



Q1 | 2020

OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-MAALISKUU

CITYCON Q1/2020: OPERATIIVISESTI VAKAA VUOSINELJÄNNES

- Kaupunkialueisiin ja päivittäistavara-kauppoihin keskittyvä strategiamme tuo vakautta
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi
- Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana koronaviruksen vaikutukset rajoittuivat maaliskuun jälkimmäiselle puoliskolle
- Vuokralaisten myynnit sekä kokonaiskävijämäärät pysyivät lähellä viime vuoden tasoa
- NOK ja SEK valuuttakurssit vaikuttivat tulokseen

TAMMIKUU - MAALISKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 52,4 miljoonaa euroa (Q1/2019: 53,6). Helmikuussa 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat nettovuokratuottoja 1,7 miljoonalla eurolla, kun taas heikommalla valuuttakurssilla laskivat nettovuokratuottoja 1,6 miljoonalla ja edellisellä vuonna toteutetut divestoinnit 1,2 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski hieman 34,8 miljoonaan euroon (35,8) johtuen heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyriyten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,195 euroa (0,201), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,008 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 30,8 miljoonaan euroon (35,8) johtuen loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,06 euroa (0,07) johtuen pääasiassa alhaisemmista nettovuokratuotoista, hybridilainan koroista ja kuluista ja alhaisemmasta osuudesta yhteis- ja osakkuusyriyten voitoista.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2020

Citycon Oyj arvioi 26.3.2020, että sen näkymät vuodelle 2020 ovat heikentyneet ja perui 6.2.2020 antamansa tulosohteistuksen vuodelle 2020. Tässä vaiheessa Citycon ei tarkenna operatiivisen liikevoiton (direct operating profit), osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) eikä oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA EPS) ennustettaan tämän vuoden osalta epävarman markkinatilanteen vuoksi.

AVAINLUVUT

		Q1/2020	Q1/2019	Vertailukelpoinen		2019
				%	muutos% ¹⁾	
Nettovuokratuotto	Me	52,4	53,6	-2,3 %	0,6 %	217,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	46,2	47,7	-3,1 %	0,1 %	193,5
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	0,06	0,07	-22,9 %	-19,9 %	0,04
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 081,5	4 213,5	-3,1 %	-	4 160,2
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	45,7	48,7	-6,2 %	-	42,4
EPRA:n mukaiset tunnusluvut ²⁾						
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,8	35,8	-2,8 %	1,0 %	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	30,8	35,8	-14,0 %	-10,6 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,195	0,201	-2,8 %	1,0 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,173	0,201	-14,0 %	-10,6 %	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,36	12,98	-12,5 %	-	12,28

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.

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

“Koronavirus on nopeasti laajentunut maailmanlaajuisesti pandemiaksi, joka vaikuttaa elämäämme niin yksilön kuin yhteiskunnan tasolla sekä kansainvälisesti. Tämän vuoksi Cityconin, kuten muidenkin yhtiöiden, toimintaympäristö on muuttunut nopeasti.

Operatiivisesti Q1/2020 oli hyvä vuosineljännes Cityconille, mutta koronaviruksen vaikutukset alkoivat näkyä maaliskuun loppupuolella. Sekä valuuttakursseilla oikaistut vertailukelpoiset nettovuokratuotot ja operatiivinen tulos kasvoivat. Toteutuneet valuuttakurssit huomioiden nettovuokratuotot ja operatiivinen tulos (EPRA earnings) laskivat jonkin verran. Kokonaiskävijämäärä laski 3 % hallitusten rajoitustoimenpiteiden seurauksena. Vuokrausaste laski hieman mutta pysyi silti korkealla tasolla. Luototusaste nousi hieman vuodenvaihteesta ja oli 45,7%.

Kaupunkialueisiin ja päivittäistavarakauppoihin keskittyvä strategiamme tuo vakautta poikkeuksellisina aikoina. Suhteellisen suuri osuus vuokrakannastamme koostuu päivittäistavarakaupoista, apteekkeista, terveydenhuollon palveluista sekä sosiaalipalveluista, mikä tasapainottaa vähittäiskaupan haasteita. Konservatiivinen rahoitusstrategiamme ja vahva likviditeetti vahvistavat talouttamme ja tukevat kykyämme vastata velvoitteistamme kaikkia sidosryhmiämme kohtaan. Ylimääräisenä toimenpiteenä, olemme jäädyttäneet investoinnit, joihin emme vielä ole sitoutuneet vuokralaismuutoksiin liittyviä töitä lukuun ottamatta. Näistä seikoista huolimatta on selvää, että koronavirus tulee vaikuttamaan liiketoimintaamme ainakin lyhyellä aikajänteellä. Kuten maaliskuussa tiedotimme, hallitusten perustellut ja tarpeelliset rajoitustoimenpiteet toimintamaissamme ja merkittävä epävarmuus rahoitusmarkkinalla tulevat vaikuttamaan liiketoimintaamme. Työskentelemme yhteistyössä vuokralaisten ja muiden sidosryhmiemme kanssa löytääksemme ratkaisut eri haasteisiin ja pienentääksemme kriisin vaikutuksia.

Samanaikaisesti olemme sitoutuneet saavuttamaan pitkän aikavälin strategiamme, ja Cityconin organisaatio keskittyy tarjoamaan parhaita kauppapaikkoja sekä kaupunkiyhteisöjen keskuksia. Pää tavoitteemme on tukea vuokralaistemme liiketoimintaa sekä ympäröiviä yhteisöjä myös kriisin jälkeen. Kaupunkikeskuksiemme veto voima todistettiin jälleen, kun Espoon kaupunginkirjaston kanssa sovittiin vuokrasopimuksesta. Kirjasto tulee sijoittumaan uuden kehityshankkeemme Lippulaivan tiloihin, joiden rakennustyöt etenevät suunnitellusti.

Koronaan liittyvien haasteiden ratkaiseminen koetaan Pohjoismaissa yhteisenä haasteena. Hallitukset työskentelevät aktiivisesti taloudellisen elinkelpoisuuden säilyttämiseksi kansalaisten terveyden ja turvallisuuden säilyttämisen ohella. Tukitoimet vaihtelevat maittain ja sisältävät muun muassa suoria yritystukia kiinteiden kulujen kattamiseksi ja valtion takaamia yrityslainoja. Hallitusten, organisaatioiden ja yksilöiden pyrkiessä hidastamaan koronaviruksen leviämistä ja lieventämään sen vaikutuksia, meidän vastuumme Cityconilla on toiminnan jatkuvuuden ja kriittisten palveluiden saatavuuden turvaaminen tiloissamme. Asiakkaidemme, vuokralaistemme sekä työntekijöidemme turvallisuus kriisin aikana on jatkossakin tärkein prioriteettimme.

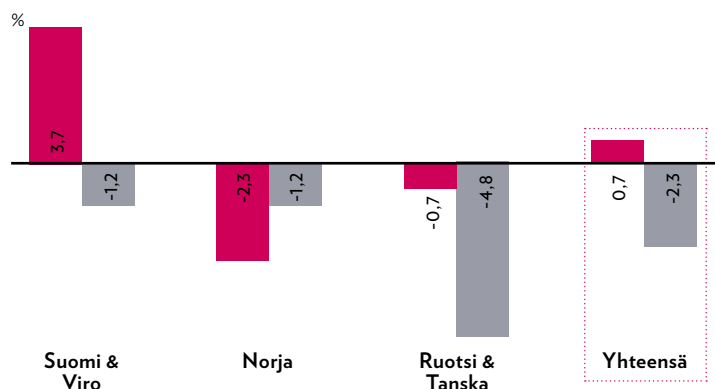
Olen erittäin ylpeä Cityconin johdosta ja kaikista työntekijöistä sekä siitä, miten he ovat johtaneet liiketoimintaa kriisin aikana. Infrastruktuurimme on mahdollistanut tehokkaan etätyöskentelyn ja olen vakuuttunut, että selviämme koronaviruksen aiheuttamasta kriisistä vahvempana ja parempana yhtiönä.”

1. NETTOVUOKRATUOTOT EDELLISEN VUODEN TASOLLA

Cityconin nettovuokratuotot laskivat hieman 52,4 miljoonaan euroon (53,6). Lasku johtui pääasiassa vertailuvuonna toteutetuista suunnitelluista divestoinneista sekä heikommista valuuttakursseista. Toisaalta helmikuussa 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,7 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Bruttovuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot laskivat hieman edellisestä vuodesta samaan aikaan kun vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut laskivat.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1/2020 VS. Q1/2019



■ Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

■ Nettovuokratuottojen kehitys (historiallisin valuuttakurssein)

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,2 % suhteessa vertailukauteen vuonna 2019 toteutettujen suunniteltujen divestointien seurauksena. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 3,7 % johtuen pääasiassa lämpimän ja vähälumisen talven myötä laskeneista hoitokuluista.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,2 % suhteessa vertailukauteen johtuen pääasiassa Norjan kruunun voimakkaasta heikkenemisestä vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana. Toisaalta vuoden alusta toteutetut hankinnat vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,3 % vertailukelpoisilla valuuttakursseilla arvioituna, toteutuneilla valuuttakursseilla laskua oli 9,0 %.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,8 % johtuen pääasiassa Ruotsin kruunun heikkenemisestä sekä luottotappiovarauksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,7 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Brutto- vuokratuotto	
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä	
Q1/2019	22,6	19,4	11,6	0,0	53,6	59,4	
Hankinnat	-	1,7	-	-	1,7	1,9	
Kehityshankkeet	0,2	-0,3	-0,1	-	-0,2	-0,3	
Divestoinnit	-1,2	0,0	-	-	-1,2	-1,4	
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	0,7	-0,3	-0,1	-	0,3	-0,1	
Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron)	0,1	-1,3	-0,4	-0,1	-1,8	-1,7	
Q1/2020	22,3	19,2	11,0	-0,1	52,4	57,9	

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

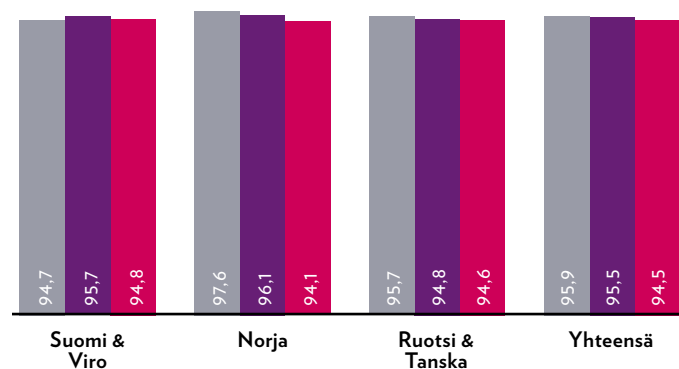
2. VUOKRAUSASTE

Taloudellinen vuokrausaste heikkeni hieman katsauskauden aikana, mutta pysyi kohtuullisen hyvällä 94,5 % tasolla. Keskimääräinen neliövuokra laski pääasiassa valuuttakurssien eroista johtuen ja oli 22,8 euroa (23,3). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra pysyi samalla tasolla. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -3,6 %.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 1,2 % ja kävijämäärät laskivat 3,2 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Alkuvuoden kehitys oli positiivinen, mutta katsauskauden lopun rajoitteet vaikuttivat myynti- ja kävijämääriin. Tämän lisäksi kokonaisymyynti- ja kävijämäärälukuihin vaikuttivat Norjassa hankitut kohteet.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%

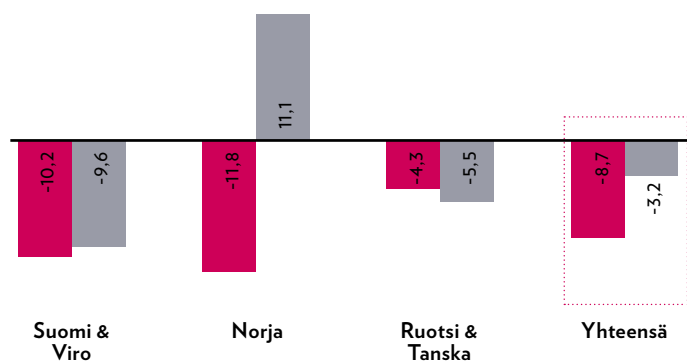


■ 31.3.2019 ■ 31.12.2019 ■ 31.3.2020

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

%



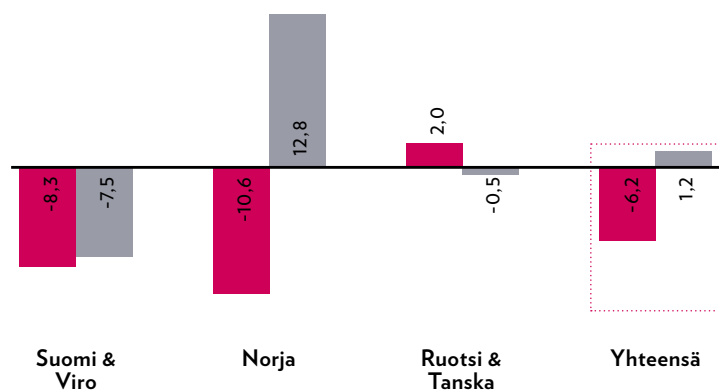
■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

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

%



■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 503	4 400	4 404
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,8	23,3	23,3
Suomi & Viro	EUR/m ²	25,8	25,7	25,8
Norja	EUR/m ²	20,6	21,8	21,7
Ruotsi & Tanska	EUR/m ²	21,9	21,9	22,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,1	3,5	3,2
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,5	9,2	9,4
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut ³⁾	%	-3,6	1,0	1,4

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

³⁾ Luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia edellisvuosien lukujen kanssa, koska niiden laskentatapa on muutettu Q3 2019 aikana.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1/2020	Q1/2019	2019
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	77 814	41 177	145 859
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	18,5	27,2	26,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	94 934	51 344	194 152
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,0	27,5	25,5

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

3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Hallinnon kulut pysyivät samalla tasolla edellisen vuoden vastaavan ajanjakson kanssa ja olivat 6,5 miljoonaa euroa (6,5). Citycon konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 241 (253), joista 49 oli Suomessa & Virossa, 100 Norjassa, 55 Ruotsissa & Tanskassa ja 37 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto nousi 36,0 miljoonaan euroon (29,7) johtuen pääasiassa edellisvuotta pienemmistä käyvän arvon tappioista, jotka olivat -11,8 miljoonaa euroa (-17,6). Käyvän arvon tappioita pienensi alkuvuoden onnistuneet hankinnat Norjassa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 12,3 miljoonaan euroon (12,0) huolimatta alhaisemmasta keskikorosta sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakursseista. Pääasiassa nousuun vaikuttivat 1,3 miljoonan euron epäsuorat tappiot, joita kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauskaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -9,1 miljoonaa euroa (-0,6). Lasku johtui pääasiassa yhteisyrityksissä kirjatusta käyvän arvon tappioista.

Katsauskauden voitto oli 14,0 miljoonaa euroa (12,9).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO LASKI

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski taseessa 132,0 miljoonalla eurolla 4 081,5 miljoonaan euroon (31.3.2019: 4 213,5). Vuoden loppuun verrattuna sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 78,7 miljoonalla eurolla (31.12.2019: 4 160,2) Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 235,6 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon muutokset 11,8 miljoonalla eurolla. Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 169,6 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.3.2020	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio,%
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	12	402 150	1 865,9	-	46 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,0	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	13	404 390	1 868,9	-	46 %
Kauppakeskukset, Norja	17	444 800	1 291,7	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	14 000	-	-	-
Norja, yhteensä	18	458 800	1 291,7	-	32 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	269 100	876,7	-	22 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	269 100	876,7	-	22 %
Kauppakeskukset, yhteensä	40	1 130 050	4 034,3	-	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	3,0	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	41	1 132 290	4 037,3	-	100 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	44,3	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-	-	4 081,5	-	-
Kista Galleria (50 %)	1	47 200	249,5	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	42	1 179 490	4 331,1	-	-

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -11,8 miljoonaa euroa (-17,6). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 47,0 miljoonaa euroa (10,0) sisältäen 35,7 miljoonan euron arvostusvoiton hankituista kohteista Norjassa ja arvonalennusta yhteensä 57,4 miljoonaa euroa (26,1). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli katsauskaudella -1,4 miljoonaa euroa.

Vallitsevan tilanteen takia kiinteistöjen arvonmääritykseen liittyy tavanomaisesta poikkeavaa epävarmuutta. Väliaikaiseksi oletettu negatiivinen kassavirtavaikutus ja COVID-19 vaikutus on huomioitu kiinteistöjen käyvissä arvoissa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2020	Q1/2019	2019
Suomi & Viro	-12,7	-9,4	-56,1
Norja	10,2	-9,1	-33,4
Ruotsi & Tanska	-9,3	0,9	-32,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-11,8	-17,6	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-11,2	-1,0	-17,7
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-23,1	-18,7	-139,6

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Norjasta hankittujen kohteiden käyvän arvon on määritellyt ulkopuolinen arvioitsija, CBRE. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta), ovat arvioineet sijoituskiinteistöt vuoden 2019 tilinpäätöstä varten.

CBRE:n (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL:n (Suomen ja Ruotsin osalta) laatimat neuvonantoraportit ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

5. HANKINNAT JA MYYNIT

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

Raportointikauden aikana Citycon myi Markedet-kauppakeskuksen noin 12 miljoonalla eurolla.

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

HANKINNAT JA MYYNIT Q1/2020

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

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

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

³⁾ Laskettu kaupantekopäivän valuuttakursseilla

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.3.2020

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.3.2020 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ¹⁾	147,0	2 022

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

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 12,17 euroa (31.12.2019: 13,06). Kauden voitolla oli positiivinen vaikutus osakekohtaiseen omaan pääomaan, mutta valuuttakurssien heikkenemisestä johtuva merkittävä muuntoero heikensi sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 818,8 miljoonaa euroa (31.12.2019: 1 978,4).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Lainojen käyvät arvot	Me	2 034,4	2 169,9	1 830,7
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	2 071,3	2 216,0	1 874,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	516,8	561,0	562,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,0	4,8	4,6
Luototusaste (LTV) ²⁾³⁾	%	45,7	48,7	42,4
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ³⁾	%	47,2	44,4	50,9
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,3	3,8	4,2
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,44	0,47	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,04	0,02	0,02

¹⁾ Sisältää 47,9 miljoonaa euroa (55,2) vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönnotosta.

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.

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

Koronaviruspandemian takia velkapääomamarkkinat ovat olleet vähemmän likvidejä maaliskuun alun jälkeen, ja myös yritystodistusmarkkinat Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa ovat olleet lähes kiinni. Tämän johdosta Citycon on nostanut 150 miljoonaa euroa kommittoidusta syndikoidusta luottolimitistään rahoittaakseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistaa riittävän likviditeetin operatioilleen. Vuosineljänneksen lopussa kassa oli 124,1 miljoonaa euroa.

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

Maaliskuussa maksetut osingot ja pääomanpalautukset rahoitettiin operatiivisesta rahavirrasta.

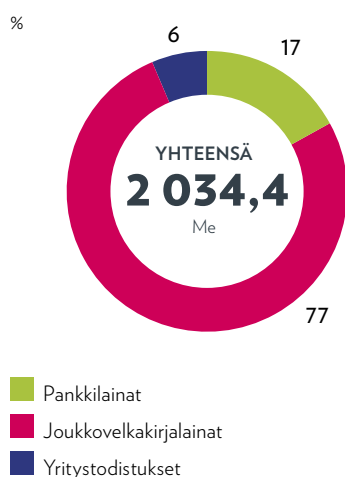
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo nousi vuosineljänneksen aikana 203,7 miljoonaa euroa 2 034,4 miljoonaan euroon. Velan määrä nousi pääasiassa johtuen 109,1 miljoonan euron pankkilainasta, joka tuli Cityconille Sektor Portefølje II AS:n oston yhteydessä, ja 150 miljoonan euron luottolimiitin nostosta. Raportointikaudella heikentyneillä NOK ja SEK valuuttakursseilla oli velkoja pienentävä vaikutus. Taseen korollisten velkojen tasearvo oli 2 071,3 miljoonaa euroa (1 874,4).

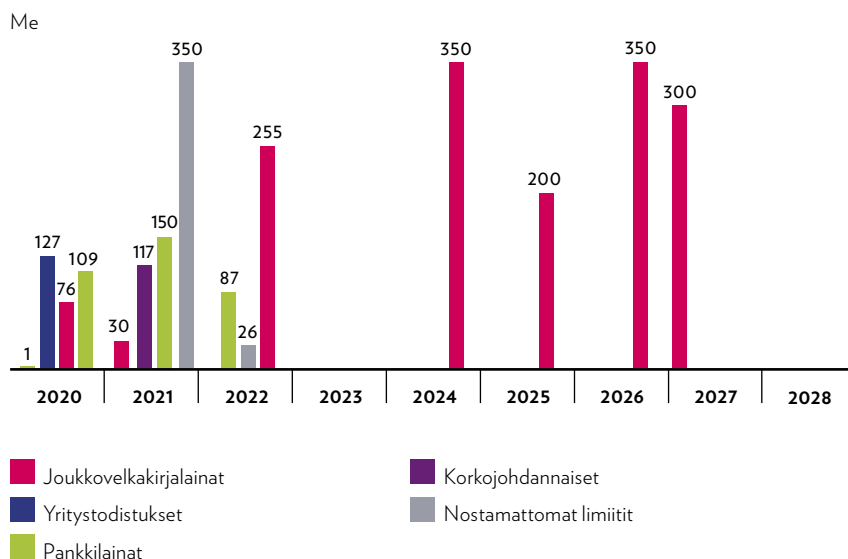
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,0 vuotta.

Luototusaste (LTV) nousi vuosineljänneksen aikana 45,7 %:iin (42,4 %) johtuen sekä korkeammasta nettovelasta ja alhaisemmista käyvistä arvoista.

LAINAJAKAUMA



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1/2020	Q1/2019	2019
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-13,7	-13,9	-62,4
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	1,4	2,0	8,2
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-12,3	-12,0	-54,2
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-11,0	-12,6	-48,9
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,19	2,38	2,29
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,22	2,40	2,34
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,33	2,39	2,41

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna pääosin johtuen alhaisemmasta keskikorosta sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakursseista.

Tästä huolimatta nettorahoituskulut (IFRS) kuitenkin nousivat 12,3 miljoonaan euroon (12,0). Pääasiassa nousuun vaikutti 1,3 miljoonan euron epäsuorat tappiot (-0,6), joita kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan keskikorko periodin lopussa laski 2,19 %:iin (31.12.2019: 2,29 %).

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,8	4,7	4,6
Korkosuojausaste	%	75,8	91,7	88,8

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

Maailmantalous on epävarmassa tilassa COVID-19-pandemian vuoksi. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruksen pandemiaksi 11. maaliskuuta. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. Korona-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme ja sen vaikutukset näkyvät erityisesti majoitusallalla, ravintoloissa, palveluissa ja ei-välttämättömissä vähittäiskaupoissa.

Suomessa kauppakeskukset olivat ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa avoinna koko maassa. COVID-19-pandemian myötä vähittäiskauppa on pakotettu ryhtymään toimiin pandemian leviämisen estämiseksi. Kauppakeskukset ovat laajalti sopineet joustavammista aukioloajoista ja varsinkin suuri osa erikoisliikkeistä on hyödyntänyt tilaisuuden ja vähentänyt aukioloaikoja. Maaliskuun lopussa Suomen hallitus määräsi ravintolat suljettavaksi take-away-toimintaa lukuun ottamatta toukokuun loppuun asti.

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 kannustetaan. Kauppakeskukset ovat auki, mutta myymälöille ja kaupoille on annettu mahdollisuus päättää aukioloajoistaan yksilöllisesti. Ruotsin hallitus on esittänyt elvytyspakettia, jossa maan hallitus ottaa vastaavakseen osan kiinteistöjen omistajien antamien vuokranalennusten kustannuksista.

Norjassa kauppakeskukset ovat auki, mutta kampaamot, kynsihoitolat, hierontapaikat ja tatuointiliikkeet on määrätty suljettavaksi. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitukset vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin vaikutus on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norjassa on valmisteilla elvytyspaketti, joka tietyin edellytyksin kattaisi ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään.

Virossa, COVID-19-pandemian ja hallituksen rajoitusten johdosta useiden myymälöiden ja liiketilojen tuli sulkea ovensa, eikä rajoitteiden poistamisen aikataulusta ole vielä tarkkaa tietoa. Tällä hetkellä vain ruokakaupat, lemmikkikaupat, teleyritykset ja apteekit saavat olla avoinna kauppakeskuksissa.

Tanskassa kaikki kauppakeskukset joutuivat sulkemaan ovensa koronaviruksen vuoksi. Rajoitus ei kuitenkaan koske kauppakeskuksessa sijaitsevia ruokakauppoja eikä apteekkeja. Rajoitusten kokonaisvaltaiset vaikutukset ja kauppakeskusten avaamisen aikataulu eivät vielä ole tiedossa.

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat; viitattu 17.4.2020)

10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

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

11. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen Pohjoismaissa ja Virossa tulee vaikuttamaan kielteisesti liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti ja yhtiön näkymät vuodelle 2020 ovat heikkomat kuin alun perin arvioitiin. Tämä vaikuttaa kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä, mutta kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä mahdotonta 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 verkkokauppan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai heikentää käyttöastetta, 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.

12. YHTIÖKOKOUS

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

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

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta <https://www.citycon.com/fi/yhtiokokous2020>, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

13. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Maaliskuun 2019 lopussa yhtiön liikkeen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli maaliskuun 2020 lopussa 20 038 (18 014) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,6 miljoonaa (141,6) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,5 % (79,6 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](https://www.citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

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

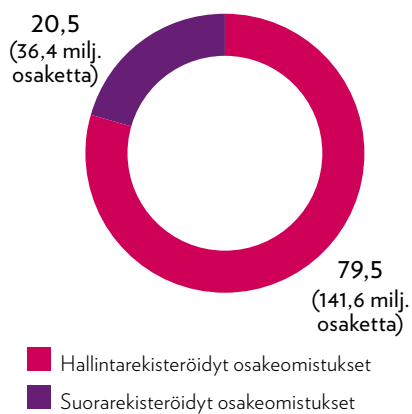
OSAKEKURSSI JA -VAIHTO ¹⁾

		Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Alin kurssi	EUR	5,37	8,10	-33,8 %	8,10
Ylin kurssi	EUR	9,88	9,45	4,5 %	10,08
Keskikurssi	EUR	8,68	8,75	-0,8 %	9,18
Päätöskurssi	EUR	5,63	9,12	-38,3 %	9,37
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 001,2	1 624,1	-38,3 %	1 667,0
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	19,6	11,6	68,5 %	28,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	152,1	101,9	49,2 %	258,0

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2020

% osake- ja äänimäärästä



OSINKO JA PÄÄOMANPALAUTUS

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2020 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2019	19.3.2020	31.3.2020	0,05
Pääoman palautus Q1	19.3.2020	31.3.2020	0,1125
Yhteensä			0,1625

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q2	22.6.2020	30.6.2020	0,1625
Pääoman palautus Q3	23.9.2020	30.9.2020	0,1625
Pääoman palautus Q4	18.12.2020	30.12.2020	0,1625
Yhteensä			0,4875

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2020 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2020 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä 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 yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 17.3.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

Tammi-maaliskuussa 2020 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:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 17 641 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

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

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

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

14. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon Oyj arvioi 26.3.2020, että sen näkymät vuodelle 2020 ovat heikentyneet ja perui 6.2.2020 antamansa tulosohjeistuksen vuodelle 2020. Tässä vaiheessa Citycon ei tarkenna operatiivisen liikevoiton (direct operating profit), osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) eikä oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA EPS) ennustettaan tämän vuoden osalta epävarman markkinatilanteen vuoksi.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 22. huhtikuuta 2020
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

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

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

www.citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,8	35,8	-2,8 %	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾	Me	30,8	35,8	-14,0 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,195	0,201	-2,8 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,173	0,201	-14,0 %	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,36	12,98	-12,5 %	12,28
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share)	EUR	10,58	11,76	-10,0 %	10,97

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	14,0	12,9	8,2 %	8,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,8	17,6	-33,0 %	121,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,6	0,3	-	-1,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	-	-	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	7,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,3	-0,6	-	-2,6
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	9,3	1,2	-	19,5
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	0,0	4,4	-99,8 %	-8,5
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,8	35,8	-2,8 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-4,0	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	30,8	35,8	-14,0 %	143,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ¹⁾	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,195	0,201	-2,8 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,173	0,201	-14,0 %	0,809

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

Me	Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Nettovuokratuotto	52,4	53,6	-2,3 %	217,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,5	-6,5	-0,5 %	-26,8
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,5	-51,9 %	2,8
Operatiivinen liikevoitto	46,2	47,7	-3,1 %	193,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,0	-12,6	-12,7 %	-48,9
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,1	0,6	-75,3 %	2,8
Operatiiviset välittömät verot	-0,8	-0,1	-	-2,0
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,2	23,9 %	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	34,8	35,8	-2,8 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-4,0	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	30,8	35,8	-14,0 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,195	0,201	-2,8 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,173	0,201	-14,0 %	0,809

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

	31.3.2020			31.3.2019			31.12.2019		
	Osakkeiden välitilinpäätös- Me päivänä (1 000)	Osakkeiden lukumäärä	euroa/ osake	Osakkeiden välitilinpäätös- Me päivänä (1 000)	Osakkeiden lukumäärä	euroa/ osake	Osakkeiden tilinpäätös- Me päivänä (1 000)	Osakkeiden lukumäärä	euroa/ osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 818,8	177 999	10,22	2 088,5	177 999	11,73	1 978,4	177 999	11,11
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	275,9	177 999	1,55	310,5	177 999	1,74	294,5	177 999	1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-73,6	177 999	-0,41	-87,6	177 999	-0,49	-85,8	177 999	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,5	177 999	0,00	-1,4	177 999	-0,01	-1,4	177 999	-0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 021,6	177 999	11,36	2 310,0	177 999	12,98	2 185,7	177 999	12,28
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-275,9	177 999	-1,55	-310,5	177 999	-1,74	-294,5	177 999	-1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	73,6	177 999	0,41	87,6	177 999	0,49	85,8	177 999	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkina-hinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	63,7	177 999	0,36	4,2	177 999	0,02	-26,4	177 999	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,5	177 999	0,00	1,4	177 999	0,01	1,4	177 999	0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)	1 882,5	177 999	10,58	2 092,6	177 999	11,76	1 952,1	177 999	10,97

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.03.2020 oli 63,7 miljoonaa euroa (4,2).

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1.–31.3.2020

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Bruttovuokratuotto	3	57,9	59,4	-2,6 %	232,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	18,1	19,3	-5,9 %	77,1
Hoitokulut		-22,6	-24,7	-8,4 %	-89,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,0	-0,4	-	-2,5
Nettovuokratuotto	3	52,4	53,6	-2,3 %	217,4
Hallinnon kulut		-6,5	-6,5	-0,5 %	-26,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,2	0,5	-51,9 %	2,8
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-11,8	-17,6	-33,0 %	-121,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		1,6	-0,3	-	1,5
Liikevoitto	3	36,0	29,7	21,2 %	73,1
Rahoituskulut (netto)		-12,3	-12,0	2,6 %	-54,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista		-9,1	-0,6	-	-16,6
Voitto ennen veroja		14,6	17,2	-15,2 %	2,2
Välittömät verot		-0,8	-0,1	-	-2,0
Laskennalliset verot		0,3	-4,2	-	8,6
Katsauskauden voitto		14,0	12,9	8,2 %	8,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		14,0	12,9	8,2 %	8,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,06	0,07	-22,9 %	0,04
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,06	0,07	-22,9 %	0,04
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		-1,9	0,3	-	0,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-	-0,1	-	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-	0,0	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-138,9	14,6	-	-4,4
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-140,8	14,9	-	-4,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-140,8	14,9	-	-4,1
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-126,8	27,9	-	4,8
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-126,8	27,9	-	4,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 081,5	4 213,5	4 160,2
Liikearvo		133,0	148,5	146,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä		116,6	165,6	147,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		51,8	43,0	44,3
Laskennalliset verosaamiset		15,3	9,6	9,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 398,2	4 580,3	4 508,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	-	77,6	-
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	9,3	0,3	0,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		63,3	55,1	60,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	124,1	10,7	14,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		196,8	66,1	74,2
Varat yhteensä	3	4 595,0	4 724,0	4 582,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,5	1,4	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	889,9	996,7	909,9
Kertyneet voittovarot	12	538,7	699,7	676,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 818,8	2 088,5	1 978,4
Hybridilaina		346,7	-	346,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	0,1	0,1
Oma pääoma yhteensä		2 165,7	2 088,6	2 325,2
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 723,2	2 029,6	1 662,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	1,8	5,6	4,0
Laskennalliset verovelat		277,4	312,5	296,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 002,4	2 347,6	1 962,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		348,0	186,4	211,8
Johdannaissopimukset	10, 11	2,0	2,3	4,5
Ostovelat ja muut velat		76,9	99,1	77,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		426,9	287,8	294,1
Velat yhteensä	3	2 429,3	2 635,4	2 257,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 595,0	4 724,0	4 582,3

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2020	Q1/2019	2019
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		14,6	17,2	2,2
Oikaisut voittoon ennen veroja		32,8	32,0	195,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		47,4	49,2	197,4
Käyttöpääoman muutos		-12,3	-2,6	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta		35,1	46,6	195,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-9,7	-5,5	-60,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,1	0,1	1,4
Maksetut välittömät verot		0,8	-1,0	-1,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		27,3	40,1	135,4
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-5,6	-	-0,3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-35,4	-10,4	-99,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7,8	10,9	-0,3	65,8
Investointien nettorahavirta		-30,0	-10,7	-34,3
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		307,5	365,0	1 204,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-307,3	-366,2	-1 266,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		150,0	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-11,6	0,0	-277,2
Hybridilainan nostot		-	-	350,0
Hybridilainan korot ja kulut		-4,3	-	-2,5
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-2,5	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-28,9	-28,9	-114,9
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		12,0	0,1	8,6
Rahoituksen nettorahavirta		114,9	-30,0	-98,1
Rahavarojen muutos		112,1	-0,6	3,0
Rahavarat katsauskauden alussa	9	14,2	11,4	11,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,2	-0,1	-0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	124,1	10,7	14,2

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	259,6	131,1	1,1	1 016,7	-115,9	796,3	2 088,9		0,1	2 089,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio			0,3		14,6	12,9	27,9		0,0	27,9
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-20,0		-8,9	-28,9			-28,9
Osakeperusteiset maksut						0,6	0,6			0,6
Oma pääoma 31.3.2019	259,6	131,1	1,4	996,7	-101,3	801,0	2 088,5		0,1	2 088,6
Oma pääoma 1.1.2020	259,6	131,1	1,4	909,9	-120,3	796,7	1 978,4	346,6	0,1	2 325,2
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-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 pääoman- palautus (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

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 22.4.2020.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2019.

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 määriteltäisiin tunnuslukuihin.

Koronaviruspandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset ja luottotappiovaraukset.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käyppiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli -9,2 miljoonaa euroa.

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

Me	Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Bruttovuokratuotto				
Suomi & Viro	24,1	25,2	-4,5 %	98,3
Norja	20,5	20,8	-1,3 %	80,9
Ruotsi & Tanska	13,2	13,4	-1,2 %	52,9
Segmentit yhteensä	57,9	59,4	-2,6 %	232,1
Kista Galleria (50 %)	2,9	3,2	-7,3 %	12,5
Ylläpito -ja palvelutuotot				
Suomi & Viro	7,8	8,7	-10,2 %	33,3
Norja	6,6	6,6	0,9 %	28,1
Ruotsi & Tanska	3,7	4,0	-7,8 %	15,7
Segmentit yhteensä	18,1	19,3	-5,9 %	77,1
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,9	-0,6 %	3,6
Nettovuokratuotto				
Suomi & Viro	22,3	22,6	-1,3 %	94,4
Norja	19,2	19,4	-1,2 %	75,4
Ruotsi & Tanska	11,0	11,6	-4,8 %	47,4
Muut	-0,1	0,0	-	0,3
Segmentit yhteensä	52,4	53,6	-2,3 %	217,4
Kista Galleria (50 %)	2,2	2,4	-10,5 %	9,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)				
Suomi & Viro	21,3	22,2	-4,0 %	92,0
Norja	18,0	18,6	-3,0 %	73,0
Ruotsi & Tanska	10,2	11,3	-9,2 %	44,1
Muut	-3,4	-4,4	22,9 %	-15,6
Segmentit yhteensä	46,2	47,7	-3,1 %	193,5
Kista Galleria (50 %)	2,0	2,2	-9,9 %	9,1
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi & Viro	-12,7	-9,4	-34,8 %	-56,1
Norja	10,2	-9,1	-	-33,4
Ruotsi & Tanska	-9,3	0,9	-	-32,4
Segmentit yhteensä	-11,8	-17,6	33,0 %	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-11,2	-1,0	-	-17,7
Liikevoitto/-tappio				
Suomi & Viro	8,8	12,6	-29,6 %	37,4
Norja	29,7	9,5	-	39,6
Ruotsi & Tanska	0,9	12,1	-92,6 %	11,7
Muut	-3,4	-4,4	22,9 %	-15,5
Segmentit yhteensä	36,0	29,7	21,2 %	73,1
Kista Galleria (50 %)	-9,2	1,2	-	-8,5

Me	31.3.2020	31.3.2019	%	2019
Varat				
Suomi & Viro	1 898,7	1 929,2	-1,6 %	1 878,3
Norja	1 481,5	1 611,1	-8,0 %	1 563,7
Ruotsi & Tanska	1 021,0	1 137,0	-10,2 %	1 086,5
Muut	193,8	46,7	-	53,8
Segmentit yhteensä	4 595,0	4 724,0	-2,7 %	4 582,3
Kista Galleria (50 %)	254,1	296,3	-14,2 %	282,2
Velat				
Suomi & Viro	30,7	19,4	58,0 %	13,1
Norja	55,3	70,0	-21,0 %	59,3
Ruotsi & Tanska	24,3	32,1	-24,4 %	29,9
Muut	2 319,0	2 513,9	-7,8 %	2 154,8
Segmentit yhteensä	2 429,3	2 635,4	-7,8 %	2 257,1
Kista Galleria (50 %)	228,5	243,4	-6,1 %	245,7

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	14,4	15,3	-5,9 %	59,3
Käyttökorvaukset ¹⁾	1,8	2,0	-7,0 %	7,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	1,9	2,0	-5,0 %	9,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,8	1,3	-39,6 %	5,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	18,9	20,6	-8,1 %	82,3

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2020	Q1/2019	%	2019
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	14,0	12,9	8,2 %	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-4,0	-	-	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakekohtainen tulos¹⁾	EUR	0,06	0,07	-22,9 %	0,04
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	14,0	12,9	8,2 %	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-4,0	-	-	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,4	0,8	-46,4 %	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	178,4	178,8	-0,2 %	178,4
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹⁾	EUR	0,06	0,07	-22,7 %	0,04

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

6. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.3.2019 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

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
Myyntit	-	-8,8	-8,8
Aktivoidut korot	0,9	0,1	1,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ¹⁾	0,8	46,2	47,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-57,4	-57,4
Voitot/tappiot käyttöomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,4	-1,4
Valuuttakurssiero	-	-235,6	-235,6
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä	-	3,6	3,6
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-5,4	-5,4
Katsauskauden lopussa	198,0	3 883,5	4 081,5

¹⁾ Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta sisältää 35,7 miljoonan euron arvostusvoiton hankituista kohteista Norjassa.

31.3.2019

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	149,6	3 981,6	4 131,3
Investoinnit	3,3	9,8	13,1
Aktivoidut korot	0,6	0,1	0,7
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	10,0	10,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,6	-22,5	-26,1
Valuuttakurssiero	-	28,2	28,2
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	55,9	55,9
Katsauskauden lopussa	149,9	4 063,6	4 213,5

31.12.2019

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 31.3.2020 ja 31.3.2019 osavuosisikatsauksia varten on arvioitu sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2019 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Ruotsi, Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Suomi).

Väliaikaiseksi oletettu negatiivinen kassavirtavaikutus ja COVID-19 vaikutus on huomioitu kiinteistöjen käyvässä arvoissa.

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:

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Suomi & Viro	5,3	5,5	5,3	30,4	30,0	30,2
Norja	5,5	5,4	5,5	19,1	22,9	22,6
Ruotsi & Tanska	5,4	5,2	5,4	24,2	25,4	25,5
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,4	5,4	25,2	26,6	26,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,4	5,3	5,3	25,5	27,0	26,9

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2020	Q1/2019	2019
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	141,1	-	0,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	2,6	2,2
Kiinteistökehitys	38,3	13,9	100,1
Liiketoiminta ja muut investoinnit	0,4	0,5	3,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	179,7	17,0	106,0

Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

Suomi & Viro	34,7	7,2	66,9
Norja	143,5	4,6	22,3
Ruotsi & Tanska	1,3	4,8	14,1
Konsernihallinto	0,4	0,4	2,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	179,7	17,0	106,0

Divestoinnit ²⁾	8,8	-	80,6
-----------------------------------	------------	----------	-------------

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ole myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.3.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.3.2019 kahdesta kiinteistöstä Suomessa, joiden kauppa toteutui Q2 2019 aikana. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyvänavonmuutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

Me	31.3.2020	31.3.2019	2019
Katsauskauden alussa	-	78,1	78,1
Myynnit	-	-	-77,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	-0,5	-0,5
Katsauskauden lopussa	-	77,6	-

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Käteinen raha ja pankkitilit	117,3	5,1	7,1
Rajoitetut rahavarat	6,8	5,6	7,1
Yhteensä	124,1	10,7	14,2

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2020		31.3.2019		31.12.2019	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	39,8	39,8	17,8	17,8	18,7	18,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	1,7	1,7	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	473,4	473,7	283,3	283,7	231,3	231,5
Joukkolainat	1 549,9	1 560,7	1 872,6	1 886,2	1 587,8	1 599,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	47,9	47,9	60,1	60,1	55,2	55,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	2,3	2,3	6,7	6,7	7,5	7,5
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,5	0,5	-	-	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.3.2020		31.3.2019		31.12.2019	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	30,4	-0,1	-	-	-	-
1-5 vuotta	86,9	-0,4	232,9	1,7	136,9	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	117,3	-0,5	232,9	1,7	136,9	1,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	314,8	30,1	316,8	13,0	316,8	15,7
Yhteensä	314,8	30,1	316,8	13,0	316,8	15,7
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	222,8	7,4	141,9	-2,0	239,4	-4,5
Kaikki yhteensä	654,9	37,1	691,6	12,7	693,0	12,6

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 117,3 miljoonaa euroa (232,9). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuuttavaihtosopimuksia, 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 2020 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella tilikaudelta 2019 jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2020 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,1125 euroa osakkeelta eli yhteensä 20,0 miljoonaa euroa. 31.3.2020 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,4875 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.6.2020, 30.9.2020 ja 30.12.2020. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2019 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2019 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 20,0 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	234,6	134,6	131,8
Pankkitakaukset ja emon takaukset	47,4	33,5	49,6
Ostositoumukset	172,3	37,5	208,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 172,3 miljoonaa euroa (37,5) 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 31.3.2020 oli 48,8 prosenttia (48,6 %).

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

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

RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-31.3.2020 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2020, 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 varmistamaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastusker tomusta.

Johtopäätös

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

Helsingissä, 22. päivänä huhtikuuta 2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT