



Q1 | 2021

OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-MAALISKUU

CITYCON Q1/2021: KASVUA EDELLISESTÄ VUOSINELJÄNNEKSESTÄ

- Nettovuokratuotot olivat 50,4 miljoonaa euroa ollen -3,8 % alle Q1/2020 tason, mutta ylittäen edellisen vuosineljänneksen.
- Vuokralaisten kokonaismyynnit laskivat -4,7 %.
- Hallinnon kulut laskivat -13 % vuodentakaisesta tiukan kulukontrollin seurauksena.
- Operatiivinen liikevoitto oli 44,9 miljoonaa euroa (-2,9 %) heijastaen nettovuokratuottojen kehitystä.
- Aktiivinen vuokraustoiminta tuki arvostustasoja, joiden kehitys oli hienoisesti positiivista.
- Kolmen ei-strategisen kohteen myynti osana suunniteltua pääomankierrättämistä ja portfolion monipuolistamista.
- Luototusaste laski 46,5 %:iin divestoinnin seurauksena.
- Menestyksekkäs vihreän 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeellelasku osana suunniteltua uudelleenrahoitusta.

TAMMIKUU-MAALISKUU 2021

- Nettovuokratuotot olivat 50,4 miljoonaa euroa (Q1/2020: 52,4). COVID-19 pandemian vaikutukset näkyivät nettovuokratuottojen laskuna alhaisemman vuokrausasteen, vuokralaisille Q2/2020 aikana annettujen alennusten, sekä laskeneiden erikoisvuokraus- ja pysäköintituottojen johdosta. Alkuvuodesta 2020 Norjassa toteutettujen hankintojen positiivinen vaikutus nettovuokratuottoihin oli 0,8 miljoonaa euroa. Lisäksi vahvemmat valuuttakurssit paransivat nettovuokratuottoja 0,9 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 31,6 miljoonaan euroon (34,8) johtuen nettovuokratuotoista, kasvaneista operatiivisista rahoituskuluista sekä alhaisemmasta operatiivisesta yhteis- ja osakkuusyriytysten tuloksesta. Operatiiviset hallinnon kulut toisaalta laskivat 13 % vertailukaudesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,178 euroa (0,195), valuuttakurssien positiivinen vaikutus oli 0,004 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 27,6 miljoonaan euroon (30,8).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,12 euroa (0,06) johtuen pääasiassa suuremmista käyvän arvon voitoista.

AVAINLUVUT

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | % | Vertailukelpoinen muutos % ¹⁾ | 2020 |
|--|-----|---------|---------|---------|---|---------|
| Nettovuokratuotto | Me | 50,4 | 52,4 | -3,8 % | -5,4 % | 205,4 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾ | Me | 44,9 | 46,2 | -2,9 % | -4,6 % | 180,4 |
| IFRS tulos/osake ³⁾ | EUR | 0,12 | 0,06 | - | - | -0,25 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | Me | 4 238,4 | 4 081,5 | 3,8 % | - | 4 152,2 |
| Luototusaste (LTV) ^{2) 4)} | % | 46,5 | 45,7 | 1,8 % | - | 46,9 |
| EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾ | | | | | | |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 31,6 | 34,8 | -9,1 % | -11,7 % | 136,6 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾ | Me | 27,6 | 30,8 | -10,3 % | -13,1 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,178 | 0,195 | -9,1 % | -11,7 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾ | EUR | 0,155 | 0,173 | -10,3 % | -13,1 % | 0,676 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) | EUR | 11,58 | 11,53 | 0,4 % | - | 11,48 |

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

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴⁾ Vuoden 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen LTV:n laskennassa on otettu huomioon muissa saamisissa oleva 29 miljoonan euron lykätty maksu.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (ennallaan)

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

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

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

CEO F. SCOTT BALL:

Q1/2021 oli odotusten mukainen ja noudattaa koko vuoden ohjeistustamme. Koronapandemia haastoi edelleen liiketoimintaamme hallituksen asettamien rajoitusten myötä tietyissä liiketoimintamaissamme. Tästä huolimatta tuloksemme säilyivät vakaina heijastaen strategiaamme kestävyyttä sekä markkinoidemme vakautta. Huomattavaa on, että tuloksemme paranivat edellisestä vuosineljänneksestä.

Vuokralaismyynti laski hieman (-4,7%). Vuokralaismyynnin vakaus heijastelee myös strategiaamme vahvuutta. Strategiamme pohjautuu välttämättömyyshyödykkeiden suureen osuuteen vuokralaiskannastamme sekä keskustemme keskeisiin sijainteihin tiivisti asutuilla alueilla liiketoimintamaidemme päämarkkinoilla. Strategiamme sekä kohteidemme houkuttelevuus vuokralaisille kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen näkyi vahvana vuokraustoimintana. Allekirjoitimme uusia vuokria 64 tuhannen neliömetrin edestä verrattuna vuodentakaiseen 53 tuhanteen neliömetriin. Huomattavaa on, että sekä uusien vuokrien että koko portfolion keskivuokra nousi aktiivisen vuokrausstrategian seurauksena. Tämä on keskeinen indikaattori tulevaisuuden taloudellisista tuloksista.

Nettovuokratuotot laskivat hieman (-3,8%) verrattuna vuodentakaiseen, mutta pysyivät edelleen hyvällä tasolla ollen 50,4 miljoonaa ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Vaikka nettovuokratuotot olivatkin hieman alhaisemmat verrattuna pandemiaa edeltäneeseen ajanjaksoon Q1/2020, huomattavaa on, että ne kasvoivat edellisestä vuosineljänneksestä. Operatiivinen liikevoitto 44,9 miljoonaa euroa kasvoi myös edellisestä vuosineljänneksestä, vaikka jäikin -2,9% vuodentakaisesta. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,178 euroa verrattuna vuodentakaiseen 0,195 euroon heijastaen operatiivista tuloskehitystä koronapandemiaympäristössä. Pohjoismaiden hallituksen jatkuneet tukitoimet auttoivat eristämään vaikutuksia taloudelliseen tulokseemme.

Portfoliomme vahvuus korostui kolmen strategiselta merkitykseltään vähäisen kohteen myynnin yhteydessä. Myimme nämä Tukholman alueella sijaitsevat kohteet osana pääomankierrätykseen tähtäävää strategiaamme. Myös kaupallisten kiinteistöjen yrityskaupparakennusnäkökulmat ovat kehittyneet positiivisesti. Tämä kehitys on selkeä osoitus laadukkaasiin pohjoismaisiin kiinteistökohteisiin kohdistuvasta kysynnästä sekä tukee portfoliomme arvoa. Citycon jatkaa suunnitelmallista pääoman kiertämistä ja tutkii divestointimahdollisuuksia eri toimintamaissaan. Markkinat ovat parantuneet erityisesti Norjan transaktio-markkinoilla, mutta olemme saaneet useita tiedusteluita myös muilta markkina-alueilta.

Citycon jatkoi suunnitelmien mukaista uudelleenrahoitusta ja laski liikkeeseen 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan houkuttelevalla hinnoittelulla. Joukkovelkakirjalainaan kohdistunut kysyntä oli erittäin vahvaa ja tilauskirja oli lähes viisinkertaisesti ylimerkitty. Cityconin joukkovelkakirjalainojen tuottovaatimukset ovat palanneet koronapandemiaa edeltäneelle tasolle, mikä mahdollisti liikkeellelaskun 1,625%:n kuponkikorolla, joka oli toiseksi alhaisin yhtiön historiassa. Myös uusemissiopremio oli yksi markkinoiden alhaisimmista kuluvana vuonna. Edistymme myös portfolionmuutos-strategiassamme useissa kohteissamme. Julkistimme uuden kehityshankkeen Liljeholmenissa, joka on kasvava alue Tukholman sydämessä ja sijaitsee juna-aseman yhteydessä. Tukholman kaupungin kanssa yhteistyössä toteutettava hanke on uusi konkreettinen esimerkki strategiastamme yhdistää liikenteen solmukohtissa sijaitsevat välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvät päivittäistavarakeskuksemme uuden-aikaisiin asuin- ja toimitilakiinteistöihin. Lippulaivan sekä sen yhteydessä sijaitsevien kahdeksan asuinkiinteistön rakennustyöt edistyivät myös suunnitellusti ja kohteen odotetaan avautuvan huhtikuussa 2022.

Kaiken kaikkiaan Q1 oli vakaa vuosineljännes, joka sisälsi useita merkittäviä tapahtumia parantuvien fundamenttien vallitessa. Cityconin strategian vahvuus näkyi sekä vakaana taloudellisena ja operatiivisena tuloksena että onnistuneina pääomankierätykseen tähtävinä toimina ja joukkovelkakirjan liikkeellelaskuna. Nämä parantavat näkyvyyttä myös liiketoimintamme tulevaan kehitykseen. Olemme edelleen sitoutuneet strategiaamme toteuttamiseen, joka tähtää täydennysrakentamisen kautta tapahtuvaan portfolioimme monipuolistamiseen. Vuoden 2021 näkymämme säilyvät ennallaan ja ovat riippuvaisia rokoteohjelman edistymisestä, jonka seurauksena uskomme kulutuskysynnän vahvaan palautumiseen kuten olemme nähneet markkinoille, joilla rokotusohjelmat ovat edenneet pohjoismaita pidemmälle.

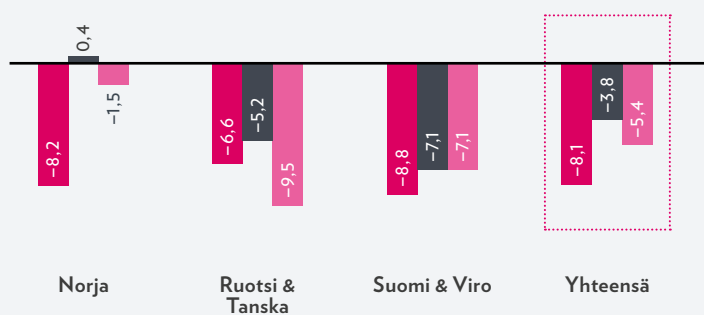
1. NETTOVUOKRATUOTOT

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 50,4 miljoonaan euroon (52,4). Muutos johtui pääasiassa COVID-19 pandemian negatiivisesta vaikutuksesta kävijämääriin, vuokrausasteeseen, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin ja parkkituottoihin. Viime vuoden aikana myönnettyjen, pandemiasta johtuneiden vuokra-alennusten kokonaismäärä oli 4,4 miljoonaa euroa. Alennukset myönnettiin toisella vuosineljänneksellä. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle.

Historiallisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 3,8 %. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 8,1 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1/2021 VS. Q1/2020

%



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

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 7,1 % suhteessa vertailukauteen vuonna 2020. Lasku johtui pääasiassa pandemian aikana annetuista alennuksista, alhaisemmista liikevaihtosidonnaisista vuokrista ja pysäköintituotoista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 8,8 %.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 0,4 % suhteessa vertailukauteen, johtuen pääasiassa Stovner ja Torbyen kauppakeskusten hankinnasta Q1 2020 aikana. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 8,2 % johtuen alhaisemmasta vuokrausasteesta ja pysäköintituotoista sekä korkeammista ylläpitokustannuksista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 5,2 % johtuen pääasiassa annetuista alennuksista, laskeneista kävijämääristä ja vuokrausasteesta sekä korkeammista ylläpitokustannuksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 6,6 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

| Me | Nettovuokratuotto | | | | | Bruttovuokra- |
|---|-------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|
| | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | Yhteensä | tuotto |
| Q1/2020 | 22,3 | 19,2 | 11,0 | -0,1 | 52,4 | 57,9 |
| Hankinnat | - | 0,8 | - | - | 0,8 | 1,0 |
| Kehityshankkeet | 0,2 | 0,0 | -0,4 | - | -0,2 | 0,3 |
| Divestoinnit | 0,0 | 0,0 | - | - | 0,0 | -0,1 |
| Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾ | -1,7 | -1,0 | -0,7 | - | -3,4 | -2,9 |
| Muu (sis. valuuttakurssieron) | -0,1 | 0,3 | 0,5 | 0,1 | 0,8 | 1,0 |
| Q1/2021 | 20,7 | 19,2 | 10,5 | 0,0 | 50,4 | 57,2 |

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

2. VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

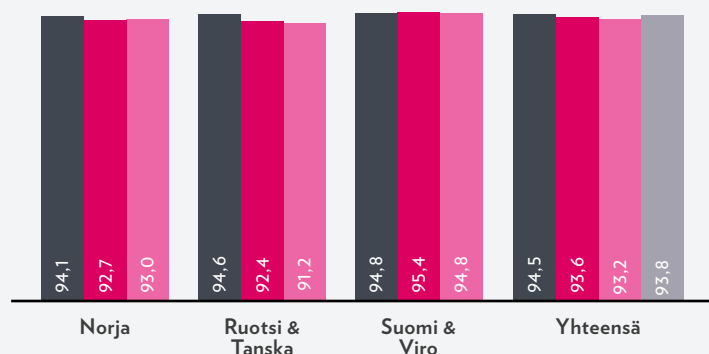
Liiketilöiden vuokrausaste oli 93,8 % (Q4/2020: 94,3 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,2 %. (Q4/2020: 93,6 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi pääasiassa vahvempien valuuttakurssien johdosta. Keskimääräinen neliövuokra oli 22,7 euroa (Q4/2020: 22,1). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra oli 22,2 euroa.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa laski 4,7 % pääasiassa Ruotsin & Tanskan ja Suomen & Viron liiketoimintojen negatiivisen kehityksen myötä. Toisaalta Norjan kokonaismyyntit kasvoivat 2,8 %. Vertailukelpoiset myynnit laskivat 5,7 % ja päivittäistavarakaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat 6,5 %.

Kävijämäärät laskivat 20 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi merkittävästi verrattuna viime vuoteen.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

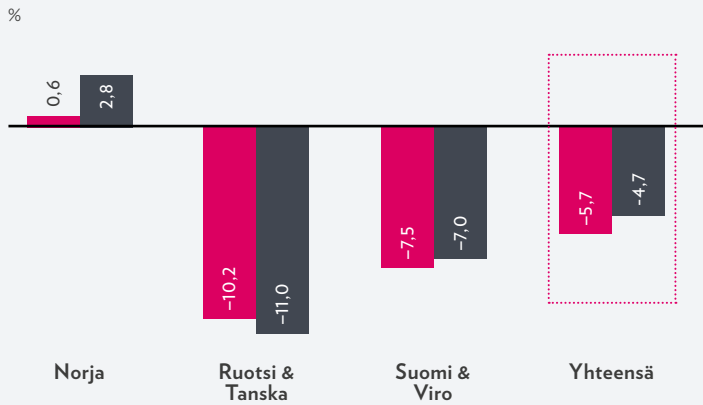
%



■ 31.3.2020 ■ 31.12.2020 ■ 31.3.2021
 ■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.3.2021

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

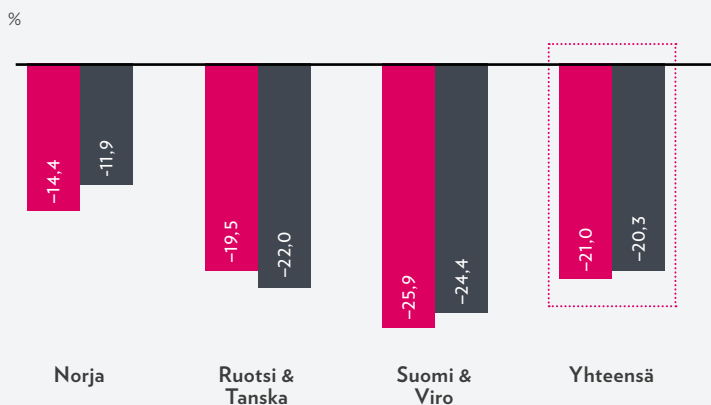


■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

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



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

| | | 31.3.2021 | 31.12.2020 | 31.3.2020 |
|--|--------------------|-----------|------------|-----------|
| Vuokrasopimusten lukumäärä | kpl | 4 546 | 4 564 | 4 503 |
| Keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 22,7 | 22,1 | 22,8 |
| Suomi & Viro | EUR/m ² | 25,1 | 25,1 | 25,8 |
| Norja | EUR/m ² | 20,6 | 19,8 | 20,6 |
| Ruotsi & Tanska | EUR/m ² | 22,6 | 21,6 | 21,9 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika | vuotta | 2,9 | 2,9 | 3,1 |
| Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾ | % | 9,0 % | 8,9 % | 9,5 % |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|---|--------------------|---------|---------|---------|
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 87 383 | 77 814 | 239 609 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 19,6 | 18,5 | 19,7 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 92 122 | 94 934 | 261 711 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 22,0 | 22,0 | 22,0 |

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

3. TALOUDELLINEN TULOS

Hallinnon kulut laskivat 13 % 5,6 miljoonaan euroon (6,5). Lasku johtui lähinnä alhaisemmasta henkilömäärästä, pienemmistä matkakuluista ja muista henkilöstöön liittyvistä kuluista. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 238 (241), joista 51 oli Suomessa & Virossa, 86 Norjassa, 62 Ruotsissa & Tanskassa ja 39 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto kasvoi 47,5 miljoonaan euroon (36,0). Liikevoitto kasvoi johtuen suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon voitoista, jotka olivat 8,5 miljoonaa euroa (-11,8).

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 13,6 miljoonaan euroon (12,3) johtuen pääasiassa korkeammasta keskimääräisestä velan määrästä, hieman korkeammista keskimääräisistä velkakustannuksista sekä vahvistuneesta NOK valuuttakurssista. Epäsuoria kuluja kirjattiin myös 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen joukkolainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. 1,5 miljoonan euron voitto (1,3 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuuttavaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -1,9 miljoonaa euroa (-9,1). Muutos johtuu pääasiassa pienemmistä käyvän arvon tappioista yhteisyritys Kista Galleriassa.

Tilikauden tulos oli 26,1 miljoonaa euroa (14,0).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 86,2 miljoonalla eurolla 4 238,4 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2020 tilanteeseen (4 152,2). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 24,1 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 8,5 miljoonaa euroa ja valuuttakurssimuutosten positiivinen vaikutus oli 54,8 miljoonaa euroa. Siirto erien välillä pienensi tasearvoa -0,5 miljoonaa euroa. Lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä pienensi sijoituskiinteistöjen arvoa -0,6 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA ¹⁾

| 31.3.2021 | Kiinteistöjen lukumäärä | Vuokrattava pinta-ala | Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, | | Portfolio, % |
|---|-------------------------|-----------------------|--|----------|--------------|
| | | | Käypä arvo, Me | Me | |
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro | 12 | 464 120 | 1 930,6 | - | 46 % |
| Muut kiinteistöt, Suomi & Viro | 1 | 2 240 | 3,0 | - | 0 % |
| Suomi & Viro, yhteensä | 13 | 466 360 | 1 933,5 | - | 46 % |
| Kauppakeskukset, Norja | 17 | 443 700 | 1 495,5 | - | 35 % |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾ | 1 | 14 500 | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 18 | 458 200 | 1 495,5 | - | 35 % |
| Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska | 7 | 211 700 | 766,5 | - | 18 % |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 7 | 211 700 | 766,5 | - | 18 % |
| Kauppakeskukset, yhteensä | 37 | 1 134 020 | 4 192,5 | - | 99 % |
| Muut kiinteistöt, yhteensä | 1 | 2 240 | 3,0 | - | 0 % |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 38 | 1 136 260 | 4 195,5 | - | 99 % |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | - | 42,9 | - | 1 % |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | 38 | 1 136 260 | 4 238,4 | - | 100 % |
| Kista Galleria (50 %) | 1 | 46 100 | 250,0 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 39 | 1 182 360 | 4 488,5 | - | - |

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 8,5 miljoonaa euroa (-11,8). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 18,5 miljoonaa euroa (47,0) ja arvonalennusta yhteensä -8,5 miljoonaa euroa (-57,4). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-maaliskuussa -1,5 miljoonaa euroa (-1,4).

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|---|-------------|--------------|---------------|
| Suomi & Viro | 3,1 | -12,5 | -86,8 |
| Norja | -1,3 | 11,2 | -1,3 |
| Ruotsi & Tanska | 8,1 | -9,1 | -53,1 |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 10,0 | -10,4 | -141,2 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | -1,5 | -1,4 | -5,7 |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | 8,5 | -11,8 | -146,9 |
| Kista Galleria (50 %) | -0,6 | -11,2 | -32,3 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä | 7,9 | -23,1 | -179,2 |

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä pois lukien Cityconin puoleksi omistama yhteisyritys Kista Galleria, joka on arvioitu ulkoisen arvioitsijan toimesta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2020 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

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

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNNIT Q1/2021

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

¹⁾ bruttokauppahinta

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.3.2021

| Sijainti | Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ² | Arvioitu bruttoinvestointi, Me | Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2021 mennessä, Me | Valmistuminen |
|---|--|--------------------------------|---|---------------|
| Lippulaiva Espoo, Suomi | 19 200/44 300 | TBC ¹⁾ | 262,6 | 2022 |
| Oasen Kjøpesenter (vaihe I) Bergen, Norja | - | 11,6 | 8,0 | 2021 |

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

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 12,31 euroa (31.12.2020: 12,17). Tilikauden voitto ja muuntoerot kasvattivat omaa pääomaa ja voitonjako pienensi osakekohtaista omaa pääomaa.

Tilikauden lopussa emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 843,1 miljoonaa euroa (31.12.2020: 1 818,6).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

| | | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.12.2020 |
|--|--------|-----------|-----------|------------|
| Lainojen käyvät arvot | Me | 2 115,7 | 2 034,4 | 2 098,0 |
| Korolliset velat, tasearvo ¹⁾ | Me | 2 132,2 | 2 071,3 | 2 121,2 |
| Käytettävissä oleva likviditeetti | Me | 564,3 | 516,8 | 447,0 |
| Keskimääräinen laina-aika | vuotta | 4,5 | 4,0 | 3,8 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾ | % | 46,5 | 45,7 | 46,9 |
| Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8) | x | 4,0 | 4,3 | 4,1 |
| Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) ³⁾ | x | 0,45 | - | 0,45 |
| Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65) | x | 0,46 | 0,44 | 0,46 |
| Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25) | x | 0,00 | 0,04 | 0,02 |

¹⁾ Sisältää 46,8 miljoonaa euroa (47,9) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

²⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen LTV:n laskennassa on otettu huomioon muissa saamisissa oleva 29 miljoonan euron lykätty maksu.

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

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

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen kauppakeskuksen (Tumba, Högdalen, Fruängen) myynnistä Tukholman alueella. Myytyjen kauppakeskusten bruttokauppahinta oli noin 1 483 miljoonaa kruunua. Kauppa saatiin päätökseen maaliskuussa, ja tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, mikä vahvisti tasetta.

Maaliskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle uuden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden pituinen vakuudeton, kiinteäkorkoinen ja euromääräinen joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 12.3.2028. Joukkovelkakirjalainan kiinteä kuponkikorko on 1,625 %. Liikkeellelaskija on Citycon Treasury B.V. ja takaaja on Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina on laskettu liikkeelle liikkeellelaskijan 1,5 miljardin euron EMTN-ohjelman alla, ja se on listattu Irlannin pörssissä (Euronext Dublin). Lainalle myönnettiin luottoluokitukset Standard & Poors:Ita, Moody's:Ita ja Fitch:Itä, jotka ovat linjassa Cityconin yleisien luottoluokitusten kanssa. Joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskusta saadut varat käytettiin vihreiden omaisuuserien ja projektien rahoittamiseen ja uudelleenrahoittamiseen Cityconin vihreän rahoituksen kehityksen mukaisesti. Lainan kysyntä oli erittäin korkea ja laina ylimerkittiin lähes viisinkertaisesti, mikä mahdollisti Cityconille joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun houkuttelevalla, koronaepidemiaa edeltäneellä tasolla olevalla marginaalilla, ja kuponkikorolla, joka on toiseksi alhaisin yrityksen historiassa. Tämä korostaa jälleen kerran Cityconin luoton laatua ja pääsyä pääomamarkkinoille.

Joukkovelkakirjasta saaduista varoista 93 miljoonaa euroa käytettiin vuonna 2022 erääntyvän joukkovelkakirjalainan osittaiseen takaisinmaksuun ostotarjousprosessin kautta, ja loput käytettiin luottolimitin alaisen lainan ja muun lyhytaikaisen velan takaisinmaksuun. Onnistuneen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun ja lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksun ansiosta velkamme maturiteettiprofilini parantui merkittävästi, jälleenrahoitusriskimme pieneni edelleen ja nettoliquiditeetti parani.

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

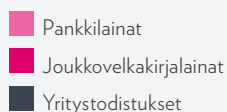
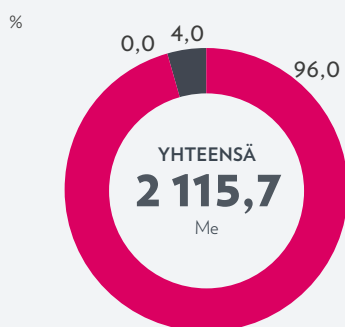
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo nousi vuosineljänneksen aikana 17,7 miljoonalla eurolla 2 115,7 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen vahvemmassa NOK valuuttakurssista ja kiinteistökehityskustannuksista. Nettovelka kuitenkin laski johtuen kolmen kiinteistön myynnistä Ruotsissa sekä 46,1 miljoonan euron kassavaroista. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 132,2 miljoonaa euroa sisältäen IFRS 16 velat.

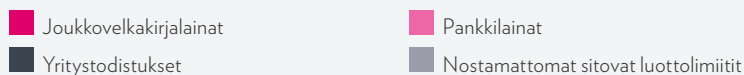
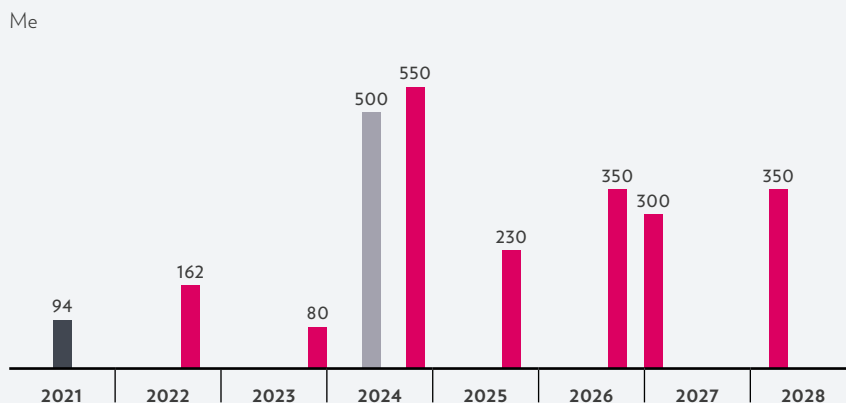
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi vuosineljänneksen aikana 4,5 vuoteen 350 miljoonan euron 7-vuotisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun seurauksena.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 46,5 %:iin johtuen alhaisemmasta nettovelasta, joka oli seurausta kolmen kiinteistön myynneistä Ruotsissa.

LAINAJAKAUMA



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|--|-----------|--------------|--------------|--------------|
| Rahoituskulut ¹⁾ | Me | -16,8 | -13,7 | -57,5 |
| Rahoitustuotot ¹⁾ | Me | 3,2 | 1,4 | 5,8 |
| Nettorahoituskulut (IFRS) | Me | -13,6 | -12,3 | -51,8 |
| Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) | Me | -12,0 | -11,0 | -46,0 |
| Keskikorko kauden lopussa ²⁾ | % | 2,41 | 2,19 | 2,39 |
| Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia | % | 2,41 | 2,22 | 2,37 |
| Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾ | % | 2,35 | 2,33 | 2,34 |

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

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

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 13,6 miljoonaan euroon (12,3). Epäsuoria kuluja kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen joukkolainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Lisäksi, 1,5 miljoonan euron voitto (1,3 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskiporko periodin lopussa oli 2,41 %.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

| | | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika | vuotta | 4,5 | 3,8 | 3,7 |
| Korkosuojausaste | % | 95,6 | 75,8 | 83,5 |

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

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

Suomi on sekä taloudellisesti että kansanterveyden näkökulmasta selvinnyt COVID:n aiheuttamasta kriisistä suhteellisen vähillä vahingoilla. COVID-kuolemien määrä miljoonaa asukasta kohden on ollut yksi Euroopan alhaisimpia. Tämän seurauksena Suomi on pystynyt välttämään täydet sulkuilmat pandemian aikana. Suomen hallitus on päättänyt kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Alueelliset rajoitukset ja suositukset riippuvat epidemian vaiheesta kyseisellä alueella. Leviämis- ja kiihtymisvaiheen alueilla ravintolat saivat harjoittaa ainoastaan ulosmyyntiä 8.3.–18.4. Kaikki kaupungit ja liikkeet ovat kuitenkin saaneet pitää ovensa auki pandemian aikana.

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

Norjassa koronan torjuntatoimenpiteet ja matkustusrajoitukset ovat muuttaneet kulutustottumuksia; kotitaloudet kuluttavat palvelujen sijaan yhä enenevässä määrin vähittäiskaupan tuotteita. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitukset vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas vaikutus paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norja julkaisi elvytyspaketin, joka tietysti edellytyksin kattaa ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratilakustannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään. Tietyillä alueilla kauppakeskukset määrättiin suljettavaksi 29.3. asti välttämättömyyshyödykkeitä tarjoavia kauppiaita lukuun ottamatta. Hallitus on julkistanut neljäpörtaisen suunnitelman yhteiskunnan avaamiseksi kevään ja kesän aikana. Paikalliset tautiryppäät saattavat myös jatkossa aiheuttaa tiukempia rajoituksia joissakin kunnissa.

Virossa COVID-19-tapausmäärien nousu ja siitä johtuva osittainen sulkuilma vuoden ensimmäisen kvartaalin loppupuolella heikentää Viron talouden toipumista. Kaupat, lukuun ottamatta välttämättömyyshyödykkeitä (ruokakaupat, apteekit, teleyri-tysten myyntipisteet, optikot, lemmikkikaupat tai huoltoasemat), pakotettiin sulkemaan 11. maaliskuuta lähtien. Rajoitukset olivat voimassa 25. huhtikuuta asti.

Tanskassa tietyt koronarajoitukset ovat edelleen voimassa. Hallitus on ilmoittanut, että asteittainen uudelleen avaaminen alkaa kevään aikana. Viimeistä vaihetta lykätään osittain viimeaikaisten kasvaneiden tartuntatapausten seurauksena. Paikalliset tautiryppäät saattavat myös jatkossa aiheuttaa tiukempia rajoituksia joissakin kunnissa.

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

10. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

11. YHTIÖKOKOUS

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

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

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

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/agm2021, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

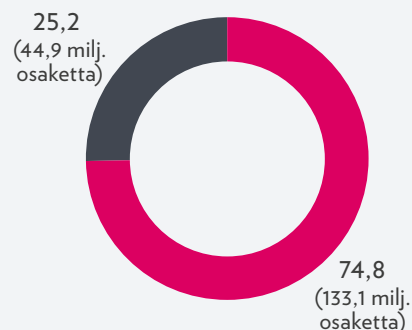
12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

Cityconilla oli maaliskuun 2021 lopussa 27 003 (20 038) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 133,1 miljoonaa (141,6) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 74,8 % (79,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2021

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset
 ■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

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

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|--|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Alin kurssi | EUR | 7,09 | 5,37 | 32,2 % | 5,22 |
| Ylin kurssi | EUR | 8,18 | 9,88 | -17,2 % | 9,99 |
| Keskikurssi | EUR | 7,78 | 8,68 | -10,4 % | 7,19 |
| Päätöskurssi | EUR | 7,09 | 5,63 | 26,0 % | 7,93 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | Me | 1 262,0 | 1 001,2 | 26,0 % | 1 411,5 |
| Vaihdettuja osakkeita | milj. kpl | 25,1 | 19,6 | 28,4 % | 68,0 |
| Vaihdettuja osakkeita | Me | 191,1 | 152,1 | 25,7 % | 472,6 |

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2021 ¹⁾

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2021 ¹⁾

| | Alustava täsmäytyspäivä | Alustava maksupäivä | euroa / osake |
|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Pääoman palautus Q2 | 21.6.2021 | 30.6.2021 | 0,125 |
| Pääoman palautus Q3 | 22.9.2021 | 30.9.2021 | 0,125 |
| Pääoman palautus Q4 | 16.12.2021 | 30.12.2021 | 0,125 |
| Yhteensä | | | 0,375 |

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2021 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2021 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä 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 yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

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

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

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015

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

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

OMAT OSAKKEET

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

LIPUTUSILMOITUKSET

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

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

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

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

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (ennallaan)

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

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

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

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 6. toukokuuta 2021

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen

Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.com

Laura Jauhiainen

Strategia- ja sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin 040 823 9497

laura.jauhiainen@citycon.com

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

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

citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|-----|---------|---------|---------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 31,6 | 34,8 | -9,1 % | 136,6 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾ | Me | 27,6 | 30,8 | -10,3 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,178 | 0,195 | -9,1 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾ | EUR | 0,155 | 0,173 | -10,3 % | 0,676 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) | EUR | 11,58 | 11,53 | 0,4 % | 11,48 |

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan | 26,1 | 14,0 | - | -28,0 |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -8,5 | 11,8 | - | 146,9 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 5,5 | -1,6 | - | -0,7 |
| + Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut | 0,4 | - | - | 0,0 |
| +/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut | 3,1 | - | - | 0,8 |
| -/+ Rahoitusserien käyvän arvon voitot/tappiot | -1,5 | 1,3 | - | 5,0 |
| +/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 0,7 | 9,3 | - | 27,2 |
| -/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 5,9 | 0,0 | - | -14,7 |
| + Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | - | - | - | 0,0 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 31,6 | 34,8 | -9,1 % | 136,6 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -4,0 | -4,0 | -0,3 % | -16,2 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) | 27,6 | 30,8 | -10,3 % | 120,3 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,178 | 0,195 | -9,1 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR | 0,155 | 0,173 | -10,3 % | 0,676 |

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

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Nettovuokratuotto | 50,4 | 52,4 | -3,8 % | 205,4 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -5,6 | -6,5 | -13,0 % | -25,9 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,0 | 0,2 | -83,6 % | 0,9 |
| Operatiivinen liikevoitto | 44,9 | 46,2 | -2,9 % | 180,4 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -12,0 | -11,0 | 9,6 % | -46,0 |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista | -1,1 | 0,1 | - | -0,8 |
| Operatiiviset välittömät verot | -0,8 | -0,8 | -2,1 % | -1,8 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,7 | 0,3 | - | 4,8 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | 0,0 | 0,0 | - | -0,1 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 31,6 | 34,8 | -9,1 % | 136,6 |
| -/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot | -4,0 | -4,0 | -0,3 % | -16,2 |
| Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) | 27,6 | 30,8 | -10,2 % | 120,3 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,178 | 0,195 | -9,1 % | 0,767 |
| Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR | 0,155 | 0,173 | -10,3 % | 0,676 |

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

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

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

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

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

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

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

| | 31.3.2021 | | | 31.3.2020 | | | 31.12.2020 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 1 843,1 | 1 843,1 | 1 843,1 | 1 818,8 | 1 818,8 | 1 818,8 | 1 818,6 | 1 818,6 | 1 818,6 |
| Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾ | 271,1 | 135,5 | - | 275,9 | 137,9 | - | 274,2 | 137,1 | - |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | -0,9 | -0,9 | - | 0,5 | 0,5 | - | -0,2 | -0,2 | - |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista | -84,7 | - | - | -73,6 | - | - | -80,9 | - | - |
| Liikearvo konsernitaseessa | - | -145,3 | -145,3 | - | -133,0 | -133,0 | - | -141,1 | -141,1 |
| Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa | - | -18,4 | - | - | -17,1 | - | - | -17,6 | - |
| Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾ | - | - | 68,5 | - | - | 63,7 | - | - | 47,4 |
| Varainsiirtoverot ²⁾ | 32,3 | - | - | 31,0 | - | - | 31,8 | - | - |
| YHTEENSÄ | 2 060,9 | 1 814,1 | 1 766,3 | 2 052,6 | 1 807,1 | 1 749,5 | 2 043,6 | 1 796,9 | 1 724,9 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 | 178,0 |
| Nettovarallisuus per osake | 11,58 | 10,19 | 9,92 | 11,53 | 10,15 | 9,83 | 11,48 | 10,09 | 9,69 |

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.3.2021 oli 68,5 miljoonaa euroa (63,7).

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

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

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.3.2021

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|----------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | 3 | 57,2 | 57,9 | -1,1 % | 224,3 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | 3 | 18,3 | 18,1 | 1,1 % | 71,2 |
| Hoitokulut | | -24,2 | -22,6 | 7,2 % | -84,9 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | | -0,9 | -1,0 | -12,1 % | -5,3 |
| Nettovuokratuotto | 3 | 50,4 | 52,4 | -3,8 % | 205,4 |
| Hallinnon kulut | | -5,6 | -6,5 | -13,0 % | -25,9 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 4 | -0,4 | 0,2 | - | 0,9 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 3 | 8,5 | -11,8 | - | -146,9 |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myyneistä | | -5,5 | 1,6 | - | 0,7 |
| Liikevoitto | 3 | 47,5 | 36,0 | 31,9 % | 34,1 |
| Rahoituskulut (netto) | | -13,6 | -12,3 | 10,8 % | -51,8 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta | | -1,9 | -9,1 | -79,8 % | -28,0 |
| Tulos ennen veroja | | 32,1 | 14,6 | - | -45,7 |
| Välittömät verot | | -0,8 | -0,8 | -2,1 % | -1,8 |
| Laskennalliset verot | | -5,2 | 0,3 | - | 19,6 |
| Katsauskauden tulos | | 26,1 | 14,0 | - | -27,9 |
| Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 26,0 | 14,0 | - | -28,0 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | |
| Tulos/osake, EUR ¹⁾ | 5 | 0,12 | 0,06 | - | -0,25 |
| Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾ | 5 | 0,12 | 0,06 | - | -0,25 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | | | | | |
| Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista | | 0,8 | -1,9 | - | -1,3 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot | | 36,0 | -138,9 | - | -30,5 |
| Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | | 36,7 | -140,8 | - | -31,8 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | 36,7 | -140,8 | - | -31,8 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | 62,8 | -126,8 | - | -59,6 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 62,8 | -126,8 | - | -59,8 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 | - | 0,1 |

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

| Me | Liite | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.12.2020 |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 6 | 4 238,4 | 4 081,5 | 4 152,2 |
| Liikearvo | | 145,3 | 133,0 | 141,1 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä | | 132,2 | 116,6 | 108,6 |
| Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat | | 21,8 | 21,3 | 21,7 |
| Johdannaissopimukset | | 17,0 | 30,5 | 14,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | | 14,9 | 15,3 | 14,2 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 4 569,7 | 4 398,2 | 4 452,5 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | 8 | 0,0 | 0,0 | 149,7 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 0,5 | 9,3 | 0,2 |
| Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat | | 81,4 | 63,3 | 51,8 |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 9 | 46,1 | 124,1 | 25,9 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 128,0 | 196,8 | 77,8 |
| Varat yhteensä | 3 | 4 697,7 | 4 595,0 | 4 680,0 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | 0,9 | -0,5 | 0,2 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 12 | 809,8 | 889,9 | 823,2 |
| Kertyneet voittovarot | 12 | 641,7 | 538,7 | 604,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 1 843,1 | 1 818,8 | 1 818,6 |
| Hybridilaina | | 347,4 | 346,7 | 347,2 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Oma pääoma yhteensä | | 2 190,7 | 2 165,7 | 2 166,0 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 2 032,9 | 1 723,2 | 1 863,8 |
| Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat | 10, 11 | 12,9 | 1,8 | 19,5 |
| Laskennalliset verovelat | | 272,5 | 277,4 | 275,7 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 2 318,4 | 2 002,4 | 2 159,0 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 99,3 | 348,0 | 257,4 |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 4,3 | 2,0 | 8,3 |
| Ostovelat ja muut velat | | 84,9 | 76,9 | 89,2 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 188,5 | 426,9 | 355,0 |
| Velat yhteensä | 3 | 2 506,9 | 2 429,3 | 2 514,0 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 4 697,7 | 4 595,0 | 4 680,0 |

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|---|----------|--------------|--------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Voitto ennen veroja | | 32,1 | 14,6 | -45,7 |
| Oikaisut voittoon ennen veroja | | 10,3 | 32,8 | 230,5 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | | 42,3 | 47,4 | 184,8 |
| Käyttöpääoman muutos | | -8,0 | -12,3 | -0,3 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 34,3 | 35,1 | 184,6 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -15,1 | -9,7 | -58,2 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 0,1 | 1,1 | 1,4 |
| Maksetut välittömät verot | | -1,4 | 0,8 | -2,0 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 17,9 | 27,3 | 125,7 |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 6,7,8 | 0,0 | -5,6 | -7,9 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 6,7,8 | -58,9 | -35,4 | -158,3 |
| Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit | 6,7,8 | 115,6 | 10,9 | 10,8 |
| Investointien nettorahavirta | | 56,7 | -30,0 | -155,4 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | | 563,1 | 307,5 | 831,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -689,0 | -307,3 | -942,8 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | | 346,1 | 150,0 | 554,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -225,2 | -11,6 | -306,3 |
| Hybridilainan korot ja kulut | | -15,7 | -4,3 | -4,4 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat | | 0,0 | -2,5 | - |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | 12 | -22,2 | -28,9 | -95,7 |
| Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot | | -11,5 | 12,0 | 3,8 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | -54,4 | 114,9 | 40,3 |
| Rahavarojen muutos | | 20,2 | 112,1 | 10,7 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 9 | 25,9 | 14,2 | 14,2 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 0,1 | -2,2 | 1,0 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 9 | 46,1 | 124,1 | 25,9 |

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

| Me | Osake- pää- oma | Ylikurssi- rahasto | Arvon- muutos- rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muunto- erot | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | Hybri- dilaina | Määräys- vallat- tomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--|-----------------|--------------------------|---|-------------------|--|---------------------------|
| Oma pääoma 1.1.2020 | 259,6 | 131,1 | 1,4 | 909,9 | -120,3 | 796,7 | 1 978,4 | 346,6 | 0,1 | 2 325,2 |
| Tilikauden laaja voitto/tappio | | | -1,9 | | -138,9 | 14,0 | -126,8 | | 0,0 | -126,8 |
| Hybridilainan korot ja kulut | | | | | | -4,1 | -4,1 | 0,1 | | -4,0 |
| Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12) | | | | -20,0 | | -8,9 | -28,9 | | | -28,9 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,3 | 0,3 | | | 0,3 |
| Muut muutokset | | | | | | -0,1 | -0,1 | | | -0,1 |
| Oma pääoma 31.3.2020 | 259,6 | 131,1 | -0,5 | 889,9 | -259,2 | 797,9 | 1 818,8 | 346,7 | 0,1 | 2 165,7 |
| Oma pääoma 1.1.2021 | 259,6 | 131,1 | 0,2 | 823,2 | -150,9 | 755,4 | 1 818,6 | 347,2 | 0,2 | 2 166,0 |
| Tilikauden laaja voitto/tappio | | | 0,8 | | 36,0 | 26,0 | 62,8 | | 0,0 | 62,8 |
| Hybridilainan korot ja kulut | | | | | | -15,9 | -15,9 | 0,2 | | -15,7 |
| Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12) | | | | -13,3 | | -8,9 | -22,2 | | | -22,2 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | -0,1 | -0,1 | | | -0,1 |
| Muut muutokset | | | | | | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 |
| Oma pääoma 31.3.2021 | 259,6 | 131,1 | 0,9 | 809,8 | -114,9 | 756,6 | 1 843,1 | 347,4 | 0,2 | 2 190,7 |

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 5.5.2021.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

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

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

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

Citycon myönsi Q1 2021 aikana uusia COVID-19 vuokra-alennuksia 0,1 miljoonaa euroa. Nämä vuokranalennukset kohdistuvat Suomi & Viro segmenttiin ja alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle vuokra-ajalle.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 31.3.2021. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyhtiöiden voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuedet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen tilikauden voittoon oli -1,9 miljoonaa euroa.

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

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|-------------|--------------|---------------|---------------|
| Bruttovuokratuotto | | | | |
| Suomi & Viro | 23,2 | 24,1 | -3,8 % | 91,5 |
| Norja | 21,1 | 20,5 | 2,5 % | 81,3 |
| Ruotsi & Tanska | 13,0 | 13,2 | -1,9 % | 51,5 |
| Segmentit yhteensä | 57,2 | 57,9 | -1,1 % | 224,3 |
| Kista Galleria (50 %) | 2,6 | 2,9 | -13,0 % | 10,9 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | | | | |
| Suomi & Viro | 7,6 | 7,8 | -3,0 % | 30,3 |
| Norja | 6,4 | 6,6 | -3,0 % | 26,0 |
| Ruotsi & Tanska | 4,3 | 3,7 | 17,0 % | 14,9 |
| Segmentit yhteensä | 18,3 | 18,1 | 1,1 % | 71,2 |
| Kista Galleria (50 %) | 0,9 | 0,9 | 0,2 % | 3,5 |
| Nettovuokratuotto | | | | |
| Suomi & Viro | 20,7 | 22,3 | -7,1 % | 86,8 |
| Norja | 19,2 | 19,2 | 0,4 % | 74,1 |
| Ruotsi & Tanska | 10,5 | 11,0 | -5,2 % | 44,5 |
| Muut | 0,0 | -0,1 | - | 0,1 |
| Segmentit yhteensä | 50,4 | 52,4 | -3,8 % | 205,4 |
| Kista Galleria (50 %) | 1,5 | 2,2 | -28,9 % | 7,6 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | | | | |
| Suomi & Viro | 20,3 | 21,3 | -5,0 % | 83,7 |
| Norja | 18,2 | 18,0 | 0,8 % | 70,2 |
| Ruotsi & Tanska | 9,5 | 10,2 | -7,1 % | 39,6 |
| Muut | -3,1 | -3,4 | 9,3 % | -13,2 |
| Segmentit yhteensä | 44,9 | 46,2 | -2,9 % | 180,4 |
| Kista Galleria (50 %) | 1,5 | 2,0 | -27,9 % | 7,0 |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | | | |
| Suomi & Viro | 3,0 | -12,7 | - | -87,5 |
| Norja | -2,3 | 10,2 | - | -5,3 |
| Ruotsi & Tanska | 7,9 | -9,3 | - | -54,2 |
| Segmentit yhteensä | 8,5 | -11,8 | - | -146,9 |
| Kista Galleria (50 %) | -0,6 | -11,2 | - | -32,3 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | |
| Suomi & Viro | 22,3 | 8,8 | - | -3,5 |
| Norja | 15,9 | 29,7 | 46,6 % | 65,4 |
| Ruotsi & Tanska | 12,5 | 0,9 | - | -14,6 |
| Muut | -3,1 | -3,4 | 9,3 % | -13,2 |
| Segmentit yhteensä | 47,5 | 36,0 | 31,9 % | 34,1 |
| Kista Galleria (50 %) | 0,8 | -9,2 | - | -25,2 |

| Me | 31.3.2021 | 31.3.2020 | % | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Varat | | | | |
| Suomi & Viro | 1 947,8 | 1 898,7 | 2,6 % | 1 922,9 |
| Norja | 1 700,9 | 1 481,5 | 14,8 % | 1 624,8 |
| Ruotsi & Tanska | 955,4 | 1 021,0 | -6,4 % | 1 063,2 |
| Muut | 93,6 | 193,8 | -51,7 % | 69,1 |
| Segmentit yhteensä | 4 697,7 | 4 595,0 | 2,2 % | 4 680,0 |
| Kista Galleria (50 %) | 261,4 | 254,1 | 2,9 % | 265,4 |
| Velat | | | | |
| Suomi & Viro | 18,7 | 30,7 | -39,0 % | 21,3 |
| Norja | 55,4 | 55,3 | 0,2 % | 60,9 |
| Ruotsi & Tanska | 30,3 | 24,3 | 24,9 % | 33,5 |
| Muut | 2 402,4 | 2 319,0 | 3,6 % | 2 398,4 |
| Segmentit yhteensä | 2 506,9 | 2 429,3 | 3,2 % | 2 514,0 |
| Kista Galleria (50 %) | 251,0 | 228,5 | 9,8 % | 253,0 |

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

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|--|-------------|-------------|---------------|-------------|
| Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾ | 14,6 | 14,4 | 1,5 % | 55,3 |
| Käyttökorvaukset ¹⁾ | 1,9 | 1,8 | 0,6 % | 7,6 |
| Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾ | 1,8 | 1,9 | -1,5 % | 8,3 |
| Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾ | 0,4 | 0,8 | -52,1 % | 3,1 |
| Myyntituotot asiakassopimuksista | 18,7 | 18,9 | -1,2 % | 74,3 |

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|---|------------|-------------|-------------|----------|--------------|
| Tulos/osake | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 26,0 | 14,0 | - | -28,0 |
| Hybridilainan korot ja kulut | Me | -4,0 | -4,0 | - | -16,2 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | - | 178,0 |
| Osaakekohtainen tulos ¹⁾ | EUR | 0,12 | 0,06 | - | -0,25 |

| | | Q1/2021 | Q1/2020 | % | 2020 |
|--|------------|-------------|-------------|----------|--------------|
| Tulos/osake, laimennettu | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 26,0 | 14,0 | - | -28,0 |
| Hybridilainan korot ja kulut | Me | -4,0 | -4,0 | - | -16,2 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | - | 178,0 |
| Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus | milj.kpl | 0,2 | 0,4 | - | 0,3 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾ | milj.kpl | 178,2 | 178,4 | - | 178,3 |
| Osaakekohtainen tulos, laimennettu 1) | EUR | 0,12 | 0,06 | - | -0,25 |

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

6. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.03.2020 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

31.3.2021

| Me | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|---|--|------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 271,5 | 3 880,7 | 4 152,2 |
| Investoinnit | 25,0 | 6,4 | 31,4 |
| Myynnit | -9,0 | 0,0 | -9,0 |
| Aktivoidut korot | 1,6 | 0,1 | 1,6 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 1,4 | 17,2 | 18,5 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | -8,5 | -8,5 |
| Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta | - | -1,5 | -1,5 |
| Valuuttakurssiero | - | 54,8 | 54,8 |
| Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -0,5 | -0,5 |
| Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | - | -0,6 | -0,6 |
| Katsauskauden lopussa | 290,5 | 3 948,0 | 4 238,4 |

31.3.2020

| Me | Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|---|--|------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 169,0 | 3 991,2 | 4 160,2 |
| Hankinnat | - | 141,1 | 141,1 |
| Investoinnit | 27,3 | 10,0 | 37,3 |
| Myynnit | - | -8,8 | -8,8 |
| Aktivoidut korot | 0,9 | 0,1 | 1,0 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | 0,8 | 46,2 | 47,0 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | -58,8 | -58,8 |
| Valuuttakurssiero | - | -235,6 | -235,6 |
| Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | 3,6 | 3,6 |
| Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | - | -5,4 | -5,4 |
| Katsauskauden lopussa | 198,0 | 3 883,5 | 4 081,5 |

31.12.2020

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden 2021 ensimmäisellä kvartaalilla on arvioitu sisäisesti Cityconin toimesta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2020 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

| Me | Tuottovaateen painotettu keskiarvo, % | | Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk | |
|---|---------------------------------------|------------|---|-------------|
| | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.3.2021 | 31.3.2020 |
| Suomi & Viro | 5,5 | 5,3 | 29,5 | 30,4 |
| Norja | 5,6 | 5,5 | 22,6 | 19,1 |
| Ruotsi & Tanska | 5,6 | 5,4 | 27,8 | 24,2 |
| Sijoituskiinteistöt, keskimäärin | 5,5 | 5,4 | 26,7 | 25,2 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin | 5,5 | 5,4 | 27,0 | 25,5 |

7. BRUTTOINVESTOINNIT

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾ | - | 141,1 | 156,0 |
| Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit | 27,4 | - | 5,1 |
| Kiinteistökehitys ²⁾ | 33,1 | 38,3 | 182,5 |
| Liikearvo ja muut investoinnit | 0,6 | 0,4 | 2,0 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 61,1 | 179,7 | 345,6 |
| Bruttoinvestoinnit segmenteittäin | | | |
| Suomi & Viro | 29,0 | 34,7 | 150,5 |
| Norja | 2,5 | 143,5 | 178,3 |
| Ruotsi & Tanska | 29,4 | 1,3 | 14,9 |
| Konsernihallinto | 0,3 | 0,4 | 1,9 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 61,1 | 179,7 | 345,6 |
| Divestoinnit ³⁾ | 156,3 | 8,8 | 10,0 |

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2021.

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

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.3.2021 eikä vertailukaudella 31.3.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2020 koostuivat kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2021 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöstä vuonna 2020 sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

| Me | Q1/2021 | Q1/2020 | 2020 |
|-------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Katsauskauden alussa | 149,7 | 0,0 | 0,0 |
| Myynnit | -147,3 | 0,0 | 0,0 |
| Valuuttakurssiero | -3,0 | 0,0 | 0,0 |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 0,5 | 0,0 | 149,7 |
| Katsauskauden lopussa | 0,0 | 0,0 | 149,7 |

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

| Me | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.12.2020 |
|------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 39,3 | 117,3 | 16,7 |
| Rajoitetut rahavarat | 6,9 | 6,8 | 9,2 |
| Yhteensä | 46,1 | 124,1 | 25,9 |

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

| Me | 31.3.2021 | | 31.3.2020 | | 31.12.2020 | |
|---|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| | Tasearvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo |
| Rahoitusvarat | | | | | | |
| I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 16,6 | 16,6 | 39,8 | 39,8 | 14,8 | 14,8 |
| II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 0,9 | 0,9 | - | - | 0,2 | 0,2 |
| Rahoitusvelat | | | | | | |
| I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat | | | | | | |
| Lainat | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 93,8 | 93,8 | 473,4 | 473,7 | 313,6 | 313,6 |
| Joukkolainat | 1 991,7 | 2 021,9 | 1 549,9 | 1 560,7 | 1 758,8 | 1 784,4 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | 46,8 | 46,8 | 47,9 | 47,9 | 48,8 | 48,8 |
| II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 16,2 | 16,2 | 2,3 | 2,3 | 26,8 | 26,8 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | - | - | 0,5 | 0,5 | 0,0 | 0,0 |

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Me | 31.3.2021 | | 31.3.2020 | | 31.12.2020 | |
|---|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo |
| Koronvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | 30,4 | -0,1 | 33,4 | 0,0 |
| 1-5 vuotta | 80,0 | 0,9 | 86,9 | -0,4 | 76,4 | 0,2 |
| yli 5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| Yhteensä | 80,0 | 0,9 | 117,3 | -0,5 | 109,8 | 0,2 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| yli 5 vuotta | 314,8 | 4,2 | 314,8 | 30,1 | 314,8 | -3,9 |
| Yhteensä | 314,8 | 4,2 | 314,8 | 30,1 | 314,8 | -3,9 |
| Valuuttatermiinit | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | 310,2 | -3,8 | 222,8 | 7,4 | 317,8 | -8,1 |
| Kaikki yhteensä | 705,0 | 1,3 | 654,9 | 37,1 | 742,4 | -11,8 |

Johdannaissovimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 80,0 miljoonaa euroa (117,3). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin yhtiökokous 2021 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2020 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2021 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,075 euroa osakkeelta eli yhteensä 13,3 miljoonaa euroa. 31.3.2021 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,375 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.6.2021, 30.9.2021 ja 30.12.2021. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2020 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 86,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2020 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 20,0 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

| Me | 31.3.2021 | 31.3.2020 | 31.12.2020 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 250,0 | 234,6 | 250,0 |
| Pankkitakaukset ja emon takaukset | 94,3 | 47,4 | 93,6 |
| Ostositoumukset | 175,0 | 172,3 | 183,9 |

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 175,0 miljoonaa euroa (172,3) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.3.2021 oli 49,2 prosenttia (48,8 %).

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

RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-31.3.2021 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2021, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuosikatsauksen laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosikatsauksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyntä uskoa, ettei osavuosikatsausta ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 5. päivänä toukokuuta 2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT