



Q3 | 2019

**OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-SYYSKUU**

CITYCON Q3/2019: JÄLLEEN VAKAA VUOSINELJÄNNE

- Vakaata kokonaiskehitystä tammi-syyskuussa
- Vuokralaisten kokonaismyynnit kasvoivat 4 %, vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1 %
- Kokonaiskävijämäärät kasvoivat 5 %, vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1 %
- Nettovuokratuottojen kasvu jatkui, myös vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat
- Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli kokonaisuudessaan positiivinen, erityisesti Ruotsissa
- Tulevaisuuden näkymiä täsmennetty vakaan tammi-syyskuun ja tehtyjen divestointien jälkeen

HEINÄKUU – SYYSKUU 2019

- Nettovuokratuotot olivat 54,2 miljoonaa euroa (Q3/2018: 53,6). Valmistunut kehityshanke Mölndalissa kasvatti nettovuokratuottoja 1,4 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoiset kohteet 0,4 miljoonalla eurolla. Nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti parhaissa kohteissa, erityisesti Ilossa Omenassa. Vuoden 2018 ja Q2/2019 suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 1,8 miljoonalla eurolla ja heikommalla valuuttakurssilla 0,7 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti Q3/2019 nettovuokratuottoja yhteensä 1,8 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman organisaatiomuutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja oli 35,9 miljoonaa euroa tai 0,202 euroa/osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski hieman 35,5 miljoonaan euroon (36,8) johtuen pääasiassa alhaisemmasta osuudesta osakkuusyhtiöiden tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,199 euroa (0,207), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli -0,003 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake kasvoi 0,08 euroon (-0,05) johtuen korkeammista nettovuokratuotoista sekä matalammista nettorahoituskuluista.
- *Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.*

TAMMIKUU – SYYSKUU 2019

- Nettovuokratuotot olivat 164,0 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2018: 161,2). Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 3,9 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoiset kohteet 0,4 miljoonalla eurolla. Divestoinnit puolestaan laskivat nettovuokratuottoja 4,6 miljoonalla eurolla ja heikommalla SEK ja NOK valuuttakurssilla 1,9 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja 5,3 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ilman organisaatiomuutoksista aiheutuvia kertaluonteisia kuluja kasvoi 112,1 miljoonaan euroon tai 0,629 euroon/osake. Raportoitu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 110,0 miljoonaa euroa (109,3) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja matalammista nettorahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,618 euroa (0,614), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,010 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,19 euroa (0,06) johtuen korkeammista nettovuokratuotoista, matalammista nettorahoituskuluista sekä korkeammista liiketoiminnan muista tuotoista ja kuluista.
- *Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.*

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 TÄSMENNETTY

| | | | Aiemmin |
|--|-----|-----------|-------------|
| Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,79-0,82 | 0,785-0,850 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | Me | 190-195 | 189-200 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 141-146 | 140-151 |

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK- valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

AVAINLUVUT

| | | Q3/2019 | Q3/2018 | % ¹⁾ | Vertailukelpoinen muutos% ³⁾ | Q1-Q3/2019 | Q1-Q3/2018 | % ¹⁾ | Vertailukelpoinen muutos% ³⁾ | 2018 |
|---|-----|---------|---------|-----------------|---|------------|------------|-----------------|---|---------|
| Nettovuokratuotto | Me | 54,2 | 53,6 | 1,2 % | 2,6 % | 164,0 | 161,2 | 1,7 % | 2,9 % | 214,9 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾ | Me | 48,0 | 47,8 | 0,3 % | 1,8 % | 146,4 | 143,6 | 1,9 % | 3,2 % | 187,6 |
| IFRS tulos/osake ⁴⁾ | EUR | 0,08 | -0,05 | - | - | 0,19 | 0,06 | - | - | 0,09 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | Me | 4 105,9 | 4 183,4 | -1,9 % | - | 4 105,9 | 4 183,4 | -1,9 % | - | 4 131,3 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾ | % | 49,6 | 48,2 | 2,9 % | - | 49,6 | 48,2 | 2,9 % | - | 48,7 |
| EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾ | | | | | | | | | | |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 35,5 | 36,8 | -3,6 % | -1,9 % | 110,0 | 109,3 | 0,6 % | 2,2 % | 143,5 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴⁾ | EUR | 0,199 | 0,207 | -3,6 % | -1,9 % | 0,618 | 0,614 | 0,6 % | 2,2 % | 0,806 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ⁴⁾ | EUR | 12,58 | 13,29 | -5,4 % | - | 12,58 | 13,29 | -5,4 % | - | 12,95 |

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

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

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

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

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

"Cityconin operatiivisen liiketoiminnan kehitys pysyi vakaana kolmannen vuosineljänneksen aikana ja kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 164 miljoonaan euroon tammi-syyskuussa 2019. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu jatkui Suomen ja Norjan liiketoimintojen hyvän kehityksen myötä. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen positiivinen kehitys jatkui Suomessa usean nykyistä haastavamman vuoden jälkeen. Operatiivinen tulos (EPRA earnings) pysyi vakaana ja operatiivinen osakekohtainen tulos (EPRA EPS) oli 0,618 euroa tammi-syyskuussa 2019. Katsauskauden voitto kasvoi edellisvuoteen verrattuna. Vuokrausaste oli lähes edellisvuoden tasolla 95,3 %:ssa, mikä kuvastaa hyvin vakaata liiketoimintamalliamme. Olimme tyytyväisiä, että vuokralaisten kokonaismyynnit kasvoivat 4 % ja kokonaiskävijämäärät 5 % tammi-syyskuussa 2019.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana kävimme läpi Cityconin strategiaa, ja tavoitteenamme on ollut määritellä yhtiön lyhyen sekä pitkän tähtäimen strategiset painopistealueet. Tältä pohjalta Citycon järjesti vuoden 2019 pääomamarkkinapäivänsä syyskuussa. Pääomamarkkinapäivän teemoina olivat lyhyen aikavälin tuloskehityksen parantaminen ja portfolion tarjoamat pitkän aikavälin tiivistämismahdollisuudet. Cityconin päätavoitteena on maksimoida kiinteistöjen arvo. Olemme ottaneet tänä vuonna käyttöön uuden organisaatiomallin ja olemme tehneet konkreettisia toimenpiteitä prosessiemme harmonisoimiseksi Pohjoismaissa.

Cityconilla on erinomainen liiketoimintamalli ja kiinteistöimme sijaitsevat erittäin hyvillä paikoilla kasvavilla kaupunkiseuduilla. Nämä kiinteistöt tarjoavat meille merkittäviä tiivistämismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Pitkällä aikavälillä tavoitteenamme onkin olla monikäyttöisten urbaanien kiinteistöjen kehittäjä ja omistaja. Aiomme merkittävästi kasvattaa asuntojen osuutta liiketoiminnassamme tiivistämällä kaupunkialueita rakentamalla lisää asuntoja kauppakeskustemme ympärille. Cityconin tiimi vahvistui elokuussa, kun Erik Lennhammar aloitti yhtiön uutena kiinteistökehitysjohtajana. Hän yhdessä kiinteistökehitystiimimme kanssa on aloittanut asuin- ja täydennysrakentamisen strategian työstämisen.

Taseen vahvistaminen on keskeinen lähiajan painopistealue Cityconille. Kiinteistöjen käyvissä arvoissa nähtävissä oleva paine on osaltaan vaikuttanut hieman kohonneeseen luototusasteeseemme, joka oli 49,6 % tasolla syyskuun lopussa. Olemme aloittaneet konkreettiset toimenpiteet pitääksemme kiinni investment grade -luottoluokituksistamme vahvemmalla taseella.

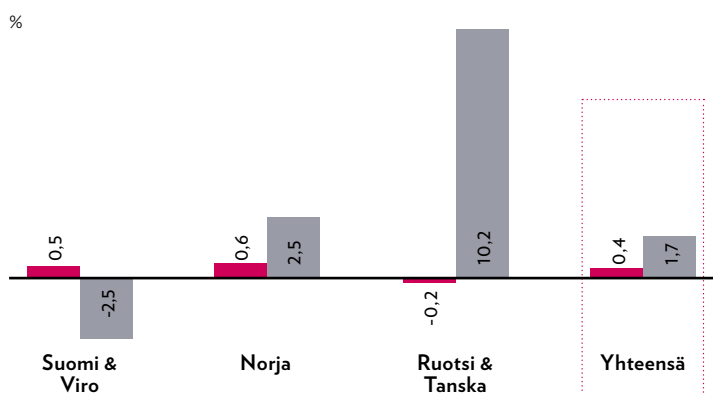
Vakaan tammi-syyskuun ja tehtyjen divestointien jälkeen, olemme täsmentäneet ohjeistustamme. Odotamme operatiivisen osakekohtaisen tuloksen (EPRA EPS) olevan välillä 0,79-0,82 euroa."

1. NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT; VERTAILUKELPOISET NETTOVUOKRATUOTOT KEHITTYIVÄT POSITIIVISESTI

Cityconin nettovuokratuotot, mukaan lukien IFRS16-laskentamuutoksen vaikutus, kasvoivat 164,0 miljoonaan euroon (161,2). Tämä johtui pääasiassa syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa. Lisäksi nettovuokratuotot kehittivät positiivisesti parhaissa kohteissa, erityisesti Iossa Omenassa. Toisaalta vuonna 2018 ja Q2/2019 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat vertailukaudesta 0,5 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut kasvoivat hieman viime vuodesta 0,1 miljoonalla eurolla. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,4 miljoonaa euroa eli 0,4 %.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q3/2019 VS. Q1-Q3/2018



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

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 2,5 % verrattuna Q1-Q3/2018. Tämä johtui vuoden 2018 ja Q2/2019 suunnitelluista divestoinneista. Tätä kompensoi osittain vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot, jotka kasvoivat 0,5 % johtuen pääasiassa korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokratuotoista. Lisäksi käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuotot kasvoivat.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 2,5 % verrattuna Q1-Q3/2018 johtuen pääasiassa IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta vuoden 2019 alusta alkaen. Vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit, käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuottojen lievä negatiivinen kehitys sekä Norjan kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,6 % johtuen korkeammista vuokratasoista sekä alhaisemmista luottotappioista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 10,2 % johtuen Mölndalin kehityshankkeesta, joka valmistui syyskuussa 2018. Toisaalta vuonna 2018 toteutettu toissijaisen kiinteistön divestointi ja Ruotsin kruunun heikkeneminen laskivat nettovuokratuottoja. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat -0,2 % johtuen pääasiassa korkeammista kiinteistöveroista.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

| Me | Nettovuokratuotto | | | | | Brutto- |
|--|-------------------|-------------|-----------------|------------|--------------|--------------|
| | Suomi & Viro | Norja | Ruotsi & Tanska | Muut | Yhteensä | vuokratuotto |
| Q1-Q3/2018 | 72,9 | 55,6 | 32,4 | 0,3 | 161,2 | 177,8 |
| Hankinnat | - | - | -0,2 | - | -0,2 | -0,1 |
| Kehityshankkeet | 0,2 | -0,2 | 3,9 | - | 3,9 | 4,5 |
| Divestoinnit | -2,9 | -1,4 | -0,3 | - | -4,6 | -5,9 |
| Vertailukelpoiset kohteet 1) | 0,3 | 0,2 | 0,0 | - | 0,4 | 0,9 |
| Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron) | 0,6 | 2,8 | 0,0 | -0,1 | 3,3 | -2,2 |
| Q1-Q3/2019 | 71,1 | 57,0 | 35,7 | 0,2 | 164,0 | 175,1 |

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

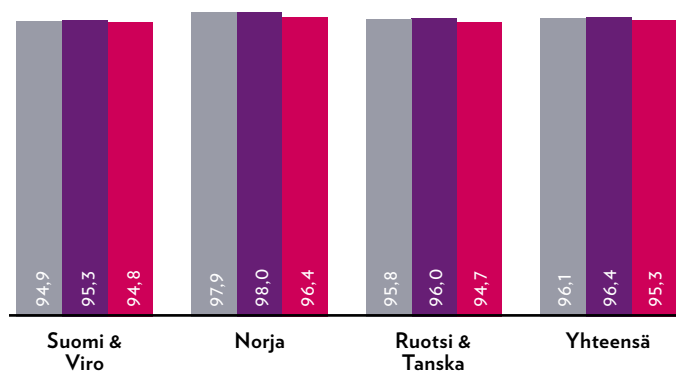
2. VUOKRAUSASTE HYVÄLLÄ TASOLLA

Taloudellinen vuokrausaste oli hyvällä 95,3 % tasolla. Keskimääräinen neliövokra oli 23,1 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövokra nousi 0,2 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli 1,4 % johtuen pääosin positiivisesta kehityksestä erityisesti Ruotsi & Tanska -segmentissä.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisuusmyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 4 % ja kävijämäärät 5 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

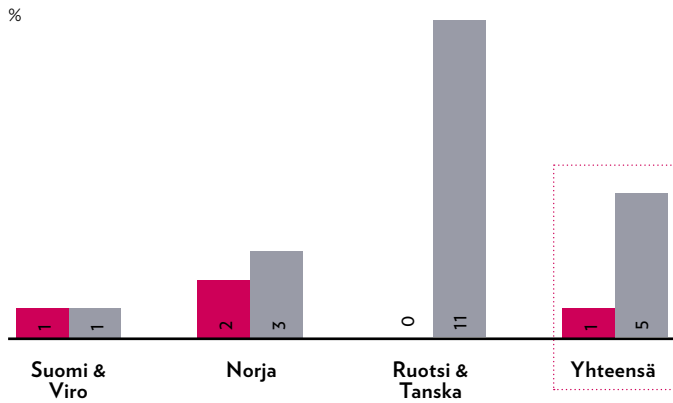
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%



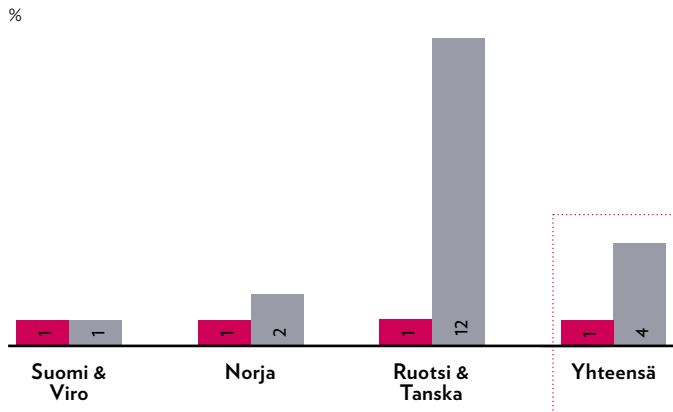
■ 30.9.2018 ■ 31.12.2018 ■ 30.9.2019

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q3/2019 VS. Q1-Q3/2018 ¹⁾

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

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q3/2019 VS. Q1-Q3/2018 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.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

| | | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|---|--------------------|-----------|-----------|------------|
| Vuokrasopimusten lukumäärä | kpl | 4 787 | 4 497 | 4 454 |
| Keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 23,1 | 23,1 | 23,2 |
| Suomi & Viro | EUR/m ² | 25,5 | 25,1 | 25,6 |
| Norja | EUR/m ² | 21,6 | 21,9 | 21,8 |
| Ruotsi & Tanska | EUR/m ² | 21,8 | 21,8 | 21,8 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika | vuotta | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾ | % | 9,1 | 8,6 | 9,1 |
| Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut ³⁾ | % | 1,4 | 0,2 | -0,3 |

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

| | | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|---|--------------------|----------------|----------------|---------|
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 113 092 | 134 874 | 186 576 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 26,2 | 23,4 | 22,5 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala | m ² | 160 727 | 158 301 | 220 202 |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra | EUR/m ² | 26,0 | 22,3 | 22,1 |

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

3. KATSAUSKAUDEN VOITTO KASVOI SELVÄSTI

Hallinnon kulut kasvoivat 2,6 % pois lukien organisaatiomuutoksista aiheutuneet kertaluonteiset kulut. Organisaatiomuutoksista aiheutuneet kertaluonteiset kulut mukaan lukien hallinnon kulut nousivat 20,0 miljoonaan euroon (17,9). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 241 (254), joista 50 oli Suomessa & Virossa, 96 Norjassa, 58 Ruotsissa & Tanskassa ja 37 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto laski hieman 83,0 miljoonaan euroon (83,6) johtuen kiinteistöjen myynneistä ja käyvän arvon tappioista, jotka olivat -64,7 miljoonaa euroa (-54,2).

Rahoituskulut (netto) laskivat 23,9 miljoonalla eurolla 36,4 miljoonaan euroon (60,3) johtuen vertailukauden 21,5 miljoonan euron kertaluonteisista kuluista, jotka liittyivät joukkovelkakirjalainan takaisinostoon vertailukaudella ja alhaisemmasta keskikorosta. Nettorahoituskulujen lasku saavutettiin huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista ja IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroista.

Osuus yhteis- ja osakkuusyriyten tappioista oli -6,0 miljoonaa euroa (-4,8).

Katsauskauden voitto kasvoi 34,6 miljoonaan euroon (11,1).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 77,5 miljoonalla eurolla 4 105,9 miljoonaan euroon (30.9.2018: 4 183,4). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 25,4 miljoonalla eurolla vuoden lopusta (31.12.2018: 4 131,3). Käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 64,7 miljoonalla eurolla, valuuttakurssimuutokset 27,7 miljoonalla eurolla. Lisäksi yksi kiinteistö siirrettiin myytävissä oleviin kiinteistöihin, mikä laski sijoituskiinteistöjen käypää arvoa. Toisaalta IFRS 16-standardin käyttöönotto kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 52,2 miljoonalla eurolla. Lisäksi investoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 61,7 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

| 30.9.2019 | Kiinteistöjen lukumäärä | Vuokrattava pinta-ala | Käypä arvo, Me | Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt, Me | Portfolio,% |
|--|-------------------------|-----------------------|----------------|---|--------------|
| Kauppakeskukset, Suomi & Viro | 12 | 401 150 | 1 791,6 | 51,6 | 45 % |
| Muut kiinteistöt, Suomi & Viro | 1 | 2 240 | 2,6 | - | 0 % |
| Suomi & Viro, yhteensä | 13 | 403 390 | 1 794,3 | 51,6 | 45 % |
| Kauppakeskukset, Norja | 15 | 392 100 | 1 330,7 | - | 32 % |
| Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾ | 1 | 14 000 | - | - | - |
| Norja, yhteensä | 16 | 406 100 | 1 330,7 | - | 32 % |
| Ruotsi & Tanska, yhteensä | 10 | 268 800 | 928,7 | - | 23 % |
| Kauppakeskukset, yhteensä | 38 | 1 076 050 | 4 051,0 | 51,6 | 100 % |
| Muut kiinteistöt, yhteensä | 1 | 2 240 | 2,6 | - | 0 % |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | 39 | 1 078 290 | 4 053,7 | 51,6 | 100 % |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | - | 52,2 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä | - | - | 4 105,9 | - | - |
| Kista Galleria (50 %) | 1 | 47 150 | 273,9 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), yhteensä | 40 | 1 125 440 | 4 379,8 | 51,6 | - |

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -64,7 miljoonaa euroa (-54,2). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 8,9 miljoonaa euroa (38,1) ja arvonalennusta yhteensä 69,1 miljoonaa euroa (92,4). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -4,5 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

| Me | Q3/2019 | Q3/2018 | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Suomi & Viro | -13,4 | -14,6 | -32,1 | -47,8 | -58,8 |
| Norja | -0,5 | -6,7 | -19,2 | -20,6 | -22,2 |
| Ruotsi & Tanska | -2,6 | 0,6 | -8,9 | 14,2 | 8,5 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | -1,5 | - | -4,5 | - | - |
| Sijoituskiinteistöt, yhteensä | -17,9 | -20,7 | -64,7 | -54,2 | -72,5 |
| Kista Galleria (50 %) | -2,3 | -1,2 | -8,7 | -5,4 | -8,6 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), yhteensä | -20,2 | -21,9 | -73,5 | -59,7 | -81,1 |

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä. Ulkopuolinen arvioitsija, CBRE, arvioi sijoituskiinteistöt puolivuosisikatsausta ja tilinpäätöstä varten.

CBRE:n laatima neuvonantolausunto markkinavuokrista ja tuottovaatimuksista on saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osiosta.

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN

Tammi-syyskuun 2019 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kaksi kauppakeskusta ja sopi myyvänsä kaksi määrääalaa yhteensä noin 86,4 miljoonalla eurolla.

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

HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q3/2019

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

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

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 2018.

30.9.2019 KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

| | Sijainti | Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ² | Arvioitu bruttoinvestointi, Me | Toteutuneet brutto- investoinnit 30.9.2019 mennessä, Me | Valmistuminen |
|------------|--------------|---|--------------------------------------|---|---------------|
| Lippulaiva | Espoo, Suomi | 19 200/44 300 | TBC ¹⁾ | 108,3 | 2022 |

¹⁾ Neuvottelut kauppakeskuksen pääosan rakentamisesta ovat käynnissä tällä hetkellä. Vaikutus arvioituun bruttoinvestointiin vahvistuu, kun sopimus on allekirjoitettu.

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 11,36 euroa (31.12.2018: 11,74). Katsauskauden voitto vaikutti positiivisesti osakekohtaiseen omaan pääomaan, kun taas 86,8 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus sekä muuntoerot laskivat sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 2 021,5 miljoonaa euroa (30.9.2018: 2 152,4). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 67,4 miljoonaa euroa vuoden alusta (31.12.2018: 2 088,9) johtuen edellä esitetystä syistä.

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

| | | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|---|--------|-----------|-----------|------------|
| Lainojen käyvät arvot | Me | 2 134,8 | 2 171,1 | 2 154,6 |
| Korolliset velat, tasearvo ¹⁾ | Me | 2 178,5 | 2 156,3 | 2 140,0 |
| Käytettävissä oleva likviditeetti | Me | 555,3 | 556,7 | 556,4 |
| Keskimääräinen laina-aika | vuotta | 4,3 | 5,2 | 5,0 |
| Luototusaste (LTV) ²⁾ | % | 49,6 | 48,2 | 48,7 |
| Omavaraisuusaste (Rahoituskovenantti > 32,5) ³⁾ | % | 44,3 | 45,9 | 45,4 |
| Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8) | x | 4,1 | 3,8 | 3,8 |
| Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65) ³⁾ | x | 0,47 | 0,47 | 0,48 |
| Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25) ³⁾ | x | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika | vuotta | 4,3 | 5,2 | 5,0 |
| Korkosuojausaste | % | 82,4 | 92,1 | 91,7 |

¹⁾ Sisältää 56,4 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta 1.1.2019 alkaen.

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

³⁾ Ei vertailukelpoinen aikaisempiin kausiin johtuen IFRS 16 eristä.

Maaliskuussa Standard & Poor's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta BBB (negatiivinen näkymä) tasolle BBB- (vakaa näkymä). Toukokuussa Moody's laski Cityconin luottoluokitusta tasolta Baa2 (negatiivinen näkymä) tasolle Baa3 (vakaa näkymä). Syyskuussa Standard & Poor's muutti luottoluokituksen näkymät negatiiviseksi.

Tammi-syyskuun 2019 aikana ei tehty merkittäviä rahoitustransaktioita.

Kesäkuussa Citycon möi kauppakeskus Arabian ja Duon Suomessa. Divestointien tuotot käytettiin pääasiassa yritystodistuslainojen takaisinmaksuun.

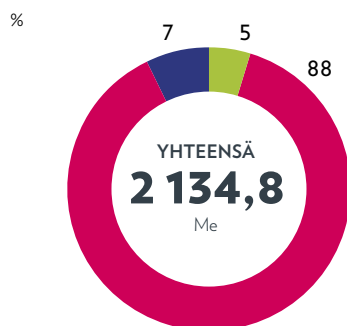
Maaliskuussa, kesäkuussa ja syyskuussa maksetut osingot ja pääomanpalautukset rahoitettiin pääosin operatiivisesta rahavirrasta.

KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo laski edellisvuoden loppuun verrattuna 19,8 miljoonaa euroa 2 134,8 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa Arabian ja Duon myynnistä sekä SEK ja NOK-valuuttakurssien heikentymisestä. Taseen korollisten velkojen tasearvo sen sijaan nousi, koska se sisälsi 56,4 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta vuoden 2019 alusta. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuodenvaihteeseen verrattuna 4,3 vuoteen, sillä uusia pitkäaikaisia rahoitustransaktioita ei tehty.

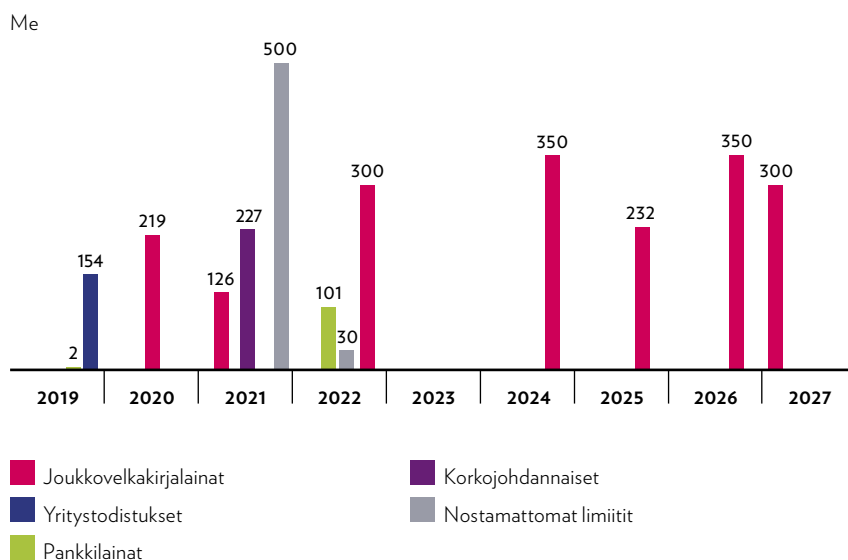
Luototusaste (LTV) nousi 49,6 %:iin (Q4/2018: 48,7 %).

LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

| | | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|--|-----------|----------------|----------------|--------------|
| Rahoituskulut ¹⁾ | Me | -41,7 | -66,3 | -79,1 |
| Rahoitustuotot | Me | 5,3 | 6,1 | 8,7 |
| Nettorahoituskulut (IFRS) | Me | -36,4 | -60,3 | -70,5 |
| Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) | Me | -37,2 | -38,8 | -50,1 |
| Keskikorko kauden lopussa ²⁾ | % | 2,39 | 2,36 | 2,35 |
| Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia | % | 2,45 | 2,35 | 2,36 |
| Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾ | % | 2,42 | 2,76 | 2,69 |

¹⁾ Q1-Q3/2019 sisältää 1,4 miljoonaa euroa laskennallisia korkokuluja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta, joten eivät ole täysin vertailukelpoisia aikaisempiin kausiin.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat vertailukauteen verrattuna johtuen alhaisemmasta keskimääräisestä sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakurssista ja huolimatta korkeammasta keskimääräisestä velasta, alhaisemmista korkotuotoista sekä IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroista. Periodin nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 23,9 miljoonalla eurolla 36,4 miljoonaan euroon (60,3) samoista syistä, mutta pääasiassa johtuen vertailukauden aikana toteutuneista 500 miljoonan joukkovelkakirjan takaisinostoon liittyvistä 21,5 miljoonan euron epäsuorista kuluista. Lisäksi koron- ja valuutanvaihtosopimusten, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, positiivisista käyvän arvon muutoksista kirjattiin 0,8 miljoonan euron epäsuoria rahoitustuottoja.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrittäkselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskimerkki oli 2,39 % (Q3/2018: 2,36 %).

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

| | | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|
| Keskimmääinen korkosidonnaisuusaika | vuotta | 4,3 | 5,2 | 5,0 |
| Korkosuojausaste | % | 82,4 | 92,1 | 91,7 |

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

Suomessa vähittäismyynti-indeksi kasvoi vuoden alussa vuositasolla 2,3 % ja yksityisen kulutuksen vakaan kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2019. Liiketilöjen vuokrat nousivat hieman isoissa prime-kauppakeskuksissa pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja toissijaisissa keskuksissa pääkaupunkiseudulla vuokrissa oli jonkun verran laskupaineita. Pääkaupunkiseudun prime-kauppakeskusten tuottovaatimus nousi 0,1:llä prosenttiyksiköllä 4,6 %:iin. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2019 kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä noin 62 miljoonaa euroa.

Norjassa vähittäismyynnin positiivinen kehitys jatkui ja vähittäismyynti-indeksi kasvoi vuositasolla 0,4 %. Vuokriin kohdistui jonkin verran laskupainetta, erityisesti toissijaisissa kauppakeskuksissa. Prime-tuottovaatimus pysyi muuttumattomana 4,5 %:ssa. Toissijaisten keskusten tuottovaatimuksissa oli jonkin verran nousupainetta. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vastasi noin 14 % vuoden 2019 kolmannen vuosineljänneksen kokonaisvolyymista.

Ruotsissa vähittäismyynti kasvoi vuoden alussa vuositasolla 2,4 %. Markkinavuokratasoissa oli nähtävissä jonkin verran painetta. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä kasvoi jonkin verran. Liiketilansaktiot vastasivat noin 3 % transaktioiden kokonaisvolyymista, mikä on huomattavasti vuoden 2018 keskiarvoa (10%) alempi.

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

Virossa kauppakeskusmarkkina kasvoi vahvan taloustilanteen ansiosta. Vuoden alusta vähittäiskauppa kasvoi 4,0 % edelliseen vuoteen verrattuna, etenkin ruoka-, juoma- ja tupakkatuotteissa. Tallinnassa prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät vakaina tämän vuoden kolmannella neljänneksellä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade pysyi vakaana 6,25 %:ssa.

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

10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Erik Lennhammar aloitti Cityconin uutena kiinteistökehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 12.8.2019 alkaen.

11. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, 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 2018 Tilinpäätöksen sivuilla 37–38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

12. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2019 pidettiin 13.3.2019 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2018. Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääomanpalautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2019, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

13. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

Cityconin osakkeiden lukumäärä muuttui osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä laski 889 992 628 osakkeesta 177 998 525 osakkeeseen. Yhdistämisessä viisi (5) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin kaupparekisteriin 16.3.2019 ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 18.3.2019

Cityconilla oli syyskuun 2019 lopussa 17 506 (17 096) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

| | | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|-------------------------------------|----|----------------|----------------|-------------|
| Osaakepääoma kauden alussa | Me | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Osaakepääoma kauden lopussa | Me | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden alussa | | 889 992 628 | 889 992 628 | 889 992 628 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa | | 177 998 525 | 889 992 628 | 889 992 628 |

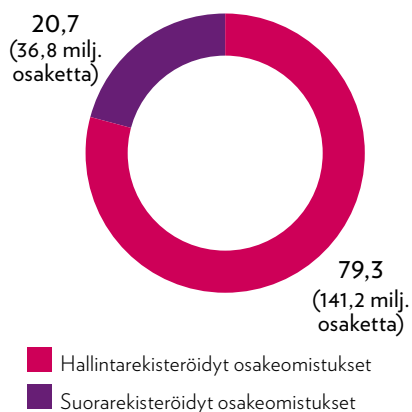
OSAKEKURSSI JA -VAIHTO ¹⁾

| | | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|--|-----------|----------------|----------------|---------|---------|
| Alin kurssi | EUR | 8,10 | 8,65 | -6,4 % | 7,98 |
| Ylin kurssi | EUR | 10,08 | 11,25 | -10,4 % | 11,24 |
| Keskikurssi | EUR | 9,09 | 9,50 | -4,3 % | 9,29 |
| Päätöskurssi | EUR | 9,63 | 9,00 | 6,9 % | 8,08 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | Me | 1 713,2 | 1 598,4 | 7,2 % | 1 437,3 |
| Vaihdettuja osakkeita | milj. kpl | 23,0 | 37,2 | -38,1 % | 49,2 |
| Vaihdettuja osakkeita | Me | 207,9 | 353,9 | -41,3 % | 456,6 |

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2019

% osake- ja äänimäärästä



OSINKO JA PÄÄOMANPALAUTUS

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.9.2019 ¹⁾

| | Täsmäytyspäivä | Maksupäivä | euroa / osake |
|--------------------------|----------------|------------|---------------|
| Osinko tilikaudelta 2018 | 22.3.2019 | 29.3.2019 | 0,05 |
| Pääoman palautus Q1 | 22.3.2019 | 29.3.2019 | 0,1125 |
| Pääoman palautus Q2 | 21.6.2019 | 28.6.2019 | 0,1625 |
| Pääoman palautus Q3 | 23.9.2019 | 30.9.2019 | 0,1625 |
| Yhteensä | | | 0,4875 |

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

| | Alustava täsmäytyspäivä | Alustava maksupäivä | euroa / osake |
|---------------------|----------------------------|------------------------|---------------|
| Pääoman palautus Q4 | 19.12.2019 | 30.12.2019 | 0,1625 |
| Yhteensä | | | 0,1625 |

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2019 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2019 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 13.3.2019 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Tammi-syyskuussa 2019 hallitus käytti viisi kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin erokorvauksien ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki yhteensä 15 702 omaa osakettaan ja luovutti ne 8.5.2019 kahdelle henkilölle

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Erokorvaukset

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

Osakehankinnat tehtiin aikavälillä 25.4.–2.5.2019.

OMAT OSAKKEET

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5§:n mukaisia liputusilmoituksia katsauskauden 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 viisi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Kaikkiin käynnissä olevien kannustinjärjestelmien allokoiituihin osakemääriin on tehty ohjelmien ehtojen mukaisesti tekninen oikaisu maaliskuussa 2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen johdosta.

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

14. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT TÄSMENNENNY

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,79-0,82 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 190-195 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 141-146 miljoonaa euroa.

| | | | Aiemmin |
|--|-----|-----------|-------------|
| Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) | EUR | 0,79-0,82 | 0,785-0,850 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | Me | 190-195 | 189-200 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 141-146 | 140-151 |

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakursitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

AIEMMAT TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2019 (11. HEINÄKUUTA 2019)

Citycon odottaa vuoden 2019 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,785–0,850 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 189–200 miljoonaa euroa ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) olevan 140–151 miljoonaa euroa.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

15. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2020

Vuonna 2020 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

| | |
|---|-------------------------------------|
| Vuoden 2019 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus | Torstaina 6.2.2020 noin klo 9.00 |
| Vuoden 2020 3 kk:n osavuositarkastus | Torstaina 23.4.2020 noin klo 9.00 |
| Vuoden 2020 6 kk:n puolivuositarkastus | Perjantaina 10.7.2020 noin klo 9.00 |
| Vuoden 2020 9 kk:n osavuositarkastus | Torstaina 15.10.2020 noin klo 9.00 |

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2020 pidetään tiistaina 17.3.2019 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 23. lokakuuta 2019
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Mikko Pohjala
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puhelin 040 838 0709
mikko.pohjala@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 2018 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

| EPRA:N TUNNUSLUVUT | | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|--|-----|---------|---------|--------|----------------|----------------|--------|-------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | Me | 35,5 | 36,8 | -3,6 % | 110,0 | 109,3 | 0,6 % | 143,5 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹⁾ | EUR | 0,199 | 0,207 | -3,6 % | 0,618 | 0,614 | 0,6 % | 0,806 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) ¹⁾ | EUR | 12,58 | 13,29 | -5,4 % | 12,58 | 13,29 | -5,4 % | 12,95 |
| Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share) ¹⁾ | EUR | 11,14 | 12,03 | -7,4 % | 11,14 | 12,03 | -7,4 % | 11,90 |

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

| Me | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|---|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan | 13,8 | -8,3 | - | 34,6 | 11,1 | - | 16,6 |
| +/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 17,9 | 20,7 | -13,4 % | 64,7 | 54,2 | 19,4 % | 72,5 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | -2,9 | 0,5 | - | -1,3 | -0,9 | 45,9 % | 0,2 |
| + Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut | - | 0,5 | - | - | 6,7 | - | 10,3 |
| +/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut | - | 20,8 | - | - | 21,4 | - | 21,4 |
| -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot | -0,4 | 1,0 | - | -0,8 | 0,1 | - | -1,1 |
| -/+ Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista | 2,1 | 1,4 | 51,9 % | 7,9 | 9,1 | -12,7 % | 17,9 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 5,0 | 0,1 | - | 4,8 | 7,6 | -36,5 % | 5,7 |
| + Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä | - | 0,0 | - | - | 0,0 | - | - |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 35,5 | 36,8 | -3,6 % | 110,0 | 109,3 | 0,6 % | 143,5 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,199 | 0,207 | -3,6 % | 0,618 | 0,614 | 0,6 % | 0,806 |

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

| Me | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|---|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Nettovuokratuotto | 54,2 | 53,6 | 1,2 % | 164,0 | 161,2 | 1,7 % | 214,9 |
| Operatiiviset hallinnon kulut | -6,7 | -5,6 | 20,8 % | -20,0 | -17,9 | 11,2 % | -28,0 |
| Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,5 | -0,2 | - | 2,4 | 0,4 | - | 0,8 |
| Operatiivinen liikevoitto | 48,0 | 47,8 | 0,3 % | 146,4 | 143,6 | 1,9 % | 187,6 |
| Operatiiviset rahoituskulut (netto) | -12,3 | -12,6 | -2,8 % | -37,2 | -38,8 | -4,1 % | -50,1 |
| Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista | 0,4 | 1,5 | -72,8 % | 1,9 | 4,2 | -54,8 % | 5,3 |
| Operatiiviset välittömät verot | -0,6 | -0,2 | - | -1,2 | -0,4 | - | -0,2 |
| Operatiiviset laskennalliset verot | 0,0 | 0,3 | -88,6 % | 0,0 | 0,6 | -93,0 % | 0,9 |
| Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus | - | 0,0 | - | - | 0,0 | - | 0,0 |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) | 35,5 | 36,8 | -3,6 % | 110,0 | 109,3 | 0,6 % | 143,5 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR | 0,199 | 0,207 | -3,6 % | 0,618 | 0,614 | 0,6 % | 0,806 |

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

| | 30.9.2019 | | | 30.9.2018 | | | 31.12.2018 | | |
|---|---|--|--------------|---|--|--------------|---|--|--------------|
| | Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös- Me päivänä (1 000) | Osakkeiden lukumäärä euroa/ osake | | Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös- Me päivänä (1 000) | Osakkeiden lukumäärä euroa/ osake | | Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös- Me päivänä (1 000) | Osakkeiden lukumäärä euroa/ osake | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 2 021,5 | 177 999 | 11,36 | 2 152,4 | 177 999 | 12,09 | 2 088,9 | 177 999 | 11,74 |
| Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | 305,0 | 177 999 | 1,71 | 309,1 | 177 999 | 1,74 | 302,6 | 177 999 | 1,70 |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista | -85,6 | 177 999 | -0,48 | -93,5 | 177 999 | -0,53 | -85,1 | 177 999 | -0,48 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | -2,1 | 177 999 | -0,01 | -1,6 | 177 999 | -0,01 | -1,1 | 177 999 | -0,01 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) | 2 238,8 | 177 999 | 12,58 | 2 366,4 | 177 999 | 13,29 | 2 305,3 | 177 999 | 12,95 |
| Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta | -305,0 | 177 999 | -1,71 | -309,1 | 177 999 | -1,74 | -302,6 | 177 999 | -1,70 |
| Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista | 85,6 | 177 999 | 0,48 | 93,5 | 177 999 | 0,53 | 85,1 | 177 999 | 0,48 |
| Joukkolainojen jälkimarkkina-hinnan ja tasearvon erotus ¹⁾ | -37,9 | 177 999 | -0,21 | -10,8 | 177 999 | -0,06 | 29,3 | 177 999 | 0,16 |
| Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | 2,1 | 177 999 | 0,01 | 1,6 | 177 999 | 0,01 | 1,1 | 177 999 | 0,01 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) | 1 983,6 | 177 999 | 11,14 | 2 141,6 | 177 999 | 12,03 | 2 118,2 | 177 999 | 11,90 |

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 30.9.2019 oli -37,9 miljoonaa euroa (-10,8).

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS

1.1.–30.9.2019

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|---|----------|--------------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | 3 | 56,7 | 57,8 | -2,0 % | 175,1 | 177,8 | -1,5 % | 237,0 |
| Ylläpito- ja palvelutuotot | 3 | 18,3 | 19,0 | -3,7 % | 56,6 | 57,8 | -2,0 % | 79,2 |
| Hoitokulut | | -20,6 | -22,2 | -7,4 % | -66,4 | -72,7 | -8,6 % | -98,9 |
| Vuokraustoiminnan muut kulut | | -0,1 | -0,9 | -87,3 % | -1,4 | -1,7 | -21,7 % | -2,4 |
| Nettovuokratuotto | 3 | 54,2 | 53,6 | 1,2 % | 164,0 | 161,2 | 1,7 % | 214,9 |
| Hallinnon kulut | | -6,7 | -5,6 | 20,8 % | -20,0 | -17,9 | 11,2 % | -28,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 4 | 0,5 | -0,7 | - | 2,4 | -6,3 | - | -9,5 |
| Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 3 | -17,9 | -20,7 | -13,4 % | -64,7 | -54,2 | 19,4 % | -72,5 |
| Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä | | 2,9 | -0,5 | - | 1,3 | 0,9 | 45,9 % | -0,2 |
| Liikevoitto | 3 | 33,0 | 26,1 | 26,2 % | 83,0 | 83,6 | -0,7 % | 104,7 |
| Rahoituskulut (netto) | | -11,9 | -34,4 | -65,6 % | -36,4 | -60,3 | -39,6 % | -70,5 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista | | -1,7 | 0,1 | - | -6,0 | -4,8 | 24,4 % | -12,5 |
| Voitto ennen veroja | | 19,4 | -8,2 | - | 40,6 | 18,5 | 119,2 % | 21,7 |
| Välittömät verot | | -0,6 | -0,2 | - | -1,2 | -0,4 | - | -0,2 |
| Laskennalliset verot | | -5,0 | 0,1 | - | -4,8 | -7,0 | -31,5 % | -4,8 |
| Katsauskauden voitto | | 13,8 | -8,3 | - | 34,6 | 11,1 | - | 16,6 |
| Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 13,8 | -8,3 | - | 34,6 | 11,1 | - | 16,6 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekoh- tainen tulos | | | | | | | | |
| Tulos/osake, EUR ¹⁾ | 5 | 0,08 | -0,05 | - | 0,19 | 0,06 | - | 0,09 |
| Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾ | 5 | 0,08 | -0,05 | - | 0,19 | 0,06 | - | 0,09 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | | | | | | | | |
| Nettovoitot rahavirran suojauksista | | 0,5 | -0,8 | - | 1,0 | 2,7 | -62,7 % | 2,0 |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin | | 0,0 | 0,2 | - | 0,0 | -0,5 | -100,0 % | -0,4 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä | | 0,0 | 0,1 | - | 0,0 | 0,3 | -83,0 % | 0,3 |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot | | -22,2 | 9,7 | - | -16,9 | 17,5 | - | -22,7 |
| Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | | -21,7 | 9,1 | - | -15,8 | 19,9 | - | -20,9 |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | | -21,7 | 9,1 | - | -15,8 | 19,9 | - | -20,9 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | | -8,0 | 0,9 | - | 18,8 | 31,0 | -39,5 % | -4,2 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -8,0 | 0,9 | - | 18,8 | 31,1 | -39,6 % | -4,2 |
| Määräysvallattomille omistajille | | 0,0 | -0,1 | - | 0,0 | 0,0 | -90,2 % | 0,0 |

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

| Me | Liite | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 6 | 4 105,9 | 4 183,4 | 4 131,3 |
| Liikearvo | | 146,2 | 154,2 | 145,7 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä | | 155,8 | 173,2 | 164,8 |
| Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat | | 47,4 | 36,3 | 37,6 |
| Laskennalliset verosaamiset | | 8,7 | 8,0 | 9,0 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 4 464,0 | 4 555,1 | 4 488,4 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | 8 | 51,6 | 94,7 | 78,1 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 0,8 | 0,4 | 1,5 |
| Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat | | 54,1 | 38,4 | 43,3 |
| Rahavarat ja pankkisaamiset | 9 | 7,2 | 9,4 | 11,4 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 62,0 | 48,2 | 56,2 |
| Varat yhteensä | 3 | 4 577,6 | 4 698,0 | 4 622,7 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | | 259,6 | 259,6 | 259,6 |
| Ylikurssirahasto | | 131,1 | 131,1 | 131,1 |
| Arvonmuutosrahasto | | 2,1 | 1,6 | 1,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 12 | 938,9 | 1 045,7 | 1 016,7 |
| Kertyneet voittovarot | 12 | 689,8 | 714,5 | 680,4 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 2 021,5 | 2 152,4 | 2 088,9 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Oma pääoma yhteensä | | 2 021,6 | 2 152,5 | 2 089,0 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 1 797,7 | 1 984,5 | 1 961,4 |
| Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat | 10, 11 | 1,0 | 6,0 | 9,3 |
| Laskennalliset verovelat | | 306,4 | 312,5 | 304,4 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 2 105,1 | 2 303,0 | 2 275,1 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Lainat | | 380,8 | 171,7 | 178,6 |
| Johdannaissopimukset | 10, 11 | 0,5 | 2,1 | 0,9 |
| Ostovelat ja muut velat | | 69,6 | 68,7 | 79,1 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 450,9 | 242,5 | 258,6 |
| Velat yhteensä | 3 | 2 556,0 | 2 545,5 | 2 533,7 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 4 577,6 | 4 698,0 | 4 622,7 |

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Me | Liite | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|---|----------|----------------|----------------|--------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Voitto ennen veroja | | 40,6 | 18,5 | 21,7 |
| Oikaisut voittoon ennen veroja | | 108,8 | 128,3 | 169,9 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | | 149,3 | 146,8 | 191,6 |
| Käyttöpääoman muutos | | -7,6 | -4,6 | 1,5 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | 141,7 | 142,3 | 193,1 |
| | | | | |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | | -39,0 | -88,5 | -101,5 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | | 0,7 | 4,0 | 4,1 |
| Maksetut välittömät verot | | -0,9 | -1,0 | -0,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 102,6 | 56,8 | 95,5 |
| | | | | |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 6, 7, 8 | -0,3 | -67,2 | -68,4 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 6, 7, 8 | -61,1 | -69,7 | -98,4 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 6, 7, 8 | 65,3 | 72,3 | 87,7 |
| Investointien nettorahavirta | | 3,9 | -64,6 | -79,0 |
| | | | | |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | | 962,4 | 754,2 | 1 131,8 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -988,6 | -659,7 | -1 029,9 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut | | - | 297,3 | 297,3 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | | - | -292,0 | -292,4 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat | | - | -1,4 | -1,4 |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta | 12 | -86,8 | -86,8 | -115,7 |
| Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot | | 2,9 | -3,9 | -4,0 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | -110,0 | 7,8 | -14,3 |
| | | | | |
| Rahavarojen muutos | | -3,5 | -0,1 | 2,2 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 9 | 11,4 | 10,1 | 10,1 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | -0,7 | -0,7 | -0,9 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 9 | 7,2 | 9,4 | 11,4 |

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 | Määräys- vallat- tomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|------------------------------|--|-----------------|-------------------------------|--|--|------------------------|
| Oma pääoma 1.1.2018 | 259,6 | 131,1 | -0,8 | 1 123,5 | -93,2 | 787,9 | 2 208,1 | 1,2 | 2 209,4 |
| Katsauskauden laaja voitto/ tappio | | | 2,4 | | 17,6 | 11,1 | 31,1 | 0,0 | 31,1 |
| Osingonjako ja pääomanpa- lautus (Liite 12) | | | | -77,9 | | -8,9 | -86,8 | | -86,8 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,3 | 0,3 | | 0,3 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien myynnit | | | | | | -0,3 | -0,3 | -1,1 | -1,4 |
| Oma pääoma 30.9.2018 | 259,6 | 131,1 | 1,6 | 1 045,7 | -75,6 | 790,1 | 2 152,4 | 0,1 | 2 152,5 |
| 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 | | | 1,0 | | -16,9 | 34,6 | 18,8 | 0,0 | 18,8 |
| Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12) | | | | -77,9 | | -8,9 | -86,8 | | -86,8 |
| Osakeperusteiset maksut | | | | | | 0,6 | 0,6 | | 0,6 |
| Oma pääoma 30.9.2019 | 259,6 | 131,1 | 2,1 | 938,9 | -132,8 | 822,5 | 2 021,5 | 0,1 | 2 021,6 |

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska -liiketoimintayksiköihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 23.10.2019.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Cityconin välitilinpäätös 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on laadittu alla esiteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä sekä IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

TILIKAUDELLA 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien)

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

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

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

Citycon on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Citycon on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Standardin vaikutuksen Cityconin raportointiin tilikauden 2019 kolmella ensimmäisellä kvartaalilla ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

| Me | Q3/2019 | Q1-Q3/ 2019 |
|---|-------------|----------------|
| Hoitokulut | 1,8 | 5,3 |
| Nettovuokratuotto | 1,8 | 5,3 |
| Hallinnon kulut | 0,0 | 0,0 |
| Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -1,5 | -4,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | -0,0 | -0,0 |
| Liikevoitto | 0,3 | 0,8 |
| Rahoituskulut (netto) | -0,5 | -1,4 |
| Tappio ennen veroja | -0,2 | -0,6 |
| Laskennalliset verot | 0,1 | 0,1 |
| Katsauskauden tappio/voitto | -0,1 | -0,5 |

Konsernitase

| Me | Sijoituskiinteistöt | Aineelliset hyödykkeet | Käyttöoikeusomaisuuserät | | Vuokrasopimusvelat |
|-----------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|--------------------|
| | | | | yhteensä | |
| 1.1.2019 | 57,4 | 4,4 | | 61,9 | 61,9 |
| 30.9.2019 | 52,2 | 3,5 | | 55,7 | 56,4 |

Konsernin rahavirtalaskelma

| Me | Q3/2019 | Q1-Q3/ 2019 |
|--------------------------|---------|----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | 1,6 | 4,6 |
| Rahoituksen rahavirta | -1,6 | -4,6 |

Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. Ohessa päivitetty kaava:

$$\frac{\text{Korolliset velat - Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt} + \text{osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} \times 100$$

Muut laadinta- ja laskentaperiaatteet

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2018.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista astuivat voimaan tilikaudelle 2016. Citycon esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

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 osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraohituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -2,2 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 | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 23,8 | 25,2 | -5,6 % | 74,2 | 77,3 | -4,0 % | 102,8 |
| Norja | 19,8 | 20,8 | -5,1 % | 61,1 | 64,0 | -4,6 % | 84,7 |
| Ruotsi & Tanska | 13,1 | 11,8 | 11,4 % | 39,9 | 36,5 | 9,2 % | 49,5 |
| Segmentit yhteensä | 56,7 | 57,8 | -2,0 % | 175,1 | 177,8 | -1,5 % | 237,0 |
| Kista Galleria (50 %) | 3,0 | 3,4 | -11,2 % | 9,2 | 10,4 | -11,2 % | 13,6 |
| Ylläpito -ja palvelutuotot | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 7,9 | 8,7 | -8,5 % | 25,3 | 26,5 | -4,8 % | 35,2 |
| Norja | 6,4 | 6,7 | -5,6 % | 19,8 | 20,6 | -4,0 % | 29,4 |
| Ruotsi & Tanska | 3,9 | 3,5 | 11,7 % | 11,6 | 10,6 | 8,7 % | 14,5 |
| Segmentit yhteensä | 18,3 | 19,0 | -3,7 % | 56,6 | 57,8 | -2,0 % | 79,2 |
| Kista Galleria (50 %) | 0,9 | 0,9 | 2,6 % | 2,6 | 2,9 | -7,6 % | 3,8 |
| Nettovuokratuotto | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 23,7 | 24,9 | -4,8 % | 71,1 | 72,9 | -2,5 % | 96,9 |
| Norja | 18,6 | 17,9 | 4,1 % | 57,0 | 55,6 | 2,5 % | 74,3 |
| Ruotsi & Tanska | 11,8 | 10,7 | 10,3 % | 35,7 | 32,4 | 10,2 % | 43,5 |
| Muut | 0,1 | 0,1 | -8,8 % | 0,2 | 0,3 | -30,9 % | 0,2 |
| Segmentit yhteensä | 54,2 | 53,6 | 1,2 % | 164,0 | 161,2 | 1,7 % | 214,9 |
| Kista Galleria (50 %) | 2,1 | 2,9 | -28,0 % | 7,1 | 9,1 | -22,6 % | 11,7 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 23,1 | 24,3 | -4,6 % | 69,3 | 70,9 | -2,2 % | 93,9 |
| Norja | 17,5 | 16,9 | 3,7 % | 55,2 | 52,2 | 5,7 % | 69,8 |
| Ruotsi & Tanska | 11,0 | 10,1 | 8,8 % | 33,6 | 30,2 | 11,3 % | 39,7 |
| Muut | -3,6 | -3,4 | 6,2 % | -11,8 | -9,8 | 20,7 % | -15,8 |
| Segmentit yhteensä | 48,0 | 47,8 | 0,3 % | 146,4 | 143,6 | 1,9 % | 187,6 |
| Kista Galleria (50 %) | 1,9 | 2,8 | -30,6 % | 6,5 | 8,7 | -24,5 % | 11,1 |
| Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | | | | | | | |
| Suomi & Viro | -13,5 | -14,6 | -7,4 % | -32,6 | -47,8 | -31,9 % | -58,8 |
| Norja | -1,5 | -6,7 | -76,8 % | -22,5 | -20,6 | 9,0 % | -22,2 |
| Ruotsi & Tanska | -2,8 | 0,6 | - | -9,7 | 14,2 | - | 8,5 |
| Segmentit yhteensä | -17,9 | -20,7 | -13,4 % | -64,7 | -54,2 | 19,4 % | -72,5 |
| Kista Galleria (50 %) | -2,3 | -1,2 | 90,8 % | -8,7 | -5,4 | 60,9 % | -8,6 |
| Liikevoitto/-tappio | | | | | | | |
| Suomi & Viro | 12,5 | 9,6 | 30,2 % | 38,1 | 20,9 | 82,6 % | 31,4 |
| Norja | 15,9 | 9,6 | 65,6 % | 32,8 | 27,0 | 21,2 % | 39,8 |
| Ruotsi & Tanska | 8,1 | 10,3 | -20,9 % | 23,9 | 45,5 | -47,5 % | 49,3 |
| Muut | -3,6 | -3,4 | 6,2 % | -11,8 | -9,8 | 20,3 % | -15,8 |
| Segmentit yhteensä | 33,0 | 26,1 | 26,2 % | 83,0 | 83,6 | -0,7 % | 104,7 |
| Kista Galleria (50 %) | -0,4 | 1,6 | - | -2,2 | 3,2 | - | 2,4 |

| Me | 30.9.2019 | 30.9.2018 | % | 2018 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Varat | | | | |
| Suomi & Viro | 1 873,4 | 1 934,4 | -3,2 % | 1 924,2 |
| Norja | 1 567,8 | 1 599,0 | -2,0 % | 1 522,2 |
| Ruotsi & Tanska | 1 088,9 | 1 120,4 | -2,8 % | 1 128,6 |
| Muut | 47,6 | 44,2 | 7,5 % | 47,7 |
| Segmentit yhteensä | 4 577,6 | 4 698,0 | -2,6 % | 4 622,7 |
| Kista Galleria (50 %) | 280,9 | 296,8 | -5,4 % | 300,7 |
| Velat | | | | |
| Suomi & Viro | 15,4 | 8,8 | 74,8 % | 13,3 |
| Norja | 61,3 | 19,0 | - | 20,7 |
| Ruotsi & Tanska | 20,5 | 14,5 | 41,3 % | 22,2 |
| Muut | 2 458,8 | 2 503,2 | -1,8 % | 2 477,5 |
| Segmentit yhteensä | 2 556,0 | 2 545,5 | 0,4 % | 2 533,7 |
| Kista Galleria (50 %) | 235,5 | 240,5 | -2,1 % | 246,2 |

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

| Me | Q3/2019 | Q3/2018 | % | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|--|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾ | 14,4 | 15,0 | -4,0 % | 44,3 | 45,2 | -2,0 % | 60,9 |
| Käyttökorvaukset ¹⁾ | 1,9 | 1,8 | 3,0 % | 5,8 | 5,3 | 8,6 % | 7,3 |
| Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾ | 2,0 | 2,2 | -7,1 % | 6,6 | 7,3 | -10,2 % | 10,9 |
| Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾ | 1,4 | 1,3 | 9,9 % | 3,9 | 4,2 | -5,7 % | 5,4 |
| Myyntituotot asiakassopimuksista | 19,6 | 20,2 | -2,8 % | 60,5 | 61,9 | -2,3 % | 84,6 |

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

| | | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | % | 2018 |
|--|------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Tulos/osake | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 34,6 | 11,1 | - | 16,6 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | 0,0 % | 178,0 |
| Osakekohtainen tulos ¹⁾ | EUR | 0,19 | 0,06 | 211,4 % | 0,09 |
| Tulos/osake, laimennettu | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto | Me | 34,6 | 11,1 | - | 16,6 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾ | milj.kpl | 178,0 | 178,0 | 0,00 % | 178,0 |
| Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ja optioiden laimennusvaikutus, milj. kpl | milj.kpl | 0,5 | 1,2 | -60,8 % | 0,9 |
| Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾ | milj.kpl | 178,5 | 179,2 | -0,4 % | 178,9 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾ | EUR | 0,19 | 0,06 | - | 0,09 |

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

6. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.9.2018 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

30.9.2019

| Me | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|--|--|--|---------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 149,6 | 3 981,6 | 4 131,3 |
| Hankinnat | - | 0,3 | 0,3 |
| Investoinnit | 23,6 | 38,1 | 61,7 |
| Myyntit | - | -2,9 | -2,9 |
| Aktivoidut korot | 1,9 | 0,4 | 2,3 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 8,9 | 8,9 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -11,9 | -61,7 | -73,6 |
| Valuuttakurssiero | - | -27,7 | -27,7 |
| Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | - | -51,1 | -51,1 |
| Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16) | - | 56,7 | 56,7 |
| Katsauskauden lopussa | 163,2 | 3 942,7 | 4 105,9 |

30.9.2018

| Me | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|---------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 121,0 | 4 062,4 | 4 183,4 |
| Hankinnat | - | 63,7 | 63,7 |
| Investoinnit | 17,0 | 38,6 | 55,6 |
| Myyntit | - | -23,6 | -23,6 |
| Aktivoidut korot | 1,3 | 0,2 | 1,5 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 38,1 | 38,1 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -0,1 | -92,2 | -92,4 |
| Valuuttakurssiero | - | 18,2 | 18,2 |
| Siirrot erien välillä | - | -61,3 | -61,3 |
| Katsauskauden lopussa | 139,2 | 4 044,2 | 4 183,4 |

31.12.2018

| Me | Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt | Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt | Sijoituskiinteistöt yhteensä |
|---|--|--|---------------------------------|
| Katsauskauden alussa | 121,0 | 4 062,4 | 4 183,4 |
| Hankinnat | 4,3 | 64,0 | 68,4 |
| Investoinnit | 22,7 | 58,0 | 80,7 |
| Myyntit | - | -24,5 | -24,5 |
| Aktivoidut korot | 1,8 | 1,2 | 3,0 |
| Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | - | 39,2 | 39,2 |
| Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta | -0,2 | -111,5 | -111,7 |
| Valuuttakurssiero | - | -45,9 | -45,9 |
| Siirrot erien välillä | - | -61,3 | -61,3 |
| Katsauskauden lopussa | 149,6 | 3 981,6 | 4 131,3 |

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot 30.9.2019 ja 30.9.2018 osavuositarkastusta varten on arvioitu sisäisesti. Vuoden 2018 tilinpäätöstä varten arvioinnin suoritti ulkopuolinen arvioitsija, CBRE.

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 | | |
|---|--|------------|------------|--|-------------|-------------|
| | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
| Suomi & Viro | 5,5 | 5,5 | 5,5 | 30,3 | 29,7 | 29,9 |
| Norja | 5,4 | 5,4 | 5,4 | 22,6 | 23,4 | 22,3 |
| Ruotsi & Tanska | 5,3 | 5,2 | 5,2 | 24,7 | 25,6 | 25,7 |
| Sijoituskiinteistöt, keskimäärin | 5,4 | 5,4 | 5,4 | 26,4 | 26,6 | 26,4 |
| Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin | 5,3 | 5,3 | 5,3 | 26,7 | 27,1 | 26,9 |

7. BRUTTOINVESTOINNIT

| Me | Q1-Q3/ 2019 | Q1-Q3/ 2018 | 2018 |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾ | 0,3 | 63,7 | 68,4 |
| Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit | 2,6 | 14,4 | 14,4 |
| Kiinteistökehitys | 64,0 | 57,2 | 83,7 |
| Liikearvo ja muut investoinnit | 1,8 | 1,9 | 2,4 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 68,7 | 137,2 | 168,8 |

Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

| | | | |
|--|-------------|--------------|--------------|
| Suomi & Viro | 42,6 | 36,2 | 54,9 |
| Norja | 14,4 | 13,0 | 21,1 |
| Ruotsi & Tanska | 10,1 | 87,3 | 91,7 |
| Konsernihallinto | 1,6 | 0,6 | 1,2 |
| Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat) | 68,7 | 137,2 | 168,8 |

| | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Divestoinnit ²⁾ | 80,5 | 76,7 | 93,1 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

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

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.9.2019 yhdestä kauppakeskuksesta Suomessa. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2018 kahdesta kiinteistöstä Suomessa, joiden kauppa toteutui Q2 2019 aikana. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyväarvonmuutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

| Me | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 2018 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katsauskauden alussa | 78,1 | 25,4 | 25,4 |
| Myyntit | -77,6 | -49,8 | -65,4 |
| Valuuttakurssiero | - | 1,0 | -0,3 |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 51,1 | 118,1 | 118,4 |
| Katsauskauden lopussa | 51,6 | 94,7 | 78,1 |

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

| Me | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|------------------------------|------------|------------|-------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 2,2 | 4,1 | 4,2 |
| Rajoitetut rahavarat | 5,0 | 5,3 | 7,2 |
| Yhteensä | 7,2 | 9,4 | 11,4 |

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 | 30.9.2019 | | 30.9.2018 | | 31.12.2018 | |
|---|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| | Tasearvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo | Tasearvo | Käypä arvo |
| Rahoitusvarat | | | | | | |
| I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 22,9 | 22,9 | 14,4 | 14,4 | 16,7 | 16,7 |
| II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 1,4 | 1,4 |
| Rahoitusvelat | | | | | | |
| I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat | | | | | | |
| Lainat | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 257,1 | 257,4 | 277,0 | 277,4 | 278,7 | 279,1 |
| Joukkolainat | 1 865,0 | 1 877,4 | 1 879,3 | 1 893,7 | 1 861,3 | 1 875,5 |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) | 56,4 | 56,4 | - | - | - | - |
| II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 0,5 | 0,5 | 7,7 | 7,7 | 8,2 | 8,2 |
| III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | - | - | 0,0 | 0,0 | - | - |

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Me | 30.9.2019 | | 30.9.2018 | | 31.12.2018 | |
|------------------------------------|--------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo | Nimellisarvo | Käypä arvo |
| Koronvaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | 227,4 | 2,1 | 237,7 | 2,1 | 226,2 | 1,4 |
| yli 5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| Yhteensä | 227,4 | 2,1 | 237,7 | 2,1 | 226,2 | 1,4 |
| Koron- ja valuuttavaihtosopimukset | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | - | - | - | - | - | - |
| 1-5 vuotta | - | - | - | - | - | - |
| yli 5 vuotta | 316,8 | 22,1 | 316,8 | 8,4 | 316,8 | 8,0 |
| Yhteensä | 316,8 | 22,1 | 316,8 | 8,4 | 316,8 | 8,0 |
| Valuuttatermiinit | | | | | | |
| Erääntyminen: | | | | | | |
| alle vuosi | 103,0 | 0,3 | 145,8 | -1,7 | 269,6 | 0,5 |
| Kaikki yhteensä | 647,2 | 24,5 | 700,3 | 8,8 | 812,6 | 9,9 |

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 227,4 miljoonaa euroa (237,7).

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 2019 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 2018 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 maaliskuu-, kesä-, ja syyskuussa 2019 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 0,4375 euroa osakkeelta eli yhteensä 77,9 miljoonaa euroa. 29.3.2019, 28.6.2019 ja 30.9.2019 maksettujen osingon ja pääoman palautusten jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,1625 euroa osakkeelta. Alustava valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivä on 30.12.2019. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2018 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 106,8 miljoonaa euroa, joista tammi-syyskuun 2018 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 77,9 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

| Me | 30.9.2019 | 30.9.2018 | 31.12.2018 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 131,4 | 137,3 | 130,7 |
| Pankkitakaukset ja emon takaukset | 41,2 | 31,9 | 33,2 |
| Ostositoumukset | 23,9 | 189,5 | 23,7 |

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 23,9 miljoonaa euroa (189,5) 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 30.9.2019 oli 48,6 prosenttia (47,7 %).

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

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

RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.9.2019 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2019, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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, 23. päivänä lokakuuta 2019

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT