 |

| Me | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 135,4 | 95,5 |
| Keskimääräinen osakemäärä (1 000) | 177 997 | 177 997 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake | 0,76 | 0,54 |

Osakekohtainen nettorahavirta vahvistui 0,76 euroon edellisvuoden 0,54 eurosta.
 Osakekohtainen nettorahavirta kasvoi 0,76 euroon (0,54) johtuen lähinnä alemmista nettorahoituskuluista, joita pienensi alemmat kertaluonteiset kulut joukkovelkakirjalainan takaisinostosta. Vuonna 2019 Citycon investoi 100,0 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit pääosin myymällä kaksi sijoituskiinteistöään Suomessa. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2019 olivat Lippulaivan ja Kristiinen kehityshankkeet. Rahoituksen rahavirrassa näkyy taseen vahvistamiseksi nostettu hybridilaina.

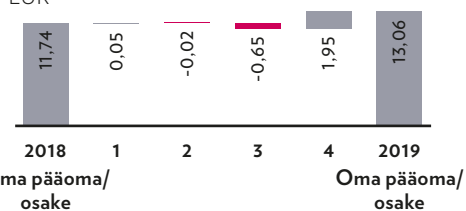
RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRRAT



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

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| Me | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Hybridilaina | Määräysval- lattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|--|-----------------------|------------------------------|--|------------|--------------------------|----------|--------------|---|---------------------------|
| | Osake- pääoma | Ylikurssi- rahasto | Arvon- muutos- rahasto | Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä | | | |
| Oma pääoma 31.12.2017 | 259,6 | 131,1 | -0,8 | 1 123,5 | -93,2 | 787,1 | 2 207,3 | | 1,2 | 2 208,5 |
| Muutokset laadintaperiaatteissa (IFRS 2 & IFRS 9) | | | | | | 0,8 | 0,8 | | | 0,8 |
| Oma pääoma 1.1.2018 | 259,6 | 131,1 | -0,8 | 1 123,5 | -93,2 | 787,9 | 2 208,1 | | 1,2 | 2 209,4 |
| Tilikauden voitto 2018 | | | | | | 16,6 | 16,6 | | 0,0 | 16,6 |
| Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.) | | | 1,6 | | | | 1,6 | | | 1,6 |
| Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä | | | 0,3 | | | | 0,3 | | | 0,3 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot | | | 0,0 | | -22,7 | | -22,7 | | 0,0 | -22,7 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä | | | 1,9 | | -22,7 | | -20,8 | | 0,0 | -20,9 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | | | 1,9 | | -22,7 | 16,6 | -4,2 | | 0,0 | -4,2 |
| Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.) | | | | -106,8 | | -8,9 | -115,7 | | | -115,7 |
| Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.) | | | | | | 1,0 | 1,0 | | | 1,0 |
| Määräysvallattomien osuuksien hankinnat | | | | | | -0,3 | -0,3 | | -1,1 | -1,4 |
| Oma pääoma 31.12.2018 | 259,6 | 131,1 | 1,1 | 1 016,7 | -115,9 | 796,3 | 2 088,9 | 0,0 | 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 voitto/tappio | | | 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 |
| 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 |

**OSAKEKOHTAISEN EMOYHTIÖN OMISTAJILLE
KUULUVAN OMAN PÄÄOMAN KEHITYMINEN ¹⁾**
 EUR


- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Hybridilainan muutokset

Hybridilaina kasvattaa omaa pääomaa ja vahvistaa Cityconin tasetta

Oman pääoman ehtoinen hybridilaina kasvattaa omaa pääomaa 346,6 miljoonalla eurolla. Vuonna 2019 Citycon jakoi osinkona 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,6 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa.

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

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. | IFRS 8 |
| 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. | IFRS 16, IFRS 15, IFRS 9 |
| Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut | Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut | 1.6. | IAS 19, IFRS 2 |
| Osakekohtainen tulos | Osakekohtainen tulos | 1.8. | IAS 33 |
| Sijoituskiinteistöt | Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut, Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 implementoinnin vaikutus | 2.1., 2.3 | IAS 40, IFRS 13, IFRS1 6 |
| Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot | Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt | 2.2. | IAS 40, IFRS 5 |
| Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin | Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä | 2.4. | IAS 28, IFRS 11, IFRS1 2 |
| 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. | IAS 32, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 |
| Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat | Vastuuitoumukset | 2.1., 3.7. | IAS 37 |
| Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen | Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta | 5.1., 5.2. | IFRS 10, IFRS 3 |
| Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä | Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset | 5.3. | IAS 24 |
| Omaisuserien arvonalentuminen | Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset | 4.3., 4.4., 5.1. | IAS 36, IFRS 9 |
| Tuloverot | Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat | 4.1., 4.2. | IAS 12 |
| Aineettomat hyödykkeet | Aineettomat hyödykkeet | 4.3. | IAS 38 |
| Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat | Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat | 5.5. | IAS 10 |
| Vastuuitoumukset | Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset | 2.1., 3.7. | - |

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, 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 Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 5.2.2020. 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 Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2019 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardia sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa 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, johdannaispimukset 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 laattimisperiaatteiden 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 muutuskautta 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 yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2019 tai 2018, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

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 | - | - | - | - | - | - |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -56,1 | -33,4 | -32,4 | - | -121,9 | -17,7 |
| Voitot/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 | 0,0 | - | - | - | 0,0 | - |
| Muut kohdistetut varat | 29,0 | 192,2 | 147,1 | 24,3 | 392,6 | 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 | 2 210,0 | 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 | - |

1.1.-31.12.2018

| Me | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | IFRS segmentit yhteensä | Kista Galleria (50%) |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------|----------------------|
| Bruttovuokratuotto | 102,8 | 84,7 | 49,5 | - | 237,0 | 13,6 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | 35,2 | 29,4 | 14,5 | - | 79,2 | 3,8 |
| Hoitokulut | -40,3 | -39,2 | -19,6 | 0,2 | -98,9 | -5,4 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | -0,9 | -0,6 | -0,9 | - | -2,4 | -0,4 |
| Nettovuokratuotto | 96,9 | 74,3 | 43,5 | 0,2 | 214,9 | 11,7 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -3,2 | -4,3 | -4,6 | -16,0 | -28,0 | -0,1 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,2 | -0,1 | 0,8 | - | 0,8 | -0,5 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | 93,9 | 69,8 | 39,7 | -15,8 | 187,6 | 11,1 |
| Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | - | -6,9 | -3,5 | - | -10,3 | - |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -58,8 | -22,2 | 8,5 | - | -72,5 | -8,6 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | -3,7 | -1,0 | 4,5 | - | -0,2 | - |
| Liikevoitto/-tappio | 31,4 | 39,8 | 49,3 | -15,8 | 104,7 | 2,4 |
| Kohdistetut varat | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 1 837,7 | 1 328,6 | 964,9 | - | 4 131,3 | 291,1 |
| Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt | 78,1 | - | - | - | 78,1 | - |
| Muut kohdistetut varat | 8,4 | 193,6 | 163,7 | 18,9 | 384,5 | 9,6 |
| Kohdistamattomat varat | | | | | | |
| Laskennalliset verosaamiset | | | | 9,0 | 9,0 | |
| Johdannaissopimukset | | | | 19,8 | 19,8 | |
| Varat yhteensä | 1 924,2 | 1 522,2 | 1 128,6 | 47,7 | 4 622,7 | 300,7 |
| Kohdistetut velat | | | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 13,3 | 20,7 | 22,2 | 21,3 | 77,5 | 7,7 |
| Kohdistamattomat velat | | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 2 140,0 | 2 140,0 | 221,8 |
| Laskennalliset verovelat | | | | 304,4 | 304,4 | - |
| Johdannaissopimukset | | | | 9,8 | 9,8 | - |
| Muut kohdistamattomat velat | | | | 2,0 | 2,0 | 16,7 |
| Velat yhteensä | 13,1 | 59,3 | 22,2 | 2 477,5 | 2 533,7 | 246,2 |
| Bruttoinvestoinnit | 54,9 | 21,1 | 91,7 | 1,2 | 168,8 | 6,7 |
| Kauppakeskusten lukumäärä | 14 | 17 | 10 | - | 41,0 | 1 |
| Muiden kiinteistöjen lukumäärä | 1 | - | - | - | 1,0 | - |

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Vuokratuottojen muodostuminen

| Me | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Jaksotetut vuokra-kannustimet | 0,9 | 2,1 |
| Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset | -3,9 | -3,8 |
| Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät) | 235,1 | 238,7 |
| Yhteensä | 232,1 | 237,0 |

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen, 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 2019 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 67 % (64) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

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

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2019 4 404 (4 454) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä Suomessa.

Vuokrasopimusten lukumäärä ¹⁾

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Suomi & Viro | 1 410 | 1 510 |
| Norja | 1 197 | 1 184 |
| Ruotsi & Tanska | 1 797 | 1 760 |
| Yhteensä | 4 404 | 4 454 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2019 oli 3,2 (3,4) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyyppistä 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⁾

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------|------------|------------|
| Suomi & Viro | 3,3 | 3,5 |
| Norja | 3,1 | 3,5 |
| Ruotsi & Tanska | 3,0 | 3,1 |
| Keskimäärin | 3,2 | 3,4 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50%.

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2019 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 92 % (92), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 5 % (5), ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia noin 4 % (3) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2019 ja 2018 päätteeksi voimassa olevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾

| Me | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 63,7 | 57,6 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 172,3 | 173,1 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 33,8 | 50,5 |
| Yhteensä | 269,9 | 281,3 |

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 irtisanomisaajan verran.

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

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja joista on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotokaudelle. Vuokranalennuksia, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen kirjataan konsernituloslaskelmaan bruttovuokratuottoihin sille kaudelle, jolle vuokranalennukset on myönnetty.

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.

1.3. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Asiakassopimukset

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2019

| Me | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | Yhteensä |
|--|--------------|-------------|-----------------|----------|-------------|
| Ylläpito- ja -veloitukset ¹⁾ | 26,5 | 20,2 | 12,6 | - | 59,3 |
| Käyttökorvaukset 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- ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskusiinteistöjen liike- ja yleistilojen huoltoon, ylläpitoon ja hallintaan liittyvistä palveluista, joita Citycon tarjoaa asiakkailleen perustuen asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin (vuokrasopimus).

KÄYTTÖKORVAUKSET

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

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.

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.

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 asiakassopimusten 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 asiakassopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät tyypillisesti ennen vuokratuoden alkua tai välittömästi sen alkaessa. Citycon konsernille ei synny IFRS 15 standardin mukaisesti käsiteltäviä asiakassopimuksen saamisesta aiheutuvia menoja. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien liikelavuokrasopimusten osalta sopimuksen saamisesta aiheutuvien ja IAS 40 standardin ohjeistuksen mukaan käsiteltävien menojen, kuten vuokratilan muutostöiden ja välityspalkkioiden, kirjanpitoikäisyyttä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

| Me | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------|------|
| Sopimukseen perustuvat saamiset | 3,0 | 5,0 |
| Sopimukseen perustuvat velat | 3,1 | 4,5 |

SOPIMUKSIIN LIITTYVÄT TASE-ERÄT

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

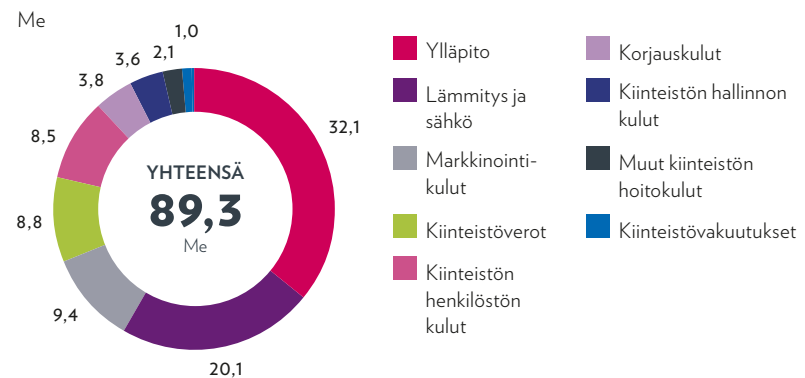
1.4. HOITOKULUT

| Me | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Lämmitys ja sähkö | -20,1 | -20,3 |
| Ylläpito | -32,1 | -33,9 |
| Maavuokrat ja muut vuokrat | - | -7,0 |
| Kiinteistön henkilöstön kulut | -8,5 | -8,5 |
| Kiinteistön hallinnon kulut | -3,6 | -3,9 |
| Markkinointikulut | -9,4 | -11,2 |
| Kiinteistövakuutukset | -1,0 | -0,9 |
| Kiinteistöverot | -8,8 | -7,7 |
| Korjauskulut | -3,8 | -3,8 |
| Muut kiinteistön hoitokulut | -2,1 | -1,8 |
| Yhteensä | -89,3 | -98,9 |

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 2019



1.5. HALLINNON KULUT

| Me | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Henkilöstökulut | -11,8 | -13,3 |
| Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut | -2,6 | -2,7 |
| Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut | -4,6 | -3,8 |
| Toimisto- ja muut hallinnon kulut | -5,3 | -6,6 |
| Poistot | -2,5 | -1,7 |
| Yhteensä | -26,8 | -28,0 |

Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 2,6 miljoonaa euroa (2,7) 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 kuului kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:lta.

| 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 | - |
| Yhteensä | -0,9 | -0,4 |

| Me | 2018 Konserni | 2018 Emoyhtiö |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Tilintarkastuspalkkiot | -0,8 | -0,3 |
| Ernst & Young Oy | -0,4 | -0,3 |
| 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 | -0,8 | -0,4 |

1.6. TYÖSUHDE-ETUUKSET JA HENKILÖSTÖKULUT

| Me | Liite | 2019 | 2018 |
|---|-------|--------------|--------------|
| Johdon palkat ja palkkiot | | | |
| Toimitusjohtaja | A | -0,7 | -0,9 |
| Johtoryhmä | B | -1,5 | -1,7 |
| Hallitus | C | -0,7 | -0,6 |
| Muut palkat ja palkkiot | | -14,7 | -16,2 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | | -2,1 | -2,5 |
| Sosiaalikulut | | -3,4 | -3,3 |
| Kulut osakeperusteisista maksuista | D, E | -0,6 | -1,1 |
| Yhteensä | | -23,6 | -26,2 |

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 11,8 miljoonaa euroa (13,3), hoitokuluihin 8,5 miljoonaa euroa (8,5) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 2,8 miljoonaa euroa (3,4). Lisäksi 1,2 miljoonaa euroa (1,0) veloitettiin kolmansien osapuolten omistamilta ja Cityconin johtamilta kauppakeskuksilta.

ELÄKE-ETUUKSET

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

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|------------|------------|
| Suomi & Viro | 50 | 45 |
| Norja | 95 | 111 |
| Ruotsi & Tanska | 52 | 55 |
| Konsernitoiminnot | 37 | 43 |
| Yhteensä | 234 | 254 |

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|---------|---------|
| Rahana, EUR | 691 852 | 860 544 |
| Citycon Oyj:n osakkeina, kpl | 40 000 | 120 148 |

F. Scott Ball (B.Sc., s.1961) aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2019 oli 625 000 euroa

Toimitusjohtaja on oikeutettu vuotuisen tulospalkkioon, joka maksetaan kunkin päättäneen 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 2019 aikana toimitusjohtajalle maksettiin sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 15.11.2019 päättyneen sitouttamisjakson perusteella 40 000 osakkeen arvoa vastaava käteispalkkio (mukaan lukien verot ja veronluonteiset maksut) ja toimitusjohtaja oli velvoitettu ostamaan yhtiön osakkeita hänelle maksettulla nettopalkkiolla. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituiden palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen.

Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Ruotsin normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

Marcel Kokkeel on vapautettu toimitusjohtajan tehtävästään yhteisen sopimuksen perusteella, joka on allekirjoitettu 2.11.2018. Ajanjaksolla 1.1.-1.5.2019 Kokkeel toimi neuvonantajana yhtiön hallitukselle ja muulle yhtiön ylimmälle johdolle.

Toimitusjohtajalle maksettiin irtisanomissajan palkan lisäksi kertakorvaus, joka koostui toimitusjohtajan päättämishetken mukai-

sesta kiinteästä vuosipalkasta 1,5-kertaisena.

Lisäksi hän oli oikeutettu saamaan 20 000 yhtiön osakkeita, jotka luovutettiin 8.5.2019.

Lisäksi Kokkeelille maksettiin tulospalkkio vuodelta 2018, joka on suuruudeltaan 435 000 euroa. Lisäksi hän on oikeutettu myös pitämään pitkäaikavälin palkitsemisjärjestelmän perusteella saamansa osakkeet ja palkkiot.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

| Me | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Palkat ja palkkiot | -1,5 | -1,7 |
| Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt | -0,2 | -0,2 |
| Sosiaalikulut | -0,1 | -0,3 |
| Yhteensä | -1,8 | -2,1 |

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

| EUR | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Chaim Katzman | 165 000 | 165 000 |
| Bernd Knobloch | 87 800 | 83 200 |
| Arnold de Haan | 70 400 | 64 400 |
| Alexandre (Sandy) Koifman (13.3.2019 alkaen) | 59 600 | - |
| David Lukes | 67 400 | 64 800 |
| Andrea Orlandi ¹⁾ | - | - |
| Per-Anders Ovin | 66 200 | 61 400 |
| Ofer Stark (20.3.2018 alkaen) ²⁾ | 62 600 | 59 000 |
| Ariella Zochovitzky | 74 000 | 68 200 |
| Kirsi Komi (27.10.2018 asti) | - | 43 008 |
| Rachel Lavine (20.3.2018 asti) | - | 2 400 |
| Claes Ottosson (20.3.2018 asti) | - | 3 000 |
| Yhteensä | 653 000 | 614 408 |

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

²⁾ Liiketapahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.3.B Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat.

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2019 (0,2).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille: 10.2.2015 päätetyt osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015, 23.2.2018 päätetyt sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020 ja ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020, 12.12.2018 päätetty toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2021 sekä 11.12.2019 päätetty sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020-2022. 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 kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2019 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 1,5 miljoonaa euroa (1,6).

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015
Osakepalkkiojärjestelmän 2015 kohderyhmään kuuluu hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Citycon-konsernin avainhenkilöt, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmässä 2015 on kolme kolmen vuoden mittaista ansaintajaksota, kalenterivuodet 2015-2017, 2016-2018 ja

2017-2019. Hallitus päättää järjestelmän ansaintakriteerit ja kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet kunkin ansaintajaksolta alussa. Kriteeristö kaikilta kolmelta ansaintajaksolta perustuu Cityconin osakkeen kokonaistuottoon (TSR) (painoarvo 100 %). Kunkin ansaintajaksolta jälkeen hallitus vahvistaa ansaintakriteerien tulokset sekä niiden perusteella annettavien osakkeiden määrän. Kaikki maksettavat palkkiot maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaan annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 860 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2016-2018 ei kertynyt maksettavaksi osakeohjelman mukaisia palkkioita. Mahdolliset maksut järjestelmän viimeiseltä ansaintajaksolta 2017-2019 maksetaan maaliskuun 2020 loppuun mennessä. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 274 877 osaketta.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 on suunnattu valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 palkkiot allokoitiin vuosina 2015-2018. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitushteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän

2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 140 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksettavan osuuden).

EHDOLLINEN OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018-2020

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020 on suunnattu toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020 sisältää kolme sitouttamisjaksoa, kalenterivuodet 2018-2019, 2019-2020 ja 2020-2021. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn enimmäisprosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön sijoitus- ja osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimitushteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusveloitteen alaisilla osakkeilla.

Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksoilta 2018-2019 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. Palkkiot sitouttamisjaksoilta 2018-2019 maksetaan maaliskuun 2020 loppuun mennessä.

Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän sitouttamisjakson 2019-2020 mukaisia palkkioita allokoitiin vuonna 2019 yhteensä enintään

21 300 osaketta. Palkkioon on sisällytetty myös rahaosuus verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi. Palkkiot sitouttamisjaksolta 2019–2020 maksetaan maaliskuun 2021 loppuun mennessä.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIO-JÄRJESTELMÄ 2018–2020

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018–2020 palkkiot voidaan allokoida vuosina 2018–2020. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 12–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Tämän järjestelmän perusteella vuosina 2018–2020 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 40 000 osakkeen arvoa (sisältäen myös veroihin ja veronluonteisiin maksuihin käytettävän rahaosuuden).

Vuonna 2019 sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018–2020 mukaisia palkkioita allokoitiin yhteensä 18 658 osakkeen arvoa vastaava määrä (11 341).

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, 2020 ja 2021. Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksolta maksettavat palkkiot

vastaavat yhteensä enintään noin 120 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla kateetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa 40 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä, osittain yhtiön osakkeina ja osin rahana, tai kokonaan rahana, jolloin toimitusjohtaja voidaan velvoittaa hankimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituidut 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 toimissopimustaan.

SITOUTTAVAN OSAKEPALKKIO-JÄRJESTELMÄ 2020–2022

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 on suunnattu valikoiduille 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 toimisuhteeseen 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 vuosina 2022–2025 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 60 000 Citycon Oyj:n osakkeen arvoa sisältäen myös veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

LISÄTIETOJA

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

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2019 | 2018 |
|--|------------|-------------|
| Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta | 5,2 | 5,4 |
| Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta | -2,8 | -3,0 |
| Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista | -0,9 | -1,4 |
| Työsuhteen päättymisestä johtuneet kertaluonteiset henkilöstökulut | - | -0,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1,3 | 0,3 |
| Liikearvon alennus johtuen tuloveroprosentin muutoksesta Norjassa | - | -3,7 |
| Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa | - | -3,1 |
| Ulkomaisten yksiköiden myyntiin liittyvät muuntoerot | - | -3,6 |
| Yhteensä | 2,8 | -9,5 |

Tuloveroprosentin lasku Norjassa vuonna 2018 alensi laskennallisten verovelkojen arvoa 3,7 miljoonaa euroa, jotka olivat syntyneet Sektorin hankinnasta liiketoimintahankinta käsittelyn mukaisesti. Koska liikearvo Norjan liiketoimintahankinnasta syntyi pääasiassa laskennallisten verovelkojen seurauksena, veroprosentin muutos laskitaten liikearvoa. Tämä liikearvon alennus ei ennakoit muutoksia Norjan liiketoimintojen tulevaisuuden kassavirtoihin.

PALVELUTUOTOT KAUPPAGESKUSTEN JOHTAMISESTA.

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

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

| Osaakekohtainen tulos | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me) | 8,9 | 16,6 |
| Hybridilainan korot ja kulut | -1,7 | - |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000) | 177 997 | 177 997 |
| Osaakekohtainen tulos (euroa) | 0,04 | 0,09 |

| Osaakekohtainen tulos, laimennettu | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me) | 8,9 | 16,6 |
| Hybridilainan korot ja kulut | -1,7 | - |
| Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000) | 445 | 934 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000) | 178 556 | 178 932 |
| Osaakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾ | 0,04 | 0,09 |

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019. Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

Osaakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

| | päiviä | osakemäärä |
|---|--------|-------------|
| Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä | 365 | 178 555 822 |

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.

Osaakepohjaisella 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 arvioinnit 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. Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2019 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (1).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisättynä suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2019 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta). Vuoden 2018 tilinpäätöstä varten arvioinnin on suorittanut CBRE. Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2019 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

| Me | 31.12. 2019 | 31.12. 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. | 4 091,9 | 4 192,6 |
| Kehitysprojekti-investoinnit | 17,2 | 12,4 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | 51,1 | - |
| Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -78,1 |
| Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä | - | 4,3 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa | | |
| 31.12. | 4 160,2 | 4 131,3 |

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITELMÄ JA HIERARKIA

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuden myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa 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. 2019 | 31.12. 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Oikaisemattomat hinnat (Taso 1) | - | - |
| Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2) | - | - |
| Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3) | 4 091,9 | 4 192,6 |
| Yhteensä | 4 091,9 | 4 192,6 |

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.

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.

SYÖTTÖTIEDOT

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2019 ja 31.12.2018 on esitetty segmentteittäin seuraavassa taulukossa.

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

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

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2019

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

31.12.2018

| Me | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Keskimäärin |
|---------------------------------------|--------------|-------|-----------------|-------------|
| Tuottovaatimus, % | 5,5 | 5,4 | 5,2 | 5,4 |
| Markkinavuokrat, euroa/m ² | 29,9 | 22,3 | 25,7 | 26,4 |
| Hoitokulut, euroa/m ² | 6,9 | 5,1 | 6,4 | 6,2 |
| Kassavirtakauden vajaakäyttö, % | 3,6 | 3,0 | 3,5 | 3,4 |
| Markkinavuokrien kasvuoletus, % | 2,0 | 1,9 | 2,0 | - |
| Hoitokulujen kasvuoletus, % | 1,8 | 1,9 | 2,0 | - |

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2019 eli 4 091,9 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

tuottovaateessa 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 tuottovaateessa, jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

HERKKYYSANALYYSI

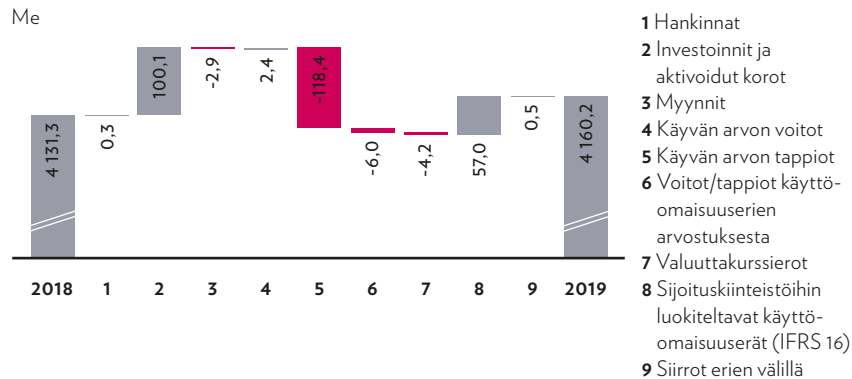
| Muutos % | Käypä arvo (Me) | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | -10 % | -5 % | ±0 % | +5 % | +10 % |
| Tuottovaatimus | 4 546,6 | 4 307,3 | 4 091,9 | 3 897,1 | 3 719,9 |
| Markkinavuokrat | 3 556,7 | 3 824,3 | 4 091,9 | 4 359,5 | 4 627,1 |
| Hoitokulut | 4 225,9 | 4 158,9 | 4 091,9 | 4 024,9 | 3 957,9 |
| Muutos, prosenttiyksikköä | -2 | -1 | ±0 | 1 | 2 |
| Vajaakäyttö | 4 211,5 | 4 151,7 | 4 091,9 | 4 032,1 | 3 972,3 |

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

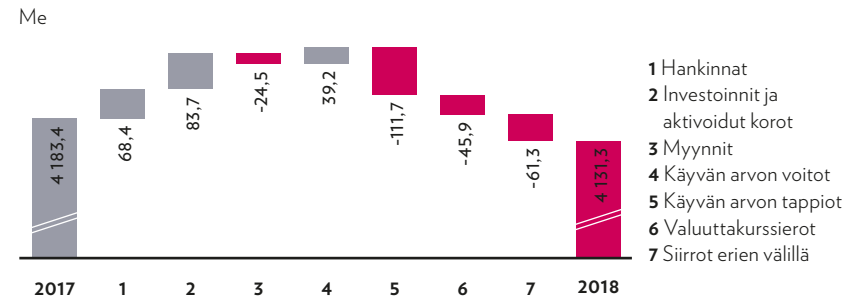
| 31.12.2019 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toinnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|---------------------------------|
| Me | | | |
| Tilikauden alussa | 149,6 | 3 981,6 | 4 131,3 |
| Hankinnat | - | 0,3 | 0,3 |
| Investoinnit | 38,6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

| 31.12.2018 | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toinnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|--|--|---------------------------------|
| Me | | | |
| Tilikauden alussa | 121,0 | 4 062,4 | 4 183,4 |
| Hankinnat | 4,3 | 64,0 | 68,4 |
| Investoinnit | 22,7 | 58,0 | 80,7 |
| Myynnit | - | -24,5 | -24,5 |
| Aktivoidut korot | 1,8 | 1,2 | 3,0 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 39,2 | 39,2 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -0,2 | -111,5 | -111,7 |
| Valuuttakurssierot | - | -45,9 | -45,9 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -61,3 | -61,3 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttö-oikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | - | - |
| Tilikauden lopussa | 149,6 | 3 981,6 | 4 131,3 |

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2019



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2018



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/ peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.12.2018 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 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------|------------|------------|
| Ostositoumukset | 208,0 | 23,7 |
| Alv-palautusvastuut | 94,5 | 98,0 |

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktiivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

2.2. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

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

| Me | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Hankintameno 1.1. | 78,1 | 25,4 |
| Myyntit | -77,6 | -65,4 |
| Valuuttakurssierot | - | -0,3 |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | -0,5 | 118,4 |
| Hankintameno 31.12. | - | 78,1 |

Cityconilla ei ole myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.1.2.2019. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2018 kahdesta kiinteistöstä Suomessa, jonka kauppatoimitus kesäkuussa.

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia liiketoimintoja (IFRS 5:n mukaisesti) 31.12.2019 eikä 31.12.2018.

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

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myyntin (IFRS 5) 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 "Myytävänä 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 "Myytävänä 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.

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

2.3. KÄYTTÖOIKEUSOMAISSUUSERÄT JA IFRS 16 IMPLEMENTOINNIN VAIKUTUS

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuserinä, 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, kirjasi Citycon tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla 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 diskont-

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

taamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa sijoituskiinteistöjen käyvä arvonmuutosta (verrattavissa tasapoihtoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinker taistettua lähestymistapaa eikä näin

ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävien katsauskauden tietoja. Citycon on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin vaikutukset Cityconin raportointiin tilikaudella 2019 ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

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

Konsernitase

| Me | Sijoituskiinteistöt | Aineelliset hyödykkeet | Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä | Vuokrasopimusvelat |
|------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | | | | |
| 31.12.2019 | 51,1 | 3,3 | 54,4 | 55,2 |

Konsernin rahavirtalaskelma

| Me | 2019 |
|--------------------------|------|
| Liiketoiminnan rahavirta | 6,1 |
| Rahoituksen rahavirta | -6,1 |

Muutokset 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. Päivitetty kaava on esitetty Tunnuslukujen laskentaperiaatteet-osiossa.

Käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuusluokittain

| Me | 2019 |
|---|------|
| Sijoituskiinteistöjen käyvä arvon muutos | -6,0 |
| Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä | -1,0 |

Standardin soveltamisessa käytettyjen käytännön poikkeamien vaikutukset

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

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

| Me | 2019 |
|---------------------------------------|------|
| Alle kuukauden kuluessa | 0,5 |
| Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 5,6 |
| 1-5 vuoden kuluessa | 21,8 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 27,3 |
| Yhteensä | 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.

| Me | 2019 | | | | 2018 | | | |
|--|----------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| | Kista Galleria Group | Norjan yhteis-yritykse | Muut yhteis-yritykset yhteensä | Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä | Kista Galleria Group | Norjan yhteis-yritykse | Muut yhteis-yritykset yhteensä | Osuudet yhteis-yrityksissä yhteensä |
| Sijoituskiinteistöt | 545,3 | 3,1 | - | 548,4 | 582,2 | 3,1 | - | 585,2 |
| Muut pitkäaikaiset varat | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 | 0,1 | 0,0 | - | 0,1 |
| Rahavarat | 6,9 | 2,2 | - | 9,1 | 10,9 | 2,9 | - | 13,7 |
| Muut lyhytaikaiset varat | 12,2 | 2,6 | - | 14,8 | 8,3 | 2,1 | - | 10,3 |
| Pitkäaikaiset lainat | 441,2 | - | - | 441,2 | 443,5 | - | - | 443,5 |
| Laskennalliset verovelat | 29,1 | - | - | 29,1 | 33,5 | - | - | 33,5 |
| Lyhytaikaiset velat | 21,0 | 1,6 | - | 22,6 | 15,4 | 1,5 | - | 16,9 |
| Oma pääoma | 80,3 | 6,4 | - | 86,7 | 111,1 | 6,6 | - | 117,6 |
| Konsernin omistusosuus, % | 50 % | 50 % | - | | 50 % | 50 % | - | |
| Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta | 40,1 | 3,2 | - | 43,3 | 55,5 | 3,3 | - | 58,8 |
| Osuus yhteisyritysten lainoista | 84,7 | - | - | 84,7 | 83,7 | - | - | 83,7 |
| Osuudet yhteisyrityksissä | 124,8 | 3,2 | - | 128,0 | 139,3 | 3,3 | - | 142,5 |
| Bruttovuokratuotto | 25,0 | - | - | 25,0 | 27,2 | - | 0,6 | 27,8 |
| Nettovuokratuotto | 19,7 | - | - | 19,7 | 23,3 | - | 0,6 | 23,9 |
| Hallinnon kulut | -0,2 | -6,3 | - | -6,5 | -0,2 | -3,1 | 0,0 | -3,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | -1,2 | 5,2 | - | 4,0 | -1,0 | 4,0 | - | 3,0 |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -35,4 | - | - | -35,4 | -17,3 | -1,4 | -1,1 | -19,8 |
| Liikevoitto | -17,1 | -1,1 | - | -18,2 | 4,9 | -0,5 | -0,5 | 3,9 |
| Rahoitustuotot | 0,0 | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Rahoituskulut | -15,1 | - | - | -15,1 | -15,9 | -0,1 | 0,0 | -16,0 |
| Verot | 3,7 | -0,1 | - | 3,6 | -4,9 | 1,0 | - | -3,9 |
| Tilikauden tappio / voitto | -28,5 | -1,2 | - | -29,7 | -15,9 | 0,5 | -0,5 | -16,0 |
| Osuus yhteisyritysten tuloksesta | -14,3 | -0,6 | - | -14,9 | -8,0 | 0,2 | -0,3 | -8,0 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | 0,0 | - | - | 0,0 | 0,2 | - | - | 0,2 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot | -1,3 | 0,1 | - | -1,2 | -5,2 | -0,1 | 0,0 | -5,4 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä | -0,6 | 0,0 | - | -0,6 | -2,5 | -0,1 | 0,0 | -2,6 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | -29,8 | -1,1 | - | -30,9 | -21,0 | 0,4 | -0,6 | -21,2 |

SIIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN
Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konserni-tilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liike toimintaa 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 äänivallasta 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. Merkitävät 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 ennen kuin 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 tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

MÖLNDAL GALLERIA -KAUPPAKESKUS
Citycon osti 27.9.2018 NCC:n 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Mölndal Galleriasta. NCC:n osuuden hankinnan jälkeen, Citycon omistaa Mölndal Gallerian kauppakeskuksen 100 %:sti.

YHTEISYRITYKSET NORJASSA
Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kaupakeskusyhtiö 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.

B) Osuudet osakkuusyrittäyksissä

| Me | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Sijoituskiinteistöt | 237,5 | 258,2 |
| Lyhytaikaiset varat | 5,3 | 4,5 |
| Lyhytaikaiset velat | 1,7 | 2,0 |
| Pitkäaikaiset velat | 143,2 | 152,9 |
| Oma pääoma yhteensä | 94,5 | 107,9 |
| Konsernin omistusosuus, % | 20 % | 20 % |
| Osuus osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta | 18,9 | 21,6 |
| Osuus osuus osakkuusyhtiöiden lainoista | 0,7 | 0,6 |
| Osuudet osakkuusyrittäyksissä | 19,6 | 22,2 |
| Bruttovuokratuotto | 13,9 | 14,3 |
| Nettovuokratuotto | 11,5 | 12,6 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -23,0 | -30,8 |
| Rahoituskulut (netto) | -5,6 | -2,7 |
| Verot | 5,1 | 2,8 |
| Tilikauden voitto | -12,6 | -18,1 |
| Osuus osakkuusyrittäysten tuloksesta | -2,5 | -3,6 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot | 0,9 | -2,0 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysien muista laajan tuloksen eristä | 0,2 | -0,4 |
| Katsauskauden laaja tappio/voitto | -11,7 | -20,1 |

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA
Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kaupakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään tilikauden 2019 päätteeksi osakkuudet kolmesta kaup-

pakeskuksesta: Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omistaa kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden. Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrittäyksissä.

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 (verovaikutuksilla 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

Marraskuussa 2019 Citycon laski liikkeeseen 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen hybridijoukkovelkakirjalainan vahvistaakseen yhtiön pääomarakennetta. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu 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. Omaan pääomaan kirjattu hybridilainan pääoma on 346,6 miljoonaa euroa kulujen ja laskennallisten verojen jälkeen. Lainan kulut jaksotetaan kertyneisiin voittovaroihin ja

korko kirjataan kertyneisiin voittovaroihin, kun se maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Kulut liittyen hybridilainan liikkeellelaskuun olivat 2,8 miljoonaa euroa. Hybridilainalla on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 1,7 miljoonaa euroa per 31.12.2019.

OMAT OSAKKEET

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla 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 verovaikutukset huomioon ottaen.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun

vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2019 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 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 115,00 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä 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

31.3.2020
30.6.2020
30.9.2020
30.12.2020

Alustava täsmäytyspäivä

19.3.2020
22.6.2020
23.9.2020
18.12.2020

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 | 2019 | 2018 |
|--|--------------|---------------|
| Korkotuotot lainoista | 5,3 | 5,9 |
| Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä | 0,3 | 0,8 |
| Valuuttakurssivoitot | 31,0 | 74,6 |
| Käyvän arvon voitto johdannaisista | 2,6 | 1,9 |
| Muut rahoitustuotot | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 39,2 | 83,3 |
| Korkokulut lainoista | -50,7 | -52,9 |
| Korkokulut johdannaisista ja muista eristä | -0,7 | -3,3 |
| Valuuttakurssitappiot | -31,1 | -75,1 |
| Käyvän arvon tappio johdannaisista | - | -0,8 |
| Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut | 3,3 | 4,1 |
| Muut rahoituskulut | -12,3 | -25,9 |
| Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista | -1,9 | - |
| Rahoituskulut yhteensä | -93,4 | -153,8 |
| Rahoituskulut (netto) | -54,2 | -70,5 |
| Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin: | | |
| Korolliset lainat ja saamiset | -50,7 | -62,6 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | -1,9 | - |
| Johdannaissopimukset | -1,1 | -7,0 |
| Muut saamiset ja velat | -0,5 | -0,8 |
| Rahoituskulut (netto) | -54,2 | -70,5 |

Vuonna 2019 velkainstrumenteista on kirjattu 28,0 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (60,7) ja -24,9 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-55,2) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskikorko kauden lopussa 31.12.2019 oli 2,29 % (2,35 %) ja keskikorko johdannaisia pois lukien oli 2,34 % (2,36 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2019 oli 2,60 % (2,95 %).

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 koostuvat lähinnä epäsuorista kuluista liittyen velkakirjojen ennakaiseen takaisinmaksuun 7,9 miljoonaa ja loput ovat jaksotettuja järjestelypalkkioita, maksettuja luottositoumuskuluja, luottoluokituspalkkioita ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

| Me | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista | 0,0 | 3,3 |
| Lisättyinä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla) | 0,6 | -1,3 |
| Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista | 0,7 | 2,0 |

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 käyttöä tarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen raken-

taminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat 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 hankintamenuun 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 luokiteltuihin rahavarioihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2019 ja 31.12.2018 jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset 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 hankintamenoon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissopimuksia, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2019 ja 31.12.2018 jaksotettuun hankintamenoon kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat, jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla "Lainat" ja "Ostovelat ja muut velat".

Cityconilla oli 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 | |
|---|-------|---------------------|---------|---------------------|---------|
| | | 2019 | 2019 | 2018 | 2018 |
| Rahoitusvarat | | | | | |
| I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitussaamiset | | | | | |
| Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat | 4.4. | 14,7 | 14,7 | 13,2 | 13,2 |
| Rahavarat | 3.8. | 14,2 | 14,2 | 11,4 | 11,4 |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 3.6. | 18,7 | 18,7 | 16,7 | 16,7 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 3.6. | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| Rahoitusvelat | | | | | |
| I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat | | | | | |
| I.I Lainat | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 3.4. | 231,3 | 231,5 | 278,7 | 279,1 |
| Joukkovelkakirjalainat | 3.4. | 1,587,8 | 1,599,2 | 1,861,3 | 1,875,5 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | 2.3. | 55,2 | 55,2 | - | - |
| I.II Muut velat | | | | | |
| Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat | 4.5. | 29,7 | 29,7 | 25,8 | 25,8 |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 3.6. | 7,5 | 7,5 | 8,2 | 8,2 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 3.6. | - | - | - | - |

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 arvonmäärittämissä menetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määrittyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaa, 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 arvonmäärittämissä 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 1/2013, 1/2014, 3/2015, 1/2016, 1/2017 sekä 1/2018 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 2019 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 14,8 miljoonaa korkeampi (43,6 alhaisempi) kuin niiden käypä arvo.

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2019 ja 31.12.2018. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

| Me | Efektiiivinen korko (%) | Tasearvot 2019 | Tasearvot 2018 |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat | | | |
| Joukkolainat | | | |
| EUR Joukkolaina 1/2013 | 3,83 | - | 218,1 |
| EUR Joukkolaina 1/2014 | 2,64 | 346,8 | 346,1 |
| NOK Joukkolaina 1/2015 | 3M Nibor + 1,55 | 35,4 | 125,3 |
| NOK Joukkolaina 2/2015 | 3,90 | 131,2 | 130,0 |
| EUR Joukkolaina 3/2015 | 2,40 | 254,0 | 298,7 |
| EUR Joukkolaina 1/2016 | 1,26 | 348,2 | 347,9 |
| NOK Joukkolaina 1/2017 | 2,77 | 100,6 | 99,7 |
| EUR Joukkolaina 1/2018 | 2,50 | 296,1 | 295,6 |
| Syndikoidut lainat | | | |
| 1 000 MNOK pankkilaina | 3M Nibor + 1,30 | 101,1 | 100,2 |
| Syndikoidut luottolimiitit | | | |
| 500 MEUR luottolimiitti | Viitekorko + 0,90 | - | - |
| 300 MNOK luottolimiitti | Viitekorko + 1,30 | - | - |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | - | 49,1 | - |
| Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä | | 1 662,5 | 1 961,4 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | | | |
| EUR Joukkolaina 1/2013 | 3,83 | 75,5 | - |
| Yritystodistukset | - | 129,7 | 175,5 |
| Konsernitililimiitit | - | 0,5 | 3,1 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | - | 6,1 | - |
| Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä | | 211,8 | 178,6 |

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

| Me | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen | | |
| 1–2 vuotta | 35,4 | 218,1 |
| 2–3 vuotta | 355,2 | 125,3 |
| 3–4 vuotta | - | 398,9 |
| 4–5 vuotta | 346,8 | - |
| yli 5 vuotta | 876,0 | 1 219,2 |
| Yhteensä | 1 613,4 | 1 961,4 |

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen,

| Me | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, | | |
| EUR | 926,9 | 1 182,3 |
| NOK | 368,4 | 455,1 |
| SEK | 318,1 | 324,0 |
| Yhteensä | 1 613,4 | 1 961,4 |

| Me | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma | | |
| EUR | 143,5 | 80,1 |
| NOK | - | 1,0 |
| SEK | 62,2 | 97,5 |
| Yhteensä | 205,7 | 178,6 |

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 osavuositarkastusten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiassa 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 korollisista veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 88,8 %.

Cityconin vuoden 2019 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,3 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,3 miljoonaa euroa.

KORKOHERKKYYS

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| Me | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------|------------|
| Euro | 0,7 | 0,8 |
| Norjan kruunu | - | - |
| Ruotsin kruunu | 0,6 | 1,0 |
| Yhteensä | 1,3 | 1,8 |

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

| Me | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------|------------|
| Euro | - | - |
| Norjan kruunu | 0,3 | 0,4 |
| Ruotsin kruunu | - | - |
| Yhteensä | 0,3 | 0,4 |

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 välttämällä suurien keskittymisten sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja

joustavuus pyritään takaamaan riittävästi 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 kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2019 oli 530,4 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 24,6 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 7,1 miljoonaa euroa.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin 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 kassavirrat 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 |
|--|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| 31.12.2019 | | | | | |
| 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 |
| Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat | 20,2 | 9,5 | - | - | 29,7 |
| 31.12.2018 | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 144,5 | 36,7 | 107,0 | - | 288,2 |
| Joukkovelkakirjalainat | 2,6 | 39,8 | 790,7 | 1 297,3 | 2 130,4 |
| Johdannaissopimukset | - | -0,1 | -0,4 | 8,5 | 8,0 |
| Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat | 11,1 | 14,6 | 0,0 | - | 25,8 |

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.

Nostamattomat sitovat lainalimiitit

| Me | Alle kuukauden kuluessa | Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa | 1-5 vuoden kuluessa | Yli viiden vuoden kuluttua | Yhteensä |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|
| 31.12.2019 | | | | | |
| Nostamattomat sitovat lainalimiitit | - | - | 530,4 | - | 530,4 |
| 31.12.2018 | | | | | |
| Nostamattomat sitovat lainalimiitit | - | - | 530,2 | - | 530,2 |

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

| 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 |
| Me | 1.1.2018 | Raha- virta | Valuutta- kurssi muutos | Käyvän- arvon muutos | Jaksotetut palkkiot | Muut muutokset | 31.12.2018 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 1 959,2 | 4,9 | -4,6 | - | 2,0 | - | 1 961,4 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 124,7 | 53,7 | 0,2 | - | - | - | 178,6 |
| Johdannaiset | 4,4 | 0,7 | 8,2 | -5,1 | - | - | 8,2 |
| Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä | 2 088,3 | 59,3 | 3,7 | -5,1 | 2,0 | - | 2 148,2 |

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 määritelty 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 suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon on 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 vakioisiksi. 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 | 2019 | 2018 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ruotsin kruunu | 0,1 | 0,1 |
| Norjan kruunu | -0,5 | -0,6 |
| Yhteensä | -0,4 | -0,5 |

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 tai osingonmaksua muuttamalla.

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

Omavaraisuusaste:

| Me | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Oma pääoma yhteensä (A) | 2 325,2 | 2 089,0 |
| Taseen loppusumma | 4 582,2 | 4 622,7 |
| Vähennetään saadut ennakot | 15,7 | 19,1 |
| ÷ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B) | 4 566,5 | 4 603,7 |
| Omavaraisuusaste, % (A/B) | 50,9 % | 45,4 % |

LTV (Luototusaste) -%:

| Me | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3,4,) | 1 874,4 | 2 140,0 |
| Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2,3) | 55,2 | - |
| Vähennetään rahavarat (liitetieto 3,8,) | 14,2 | 11,4 |
| Korolliset nettovelat (A) | 1 804,9 | 2 128,6 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaan lukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2,1, 2,2 ja 2,3,) | 4 307,8 | 4 374,1 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16) | 51,1 | - |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B) | 4 256,7 | 4 374,1 |
| LTV, % (A/B) | 42,4 % | 48,7 % |

Omavaraisuusaste nousi vuonna 2019 johtuen korkeammasta omasta pääomasta, kun liikkeeseenlaskettu hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS raportoinnissa. LTV (luototusaste) laski vuoden 2019 aikana johtuen pienemmästä korollisesta nettovelasta, kun hybridilainasta saadut tuotot käytettiin olemassa olevan velan takaisinmaksuun, ja huolimatta alhaisemmista sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista.

Luototusaste lasketaan pois lukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

RAHOITUSKOVENANTTISITOUMUKSET

Cityconin pankkilainojen ehoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omasta pääomasta vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä määräysvallattomien omistajien osuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu ker taluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2019 konsernin omavaraisuusaste oli 50,9 % (45,4) ja korkokate oli 4,2 (3,8).

Cityconin vuosina 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 ja 2018 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. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla.

Näin laskien 31.12.2019 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,42 (0,48) 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 hankinta-hetkellä käypään arvoon (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätös-päivänä 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 jälleenerahoittaa eräpäivänä vastaavan kaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan 1.1.2018 alkaen. Ennen 1.1.2018 Citycon sovelsi koronvaihtosopimuksissaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimukseen sovellettuun suojauslaskentaan ei tullut muutoksia IFRS 9 käyttöönotossa, vaikka IFRS 9 standardin vaatimukset suojauslaskennan käyttämiseen erivät 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 kokonaisuuksissaan tulosvaikutteisesti.

Tällä hetkellä Cityconilla on kaksi koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa, joiden pääomat ovat 350 ja 1 000 miljoonaa Norjan kruunua, yhteensä 136,9 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 31.12.2019.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien 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 31.12.2019 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille, mutta vuoden 2018 aikana Cityconilla on yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, johon sovellettiin suojauslaskentaa, jonka pääoma oli 1 000 miljoonaa Norjan kruunua. Sopimus suljettiin heinäkuussa 2018.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

| Me | Nimellisarvo 2019 | Käypä arvo 2019 | Nimellisarvo 2018 | Käypä arvo 2018 |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | 136,9 | 1,4 | 226,2 | 1,4 |
| yli 5 vuotta | - | - | - | - |
| Yhteensä | 136,9 | 1,4 | 226,2 | 1,4 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | - | - | - | - |
| yli 5 vuotta | 316,8 | 15,7 | 316,8 | 8,0 |
| Yhteensä | 316,8 | 15,7 | 316,8 | 8,0 |
| Valuuttatermiinit | | | | |
| Erääntyminen: | | | | |
| alle vuosi | 239,4 | -4,5 | 269,6 | 0,5 |
| Kaikki yhteensä | 693,0 | 12,6 | 812,6 | 9,9 |

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 -5,9 miljoonaa euroa (-6,7) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,20 % (1,19 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

| Korkojohdannaiset Me | Varat 2019 | Velat 2019 | Varat 2018 | Velat 2018 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo | 1,4 | - | 1,4 | - |

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2019 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 31.12.2019.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 136,9 miljoonaa euroa (226,2). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 1,1-1,2 %.

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 suojauksen arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden 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 31.12.2019 sekä 31.12.2018. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli 1,4 miljoonaa euroa (1,4) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos 0,0 miljoonaa euroa (1,6) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojainstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojainstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

| Me | Nimellisarvo | Tasearvo | Erä konserni- taseessa | Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan |
|-----------------------|--------------|----------|---|--|
| 31.12.2019 | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | 136,9 | 1,4 | Pitkäaikaiset varat, Johdannais- sopimukset | 0,0 |
| 31.12.2018 | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | 226,2 | 1,4 | Pitkäaikaiset varat, Johdannais- sopimukset | 1,2 |

Kassavirransuojausvaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

| Me | Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/ tappio suojista | Tuloslaskelmaan kirjattu tehottomuutta | Erä konsernitulos- laskelmassa | Laajasta tuloslaskelmasta kirjattu summa | Erä konsernitulos- laskelmassa |
|--------------------------------------|---|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| 31.12.2019 päättävä vuosi | | | | | |
| Koronvaihto- sopimukset | 1,4 | - | - | 0,8 | Rahoitustuotot |
| 31.12.2018 päättävä vuosi | | | | | |
| Koronvaihto- sopimukset | 1,1 | - | - | - | - |

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

| Me | 2019 | 2018 |
|---|-------|-------|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 101,4 | 100,5 |
| Vastuusitoumukset veloista | | |
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 131,8 | 130,7 |
| Pankkitakaukset ja emon takaukset | 49,6 | 33,2 |

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyivät tiettyihin tytäryhtiöiden pankkilainoihin, joiden vakuudeksi nämä tytäryhtiöt olivat antaneet kiinnityksiä.

Pankkitakaukset ja emon takaukset

Takaukset liittyvät 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 | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 7,1 | 4,2 |
| Rajoitetut rahavarat | 7,1 | 7,2 |
| Yhteensä | 14,2 | 11,4 |

Rahavirralaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

RAHAVARAT

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

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

| Me | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | -2,1 | -0,2 |
| Edellisten tilikausien verot | 0,1 | 0,0 |
| Laskennalliset verot | 8,6 | -4,8 |
| Tuloverot | 6,7 | -5,0 |

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2019 ja 2018.

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

| Me | 2019 | 2018 |
|---|------------|-------------|
| Voitto ennen veroja | 2,2 | 21,7 |
| Verot laskettuna kotimaan verokannalla | -0,4 | -4,3 |
| Tytäryhtiöiden verokannan muutos | 0,0 | 8,3 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot | -4,6 | -11,3 |
| Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta | 1,1 | 2,6 |
| Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista | 0,0 | -1,5 |
| Verotuksellisten tappioiden käyttö | 9,0 | 4,9 |
| Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla | 1,3 | -1,8 |
| Muut | 0,4 | -1,9 |
| Tuloverot | 6,7 | -5,0 |

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 kirjatusista. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin.

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2019 aikana:

| Me | 1.1.2019 | Kirjattu tuloslaskelmaan | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | Erät, joita ei merkitä taseelle | 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.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2018 aikana:

| Me | 1.1.2018 | Kirjattu tuloslaskelmaan | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | Erät, joita ei merkitä taseelle | Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan | Valuuttakurssierot | 31.12.2018 |
|---|--------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | | | | |
| Verotuksessa vahvistetut tappiot | 4,8 | 3,5 | - | - | - | - | 8,4 |
| Koronvaihtosopimusten arvostaminen | -0,6 | 1,2 | -0,4 | - | - | - | 0,3 |
| Muut erät | - | 0,4 | - | - | - | - | 0,4 |
| Laskennalliset verosaamiset yhteensä | 4,3 | 5,1 | -0,4 | - | - | - | 9,0 |
| Laskennalliset verovelat | | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾ | 299,0 | 7,8 | - | - | - | -4,2 | 302,6 |
| Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot | 1,9 | -0,4 | - | - | - | - | 1,4 |
| Rahoituskulujen jaksotuserot | 0,4 | 0,0 | - | - | - | - | 0,4 |
| Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa | - | 2,5 | - | -2,5 | - | - | 0,0 |
| Laskennalliset verovelat yhteensä | 301,1 | 9,9 | - | -2,5 | - | -4,2 | 304,4 |

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 9,7 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 aiheutuu 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 31.12.2019 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 0,6 miljoonaa euroa (8,6), 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 | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Hankintameno 1.1. | 33,2 | 31,4 |
| Lisäykset | 3,1 | 2,3 |
| Vähennykset | -0,1 | -0,2 |
| Valuuttakurssierot | 0,2 | -0,3 |
| Hankintameno 31.12. | 36,4 | 33,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -15,1 | -12,6 |
| Poistot | -2,0 | -2,5 |
| Valuuttakurssierot | 0,0 | 0,1 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | 17,1 | -15,1 |
| Kirjanpitoarvo 1.1. | 18,1 | 18,8 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 19,3 | 18,1 |

Aineettomat hyödykkeet sisälsivät liike toimintojen hankinnassa kirjattujen vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot sekä IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvo oli 14,0 miljoonaa euroa 31.12.2019 (14,3).

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 poistoajat 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 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Vuokra- ja myyntisaamiset | 14,7 | 14,5 |
| Odotettavissa olevat luottotappiot | -4,9 | -3,6 |
| Vuokra- ja myyntisaamiset (netto) | 9,8 | 10,8 |
| Korkosaamiset | 4,9 | 2,4 |
| Rahitusvarat yhteensä | 14,7 | 13,2 |
| Siirtosaamiset | 12,2 | 12,5 |
| ALV-saamiset | 6,7 | 1,7 |
| Muut saamiset | 26,3 | 15,8 |
| Yhteensä | 59,9 | 43,2 |

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

| Me | 2019 | Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus | |
|-----------------|-------------|--|------------|
| | | 2019 | 2018 |
| 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 | 78,6 % | 2,7 |
| Yhteensä | 14,7 | | 4,9 |

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

| Me | 2018 | Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus | |
|-----------------|-------------|--|------------|
| | | 2018 | 2018 |
| Ei erääntyneet | 4,1 | 1,4 % | 0,1 |
| alle kuukausi | 2,5 | 8,1 % | 0,2 |
| 1-3 kuukautta | 1,0 | 24,2 % | 0,2 |
| 3-6 kuukautta | 2,5 | 28,1 % | 0,7 |
| 6-12 kuukautta | 2,9 | 45,4 % | 1,3 |
| 1-5 vuotta | 1,5 | 74,0 % | 1,1 |
| Yhteensä | 14,5 | | 3,6 |

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

| Me | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Alkusaldo | -3,6 | -2,9 |
| Lisäys | -0,8 | -1,4 |
| Käytetty | -0,4 | 0,2 |
| Peruttu tarpeettomana | -0,1 | 0,5 |
| Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa | -4,9 | -3,6 |

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

Vuodesta 2018 lähtien voimaanastunut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi sisältää uutta ohjeistusta koskien rahoitusvaroihin kirjattavia arvonalentumisia. Citycon konsernin kannalta standardin keskeisin muutos 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 käyttöönoton 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 yksinker taistettua 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 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Ostovelat | 13,3 | 10,7 |
| Korkovelat | 16,3 | 15,1 |
| Rahoitusvelat yhteensä | 29,7 | 25,8 |
| Lyhytaikaiset saadut ennakot | 14,8 | 18,9 |
| Siirtovelat | 21,4 | 28,1 |
| ALV-velat | 8,0 | 3,9 |
| Muut korottomat lyhytaikaiset velat | 1,4 | 0,8 |
| Yhteensä | 75,3 | 77,5 |

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

| Me | 2019 | 2018 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Alle 1 kuukausi | 55,6 | 60,5 |
| 1–3 kuukautta | 5,9 | 6,8 |
| 3–6 kuukautta | 5,8 | 4,0 |
| 6–12 kuukautta | 7,8 | 5,5 |
| 1–2 vuotta | 0,1 | 0,8 |
| 2–5 vuotta | - | - |
| yli 5 vuotta | - | - |
| Yhteensä | 75,3 | 77,5 |

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 kontrollitekijästä 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 keskikurssin 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 alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan 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 luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA OMAISUUSHANKINNAT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- tai 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, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

| Me | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Hankintameno 1.1. | 145,7 | 153,3 |
| Muutos valuuttakursista | 0,8 | -1,1 |
| Liikearvon alennus johtuen tuloveroprocentin muutoksesta Norjassa | 0,0 | -3,5 |
| Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa | 0,0 | -3,0 |
| Hankintameno 31.12. | 146,5 | 145,7 |

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2019 aikana 0 (2) kohdetta.

Norjan yhteisöverokanta aleni tilikauden 2019 alkaessa 23 %:sta yhdellä prosentilla 22 %:iin. Johtuen tulevasta verokannan muutoksesta, kirjattiin tilikauden 2018 viimeisellä vuosineljänneksillä liikearvoa alas 3,5 miljoonaa euroa. Aleneva verokanta vastaavasti vaikutti positiivisesti laskennallisten verojen muutokseen.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2019 tai 2018 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

LIIKEARVON 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 arvioitsijan

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 | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Liikearvo yhteensä | 146,5 | 145,7 |
| Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä | -85,8 | -85,1 |
| Liikearvo arvonalentumistestausta varten | 60,7 | 60,6 |

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

Testattavan omaisuuserän määrä oli noin 1 427,0 miljoonaa euroa (1 378,4) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 4,17 % (4,27). Norjan yksikön kerryttävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 541,4 miljoonaa euroa (1 533,9) ylittäen noin 114,4 miljoonaa euroa (155,5) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

KÄYTTÖARVON LASKENNASSA KÄYTETYT TÄRKEIMMÄT OLETTAMUKSET

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 oletamat 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 pääomitetaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,47 % (5,36), 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 6,38 %-ia (8,79) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän tuottovaatimuksen 4,17 % (4,27) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,47 % (5,36) molempien kasvaessa yli 0,42 %-yksikköä (0,58) omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon ei tehnyt määräysvallattomien omistajien osuuksien hankintoja tilikaudella 2019.

Citycon hankki tilikauden 2018 aikana 25,0 prosentin vähemmistöosuuden Red City Ab -nimisestä yhtiöstä. Aiemmin Citycon omisti yhtiöstä 75,0 prosentin enemmistöosuuden. Citycon ei tehnyt vähemmistöosuuden hankintoja tilikaudella 2019.

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

| Konserniyhtiöt 31.12.2019 | Kotimaa | Konsernin omistussuus, % | Emon omistussuus, % |
|---|---------|--------------------------|---------------------|
| Emoyhtiö: Citycon Oyj | Suomi | | |
| Albertslund Centrum ApS | Tanska | 100 | |
| Asematie 3 Koy | Suomi | 100 | |
| Asunto Oy Espoon Huukkari ¹⁾ | Suomi | 100 | |
| Asunto Oy Espoon Jolla ¹⁾ | Suomi | 100 | |
| Big Apple Top Oy | Suomi | 100 | |
| Citycon AB | Ruotsi | 100 | 100 |
| Citycon Buskerud Drift AS | Norja | 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 Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Down Town Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Eiendomsmegling AS | Norja | 100 | |
| Citycon Finland Oy | Suomi | 100 | 100 |
| Citycon Herkules Drift AS | Norja | 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 Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kilden Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kolbotn Torg Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kolbotn Torg Næring AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kongssenteret Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kongssenteret Eiendom AS | Norja | 100 | |

¹⁾ Yhtiö ostettu vuonna 2018.

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 31.12.2019 oli 48,6 prosenttia (31.12.2018: 48,5 %).

| Konserniyhtiöt 31.12.2019 | Kotimaa | Konsernin omistussuus, % | Emon omistussuus, % |
|---|---------|--------------------------|---------------------|
| Citycon Kremmertorget Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Kremmertorget Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Liertoppen Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Liertoppen Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Liljeholmstorget Galleria AB | Ruotsi | 100 | |
| Citycon Linderud Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Linderud Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS | Norja | 100 | |
| 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 Drift 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 Sjøsiden Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Sjøsiden Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Solsiden Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Solsiden Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Stopp Drift AS | Norja | 100 | |
| Citycon Stopp Eiendom AS | Norja | 100 | |
| Citycon Storbyen Drift 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 | |

| Konserniyhtiöt 31.12.2019 | Kotimaa | Konsernin omistussuus, % | Emon omistussuus, % |
|--------------------------------------|------------|--------------------------|---------------------|
| Citycon Treasury B.V. | Alankomaat | 100 | 100 |
| Citycon Trekanten Drift AS | Norja | 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 | |
| Montalbas B.V. | Alankomaat | 100 | |
| Myrmmanni 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 | |
| Stenungs Torg Fastighets AB | Ruotsi | 100 | |
| Tampereen Koskikeskus Koy | Suomi | 100 | |
| Åkersberga Centrum AB | Ruotsi | 100 | |
| Lahden Trio Koy | Suomi | 89,5 | |
| Myrmmäen Kauppakeskus Koy | Suomi | 78,6 | |
| Heikintori Oy | Suomi | 68,7 | |
| Myrmmäen Autopaikotus Oy | Suomi | 62,7 | |
| Centerteam AS | Norja | 50 | |
| 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 | |

| Konserniyhtiöt 31.12.2019 | Kotimaa | Konsernin omistussuus, % | Emon omistussuus, % |
|----------------------------|---------|--------------------------|---------------------|
| 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 | |
| Sektor Markedet Drift AS | Norja | 20 | |
| Sektor Markedet Eiendom AS | Norja | 20 | |
| Sektor Portefølje II AS | Norja | 20 | |
| Sektor Stovner Drift AS | Norja | 20 | |
| Sektor Stovner Eiendom AS | Norja | 20 | |
| Sektor Torvbyen Eiendom AS | Norja | 20 | |
| Torvbyen Utvikling AS | Norja | 20 | |
| Torvbyen Drift AS | Norja | 7,6 | |
| Verotusyhtymät: | | | |
| Parkeringshuset Våpnaren | Ruotsi | 64 | |

Myydyt yhtiöt**(konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)**

| | |
|---|-------|
| Helsingin Hämeentie 109-111 Koy (100 %) | Suomi |
| Tampereen Hermanni Koy (100 %) | Suomi |
| Hervannan Liikekeskus Oy (83,2 %) | Suomi |
| Tupakkikiven Parkki Koy (13,7 %) | Suomi |

Hankitut yhtiöt

| | |
|------------------------------|--------|
| Citycon Innovation Sweden Ab | Ruotsi |
|------------------------------|--------|

Hallinnointiyhtiö (sopimus päättynyt)

| | |
|------------------------------|-------|
| Citycon NAF-Huset Drift AS | Norja |
| Citycon NAF-Huset Eiendom AS | Norja |

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat**KONSERNIYHTIÖT**

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia. Vuonna 2019 toteutettiin lisäksi liiketoimintakauppa Citycon Oyj:n ja operatiivisen yhtiön välillä.

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. työsuhte-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**

Palvelujen ostot

Citycon on solminut konsultointisopimuksen hallituksen jäsenen Ofer Starkin omistaman yrityksen kanssa ja maksanut hänelle konsulttipalkkioita 0,1 milj. euroa (-) katsauskauden aikana.

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on 48,6 %, 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 2019 käyttöönotetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET STANDARDI (SOVELTAMINEN 1.1.2019 LÄHTIEN)

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määrittelmää 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, kirjasi Citycon tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla 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 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 lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvävarnonmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määrätyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Citycon on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoltaan

oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin käyttöönoton vaikutus Cityconin avaavaan taseeseen 1.1.2019 oli seuraava:

| Me | Sijoituskiinteistöt | Aineelliset hyödykkeet | Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä | Vuokrasopimusvelat |
|----------|---------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1.1.2019 | 57,4 | 4,4 | 61,9 | 61,9 |

Alla on esitetty täsmäytys konsernin IAS 17 mukaisten operatiivisten vuokravastuiden 31.12.2018 ja 1.1.2019 taseelle kirjattujen IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen välillä.

Me

| | |
|---|------|
| IAS 17 mukaisten ei-purettavissa olevien operatiivisten vuokrasopimusten vuokravastuut 31.12.2018 | 58,8 |
| Diskontattuna 1.1.2019 | 53,7 |
| Vähäarvoiset hyödykkeet | -0,1 |
| Lyhytaikaiset vuokrasopimukset | -0,2 |
| Jatko-optiot, jotka tullaan kohtuullisen varmasti käyttämään | 8,5 |
| 1.1.2019 kirjatut IFRS 16 mukaiset vuokrasopimusvelat | 61,9 |

IFRS 16 standardin vaikutukset tilikauden 2019 raportointiin on esitetty liitetiedossa 2.3.

Muut uudet standardit, tulkinnat ja muutokset (sovellettu 1.1.2019)

Alla esitetyillä standardimuutoksilla ja tulkinnoilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatments -tulkinta. Tarkennus kirjanpito-käsittelyyn koskien epävarmoja veropositioita ja niistä annettavia liitetietoja.

IFRS 9 Prepayment Features with negative compensations -standardimuutos.

Selvennys kirjanpito-käsittelystä koskien velkainstrumenttejä, joiden ehtoihin sisältyy kompensatio ennakaisesta takaisinmaksusta.

IAS 19 Plan amendment, curtailment or settlement -standardimuutos. Selvennys eläke-etuusjärjestelyistä kirjattavien kulujen kirjapitokäsittelyyn, kun järjestelyissä tapahtuu muutoksia.

IAS 28 Long-term interest in associates and joint ventures -standardimuutos. Selvennys kirjanpito-käsittelyyn koskien lainoja, jotka on annettu yhteis- tai osakkuusyrityksille ja joita ei käsitellä pääomaosuusmenetelmän mukaisesti.

Muut uudet standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita ei ole sovellettu aikaistetusti

Alla on esitetty muutokset IFRS standardeihin, jotka on julkaistu, mutta jotka eivät vielä ole voimassa. Konserni aikoo ottaa nämä muutetut standardit käyttöön niiden tullessa voimaan.

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.

Muutoksilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IAS 1 ja IAS 8 standardimuutokset:

Olennaisuuden määritelmä. Muutoksilla yhdenmukaistetaan olennaisuuden määritelmä kaikissa standardeissa ja selkeytetään

5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

5.2.2020 julkaistiin, että Citycon on sopinut ostavansa kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion Norjassa. Transaktion arvo on yhteensä noin 145 miljoonaa euroa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

| Me | Liite | 1.1.–31.12.2019 | 1.1.–31.12.2018 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Palvelutuotot | | 1,9 | 2,7 |
| Liikevaihto | 2 | 1,9 | 2,7 |
| Hallinnon kulut | 3,4 | -17,3 | -16,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 5 | 35,3 | 3,6 |
| Liikevoitto | | 19,8 | -10,4 |
| Rahoitustuotot | | 148,2 | 119,4 |
| Rahoituskulut | | -112,2 | -149,2 |
| Rahoitustuotot ja -kulut (netto) | 6 | 36,0 | -29,9 |
| Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | | 55,8 | -40,3 |
| Konserniavustukset | | 34,0 | 13,2 |
| Tilikauden tulos | | 89,8 | -27,0 |

EMOYHTIÖN TASE, FAS

| Me | Liite | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| VASTAAVAA | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 7 | 5,0 | 3,7 |
| Aineelliset hyödykkeet | 8 | 0,6 | 0,8 |
| Sijoitukset | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | 9 | 1 350,4 | 1 300,4 |
| Lainasaamiset ja johdannaissopimukset | 10 | 1 683,8 | 1 363,0 |
| Sijoitukset yhteensä | | 3 034,2 | 2 663,4 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 3 039,8 | 2 667,9 |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | 12 | 302,2 | 556,3 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 0,0 | 0,0 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 302,2 | 556,3 |
| Vastaavaa yhteensä | | 3 342,0 | 3 224,2 |

| Me | Liite | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------|----------------|----------------|
| VASTATTAVAA | | | |
| Oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 13 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 133,1 | 133,1 |
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | | 925,7 | 1 032,5 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | | 11,2 | 47,1 |
| Tilikauden tulos | | 89,8 | -27,0 |
| Oma pääoma yhteensä | | 1 419,3 | 1 445,2 |
| Vieras pääoma | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Joukkolaina 1/2013 | | - | 218,1 |
| Hybridilaina | | 347,2 | - |
| Muu pitkäaikainen vieras pääoma ¹⁾ | | 1 173,6 | 1 222,8 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 520,8 | 1 440,9 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Joukkolaina 1/2013 | | 75,5 | - |
| Lyhytaikainen vieras pääoma ¹⁾ | | 326,4 | 338,2 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 401,9 | 338,2 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 1 922,7 | 1 779,0 |
| Vastattavaa yhteensä | | 3 342,0 | 3 224,2 |

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen velkojen virheellisestä esittämistavasta lyhytaikaisena velkana tilinpäätöksessä 2018.

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

| Me | 1.1.–31.12.2019 | 1.1.–31.12.2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Tulos ennen veroja | 55,8 | -40,3 |
| Oikaisut: | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | 1,2 | 1,3 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -36,0 | 29,9 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 21,1 | -9,1 |
| Käyttöpääoman muutos | -61,4 | 13,3 |
| Liiketoiminnan rahavirta | -40,3 | 4,2 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -51,1 | -67,0 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | 84,7 | 47,0 |
| Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot | -39,6 | 39,1 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | -46,4 | 23,3 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -2,3 | -1,0 |
| Myönnettyt lainat | -737,1 | -928,1 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 713,0 | 1 040,4 |
| Tytäryhtiöosakkeiden vähennykset/lisäykset | 0,0 | 125,2 |
| Investointien nettorahavirta | -26,4 | 236,5 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 1 173,5 | 1 014,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -1 220,7 | -932,6 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 350,0 | 0,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -146,4 | -281,3 |
| Saadut konserniavustukset | 13,2 | 6,2 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -115,5 | -117,1 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 54,2 | -309,9 |
| Rahavarojen muutos | -18,5 | -50,1 |
| Rahavarat tilikauden alussa | -135,3 | -85,1 |
| Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾ | -153,8 | -135,3 |

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat sisältävät konsernitilin, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -153,8 milj. euroa (31.12.2018 -135,3 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 menojäännöspoistoin.

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 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Maantieteellinen jakauma: | | |
| Suomi | 1,1 | 1,2 |
| Muut maat | 0,7 | 1,6 |
| Yhteensä | 1,9 | 2,7 |

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloittettuja hallintopalvelumaksuja:

| Me | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä | 1,9 | 2,7 |

3. HENKILÖSTÖKULUT

| Me | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana | 36 | 34 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -6,6 | -6,0 |
| Eläkekulut | -0,9 | -1,1 |
| Muut henkilösivukulut | -0,6 | -0,3 |
| Yhteensä | -8,0 | -7,4 |

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2019 (0,2).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

| Me | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot | -0,6 | -0,6 |
| Hallituksen palkkiot | -0,7 | -0,6 |
| Yhteensä | -1,3 | -1,3 |

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

| Me | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Poistot aineettomista hyödykkeistä | -1,1 | -1,1 |
| Poistot koneista ja kalustosta | -0,2 | -0,2 |
| Yhteensä | -1,2 | -1,3 |

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Me | 2019 | 2018 |
|-----------------|-------------|------------|
| Muut tuotot | 35,3 | 3,6 |
| Yhteensä | 35,3 | 3,6 |

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät myyntivoiton 33,4 miljoonaa euroa konsernin sisäisestä aineettoman hyödykkeen myynnistä vuonna 2019.

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT NETTO

| Me | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Osinkotuotot | | |
| Konserniyhtiöiltä | 50,0 | - |
| Yhteensä | 50,0 | 0,0 |
| Korko- ja muut rahoitustuotot | | |
| Konserniyhtiöiltä | 43,4 | 49,7 |
| Valuuttakurssivoitot | 51,9 | 65,8 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 2,9 | 3,8 |
| Yhteensä | 98,2 | 119,4 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 148,2 | 119,4 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Konserniyhtiöille | 40,6 | 39,9 |
| Valuuttakurssitappiot | 56,6 | 69,6 |
| Muut korko- ja rahoituskulut | 15,0 | 39,8 |
| Rahoituskulut yhteensä | 112,2 | 149,2 |
| Rahoitustuotot ja -kulut (netto) | 36,0 | -29,9 |

7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| Me | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Aineettomat oikeudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 8,5 | 7,4 |
| Lisäykset | 2,4 | 1,1 |
| Hankintameno 31.12. | 11,0 | 8,5 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -4,9 | -3,9 |
| Tilikauden poisto | -1,1 | -1,1 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -6,0 | -4,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 5,0 | 3,6 |
| Vuokratilan muutostyöt ja muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Hankintameno 1.1. | 1,7 | 1,7 |
| Lisäykset | 0,0 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12. | 1,7 | 1,7 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1,6 | -1,6 |
| Tilikauden poisto | 0,0 | 0,0 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1,6 | -1,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,1 | 0,1 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12. | 5,0 | 3,7 |

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| Me | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 1,8 | 1,6 |
| Lisäykset | 0,1 | 0,2 |
| Hankintameno 31.12. | 1,9 | 1,8 |
| Kertyneet poistot 1.1. | -1,2 | -1,0 |
| Tilikauden poisto | -0,2 | -0,3 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1,4 | -1,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,6 | 0,6 |
| Keskeneräiset hankinnat | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,2 | 0,5 |
| Vähennykset | -0,2 | -0,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,0 | 0,2 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12. | 0,6 | 0,8 |
| 9. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET | | |
| Me | 2019 | 2018 |
| Hankintameno 1.1. | 1 300,4 | 1 425,7 |
| Lisäykset | 50,0 | 0,0 |
| Vähennykset | 0,0 | -125,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 350,4 | 1 300,4 |

10. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Me | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Lainasaamiset konserniyhtiöiltä | 1 663,7 | 1 344,7 |
| Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta | 20,1 | 18,3 |
| Muut sijoitukset yhteensä 31.12. | 1 683,8 | 1 363,0 |
| Sijoitukset yhteensä 31.12. | 3 034,2 | 2 663,4 |

11. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyri-tykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapah-
tumat.

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

| Me | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Saamiset konsernin ulko- puolelta | | |
| Myyntisaamiset | 0,1 | 0,2 |
| Johdannaissopimukset | 0,0 | 1,5 |
| Muut saamiset | 0,5 | 0,4 |
| Siirtosaamiset | 0,2 | 0,2 |
| Yhteensä | 0,9 | 2,2 |
| Saamiset konserniyhtiöiltä | | |
| Myyntisaamiset | 37,8 | 2,3 |
| Lainasaamiset | 217,2 | 530,7 |
| Muut saamiset | 1,7 | 1,3 |
| Muut saamiset yhteensä | 219,0 | 532,0 |
| Korkosaamiset | 10,7 | 6,5 |
| Konserniavustussaamiset | 34,0 | 13,2 |
| Yhteensä | 301,4 | 554,1 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 302,2 | 556,3 |

13. OMA PÄÄOMA

| Me | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| 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. | 1 032,5 | 1 139,3 |
| Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | -106,8 | -106,8 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 925,7 | 1 032,5 |
| Kertyneet voittovarat 1.1. | 20,1 | 56,0 |
| Osingonjako | -8,9 | -8,9 |
| Tilikauden tulos | 89,8 | -27,0 |
| Kertyneet voittovarat 31.12. | 101,0 | 20,1 |
| Oma pääoma yhteensä 31.12. | 1 419,3 | 1 445,2 |

14. VIERAS PÄÄOMA**A) Pitkäaikaiset velat**

| Me | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat | | |
| Joukkolaina 1/2013 | - | 218,1 |
| Hybridilaina | 347,2 | - |
| Lainat konserniyhtiöiltä ¹⁾ | 1 169,2 | 1 212,4 |
| Yhteensä | 1 516,4 | 1 430,5 |
| Johdannaissopimukset | 3,0 | 8,9 |
| Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä | 1,4 | 1,4 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 1 520,8 | 1 440,9 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua ¹⁾ | 1 098,6 | 750,5 |

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen velkojen virheellisestä esittämisestä lyhytaikaisena velkana tilinpäätöksessä 2018.

B) Lyhytaikaiset velat

| Me | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Lyhytaikaiset korolliset velat | | |
| Joukkolaina 1/2013 | 75,5 | - |
| Yritystodistukset | 129,7 | 175,5 |
| Konsernitililimitit | 0,5 | 2,1 |
| Lainat konserniyhtiöiltä ¹⁾ | 156,1 | 136,2 |
| Yhteensä | 361,8 | 313,8 |

**Lyhytaikainen koroton
vieras pääoma**

| Velat konsernin ulko- puolelle | | |
|---|-------------|-------------|
| Ostovelat | 1,3 | 1,0 |
| Johdannaissopimukset | 4,4 | 0,9 |
| Muut velat | 0,0 | 0,0 |
| Muut velat yhteensä | 4,4 | 0,9 |
| Korkovelka | 3,2 | 4,3 |
| Muut siirtovelat | 12,4 | 6,4 |
| Siirtovelat yhteensä | 15,6 | 10,8 |
| Yhteensä | 21,3 | 12,6 |

Velat konserniyhtiöille

| | | |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ostovelat | 2,6 | 0,1 |
| Muut velat | 1,2 | 1,6 |
| Siirtovelat | 15,0 | 10,1 |
| Yhteensä | 18,8 | 11,7 |

**Lyhytaikaiset velat
yhteensä**

| | | |
|-----------------|--------------|--------------|
| Yhteensä | 401,9 | 338,2 |
|-----------------|--------------|--------------|

Vieras pääoma yhteensä

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| Yhteensä | 1 922,7 | 1 779,0 |
|-----------------|----------------|----------------|

¹⁾ Vertailukauden tasetta on muutettu johtuen velkojen virheellisestä esittämisestä lyhytaikaisen velkana tilinpäätöksessä 2018.

Yhtiöllä on vuonna 2013 liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy kesäkuussa 2020 ja joka raportoidaan lyhytaikaisena velkana. 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 valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2019 konsernin

sisäisiä johdannaisia, joiden käypä arvo oli -1,4 miljoonaa euroa (-1,4) ja nimellisarvo 136,9 miljoonaa euroa (226,2).

15. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

| Me | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Leasingsopimuksista maksettavat määrät | | |
| Seuraavalla tilikaudella maksettavat | 0,3 | 0,4 |
| Myöhemmin maksettavat | 2,4 | 1,3 |
| Yhteensä | 2,7 | 1,7 |

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

B) Annetut takaukset

| Me | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Takaukset | 1 580,8 | 1 695,8 |
| Joista konserniyhtiöiden puolesta | 1 580,8 | 1 695,8 |

Takaukset vuosina 2019 ja 2018 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2019 allekirjoitukset

Helsinki, 5. helmikuuta 2020

Chaim Katzman

Bernd Knobloch

Arnold de Haan

Alexandre Koifman

David Lukes

Andrea Orlandi

Ofer Stark

Per-Anders Ovin

Ariella Zochovitzky

F. Scott Ball
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 5. helmikuuta 2020

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.–31.12.2019. 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 lakisäateiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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 sisällynyt 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 4 160,2 M€ vastaten 90,8 % varoista ja 178,9 % omasta pääomasta (2018: 4 131,3 M€, 89,4 % varoista ja 197,8 % 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 146,5 M€ vastaten 3,2 % varoista ja 6,3 % omasta pääomasta (2018: 145,7 M€, 3,2 % varoista ja 7,0 % 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.
- Kiinnitimme huomioita 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 arvon määrittämisessä 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.
- Kiinnitimme huomioita siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokseenkin 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 soveltuviin 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 lausuntonne. 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 lausuntonne 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 soveltuviin tapauksiin niihin liittyvistä varoitoista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista 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 15 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen 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. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen 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 5.2.2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT



www.citycon.com

Käyntiosoite: Iso Omena, Piispanilta 21, 02230 Espoo, Finland
Postiosoite: Iso Omena, Suomenlahdentie 1, 02230 Espoo, Finland
Puhelin 0207 664 400
info@citycon.com

