



H1 | 2020

PUOLIVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-KESÄKUU

CITYCON H1/2020: PANDEMIA OSOITTI CITYCONIN STRATEGIAN TOIMIVUUDEN

- Vuokranmaksu jatkui vahvana ja oli 93 % ensimmäisellä vuosipuoliskolla vahvistaen strategiaamme toimivuuden
- Maaliskuun ja huhtikuun laskun jälkeen kokonaiskävijämäärä on palaamassa normaalille tasolle ollen 95% heinäkuun lopussa, ja kaikki vuokralaisistamme ovat tällä hetkellä avoinna
- Vaikka vuokralaisten kokonaisynty laski, keskimääräinen ostosmäärä kasvoi vuoteen 2019 verrattuna
- Koronavirus lisäsi painetta kiinteistöjen arvostuksissa ja käyvät arvot laskivat 2,1 % edellisen vuoden lopusta
- Menestyksekkäs 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan korotus paransi likviditeettiä
- Investointitason luottoluokitus on nyt kaikilta kolmelta suurimmalta luottoluokittajilta
- NOK ja SEK valuuttakurssit ovat vahvistuneet merkittävästi Q1 alhaisimmista tasoista (NOK +19 % ja SEK +9 % - valuuttakurssit vaikuttivat kuitenkin edelleen heikentävästi tulokseen.

HUHTIKUU–KESÄKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 50,2 miljoonaa euroa (Q2/2019: 56,1). COVID-19 pandemian vaikutukset näkyivät nettovuokratuotosten laskuna vuokralaisille annettujen alennusten sekä laskeneiden liikevaihtosidonnaisten vuokrien ja pysäköintituottojen johdosta. Helmikuussa 2020 toteutetut hankinnat Norjassa kasvattivat nettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla eurolla, kun taas heikommat valuuttakurssit laskivat nettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla ja edellisenä vuonna toteutetut divestoinnit 1,2 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 36,3 miljoonaan euroon (38,7) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,204 euroa (0,217), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,0105 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 32,2 miljoonaa euroa (38,7) johtuen loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,23 euroa (0,04) johtuen pääasiassa korkeammista käyvän arvon tappioista, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja hybridilainan koroista.

TAMMIKUU–KESÄKUU 2020

- Nettovuokratuotot olivat 102,6 miljoonaa euroa (H1/2019: 109,7). Hankinnat kasvattivat nettovuokratuottoja 4,1 miljoonaa euroa, kun taas divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 2,4 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK ja NOK valuuttakurssit 3,9 miljoonalla eurolla. COVID-19 pandemian vaikutukset näkyvät pääasiassa jälkimmäisen kvartaalin toteumassa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 71,0 miljoonaan euroon (74,5) johtuen laskeneista nettovuokratuotoista, heikommista valuuttakursseista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,399 euroa (0,418), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli 0,018 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) laski 63,0 miljoonaan euroon (74,5) johtuen loppuvuodesta 2019 nostetun hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,17 euroa (0,12) johtuen pääasiassa korkeammista käyvän arvon tappioista, alhaisemmista nettovuokratuotoista ja hybridilainan koroista ja kuluista.

AVAINLUVUT

		Q2/2020	Q2/2019	%	Vertailu- kelpoinen		Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	Vertailu- kelpoinen		2019
					%	muutos % ¹⁾			%	muutos % ¹⁾	
Nettovuokratuotto	Me	50,2	56,1	-10,6 %	-6,7 %		102,6	109,7	-6,5 %	-3,1 %	217,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	44,0	50,7	-13,3 %	-9,1 %		90,2	98,4	-8,4 %	-4,7 %	193,5
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	-0,23	0,04	-	-		-0,17	0,12	-	-	0,04
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 170,4	4 149,8	0,5 %	-		4 170,4	4 149,8	0,5 %	-	4 160,2
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	46,2	48,9	-5,5 %	-		46,2	48,9	-5,5 %	-	42,4
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾											
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,3	38,7	-6,2 %	5,1 %		71,0	74,5	-4,6 %	2,6 %	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	32,2	38,7	-16,7 %	-6,6 %		63,0	74,5	-15,4 %	-9,1 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,204	0,217	-6,2 %	5,1 %		0,399	0,418	-4,6 %	2,6 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,181	0,217	-16,7 %	-6,6 %		0,354	0,418	-15,4 %	-9,1 %	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,33	12,77	-11,3 %	-		11,33	12,77	-11,3 %	-	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.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2020

Citycon odottaa vuoden 2020 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 171–189 miljoonaa euroa, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan 0,710–0,810 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen olevan (adjusted EPRA EPS) 0,610–0,710 euroa.

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja että toista koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin toteudu. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Aiemmat näkymät

Citycon Oyj arvioi 26.3.2020, että sen näkymät vuodelle 2020 ovat heikentyneet ja perui 6.2.2020 antamansa tulosohjeistuksen vuodelle 2020.

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

”Nykyinen liiketoimintaympäristö osoittaa Cityconin toiminta-alueen vakauden sekä strategiamme toimivuuden keskittyessämme kaupunkiyhteisöjen keskuksiin. Palvelu- ja myymälävalikoimamme pohjautuu keskeisesti kunnallisiin ja elintarviketoimijoihin keskustemme ankkurivuokralaisina, tuoden vakautta portfolioomme. Tämä näkyi myös Q2 tuloksessamme.

Pohjoismaissa sijaitsevat keskuksemme pysyivät avoinna koko vuosineljänneksen. Hallitusten asettamat perustellut rajotukset vaikuttivat väliaikaisesti kävijämääriimme. Olimme tyytyväisiä havaitessamme, että vaikka kävijämäärät laskivat, keskimääräinen kulutus asiakasta kohden kasvoi kokonaistasolla. Tiedostaen kuitenkin vaihtelun eri liiketoimintasektorien kantakyvyn välillä tarjosimme tiettyjä vuokrahelputuksia tukeaksemme pahiten kärsiviä vuokralaisiamme kriisin läpi. Tämä vaikutti tulokseemme ja vertailukelpoinen nettovuokratuottomme laski 4,1 %. Koronavirus asetti myös paineita kiinteistöjemme arvostukselle ja niiden arvo laski 2,1 %. Lasku oli kuitenkin olosuhteet huomioiden maltillinen, ja heijastaa monikäyttöisiin, päivittäistavarakauppaan keskittyviin keskuksiin painottuvan portfoliomme ja strategiamme kestävyiden.

Pohjoismaat todistivat jälleen kerran vahvuutensa vakaana liiketoimintaympäristönä. Tämä näkyi merkittävänä valtion tukipaketteina kaikissa liiketoimintamaissamme. Suoran kriisituen lisäksi, tämä kokonaisvaltainen lähestymistapa tukea yhteiskuntaa sekä sosiaalisesti että taloudellisesti asettaa sekä yksilöt että liiketoiminnot vakaaseen asemaan jatkaa eteenpäin kriisin jälkeen. Kaikki tämä yhdessä strategiamme kanssa vaikutti positiivisesti vuokramaksuasteeseen, joka pysyi huomattavasti parempana koko vuosineljänneksen ajan verrattuna toimialan keskiarvoon, ollen tällä hetkellä 93% ensimmäisen vuosipuoliskon osalta. Myös kävijämäärämme ovat palautuneet 95 % tasolle suhteessa viime vuoden tasoon ja vuokraustoimintamme on vilkastunut. Solmimme hiljattain kolme erillistä sopimusta eri kuntien kanssa markkinahinnalla. Myös tämä tukee entisestään luottoriskiprofiliamme. On selvää, että huhtikuu oli heikoin kuukausi ja liiketoiminnan suotuisa kehitys on jatkunut vakaana tästä eteenpäin.

Citycon jatkaa sitoutumistaan strategiaansa ja pitkän aikavälin tavoitteisiinsa läpi koronakriisin. Laskimme menestyksellä liikkeeseen joukkovelkakirjalainan korotuksen parantaaksemme likviditeettiämme edelleen. Olimme tyytyväisiä nähdessämme joukkovelkakorotuksemme ylimerkityn yli kolminkermaisesti. Tämän vuoksi päätimme nostaa korotuksen määrää alun perin suunnitellusta 150 miljoonasta eurosta 200 miljoonaan euroon. Samanaikaisesti pystyimme kiristämään hinnoittelua. Tämä todistaa kykymme kerätä rahoitusta myös haastavissa rahoitusmarkkinaolosuhteissa. Tuotot käytettiin erääntyvän lyhytaikaisen velan sekä luottolimitin takaisinmaksuun, jota olimme nostaneet parantaaksemme likviditeettiämme väliaikaisesti. Likviditeetin parantamisen lisäksi Cityconin hallitus osoitti sitoutumisensa rahoitusrakenteen vahvistamiseen oikaisemalla osinkoa. Aloitimme lisäksi selvityksen mahdollisuudesta tarjota tulevaisuudessa sijoittajille vaihtoehtona osinkojen vastaanottamista osakkeina. Nämä toimenpiteet yhdessä hyvän operatiivisen kehityksen kanssa palkittiin investointitason luottoluokituksella, jonka Fitch myönsi Cityconille toukokuussa 2020. Tämän lisäksi Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Standard & Poor:lta ja Moody:lta.

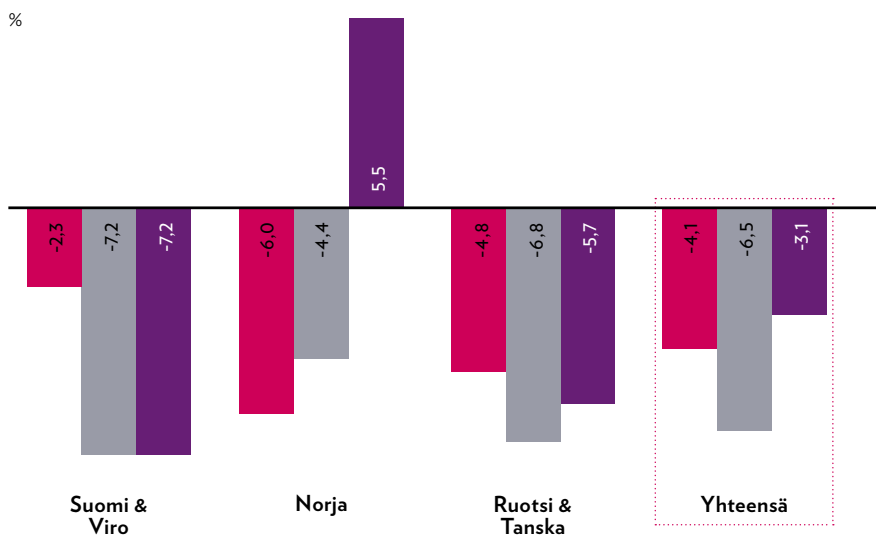
Vaikka liiketoimintaympäristön odotetaan säilyvän haastavana, Citycon on hyvässä asemassa jatkaa eteenpäin, ja tiimimme on edistynyt strategisten painopistealueidemme edistämisessä. Kesäkuussa 2020 julkistimme asuntokehitysjohtajan rekrytoinnin sekä lähitulevaisuuden suunnitelmamme Norjassa sijaitsevan kohteemme Oasenin asuinkiinteistökehityshankkeeseen liittyen. Nämä ovat konkreettisia askelia strategiassamme hyödyntää portfoliomme asuntopotentiaalia. Olemme tunnistaneet 320 000 neliömetrin verran asuinkiinteistöpotentiaalia, jolla voimme luoda lisäarvoa kohtuullisilla investoinneilla. Asuinkiinteistöjen kehittäminen onkin tästä syystä houkuttelevaa. Kasvanut panostuksemme asuntokehitykseen vahvistaa asemaamme kaupunkikeskusten omistajana mixed-use-strategiamme mukaisesti. Olemme vakuuttuneita, että pitkäjänteisen työskentelymme sekä sidosryhmien kanssa tehtävän yhteistyön ansioista olemme loistavassa asemassa tavoitteidemme saavuttamiseksi. Yhdistettynä parantuneeseen näkyvyyteen nykyisten tulosten suhteen olemme luottavaisia liiketoimintaamme ja katsomme velvollisuudeksemme uusia ohjeistuksemme vuodelle 2020.”

1. NETTOVUOKRATUOTOT LASKIVAT

Cityconin nettovuokratuotot laskivat 102,6 miljoonaa euroon (109,7). Lasku johtui pääasiassa heikommista valuuttakursseista sekä COVID-19 pandemian johdosta annetuista alennuksista vuokralaisille. Kvartaalin aikana myönnettyjen vuokra-alennusten kokonaismäärä oli 4,6 miljoonaa euroa, josta 2,4 miljoonaa euroa kohdistui huhtikuulle, 1,9 miljoonaa euroa toukokuulle ja 0,4 miljoonaa euroa kesäkuulle. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle. Nettovuokratuottojen laskuun vaikutti myös kävijämäärien laskusta seuranneet alemmat pysäköintimaksut ja liikevaihtosidonnaiset vuokrat. Lisäksi nettovuokratuottoja laski vertailuvuonna toteutetut divestoinnit, kun taas helmikuussa 2020 toteutetut hankinnat Norjassa puolestaan kasvattivat niitä.

Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 4,1 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q2/2020 VS. Q1-Q2/2019



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

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 7,2 % suhteessa vertailukauteen vuonna 2019 erityisesti annettujen alennusten mutta myös toteutettujen divestointien vuoksi. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 2,3 %.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 4,4 % suhteessa vertailukauteen johtuen pääasiassa Norjan kruunun voimakkaasta heikkenemisestä vuoden ensimmäisen puolikkaan aikana sekä laskeneista kävijämääristä. Toisaalta vuoden alusta toteutetut hankinnat vaikuttivat positiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 6,0 %.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 6,8 % johtuen pääasiassa annetuista alennuksista, laskeneista kävijämääristä sekä Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 4,8 %.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Yhteensä	Brutto-
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä		vuokratuotto
Q1-Q2/2019	47,4	38,4	23,9	0,1	109,7	118,5	
Hankinnat	-	4,1	-	-	4,1	4,4	
Kehityshankkeet	-0,1	-0,6	-0,1	-	-0,8	-1,2	
Divestoinnit	-2,4	0,0	-	-	-2,4	-2,7	
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-0,8	-1,5	-1,0	-	-3,4	-3,4	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-3,6	-0,5	-0,4	-4,6	-4,2	
Q1-Q2/2020	44,0	36,7	22,2	-0,3	102,6	111,5	

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

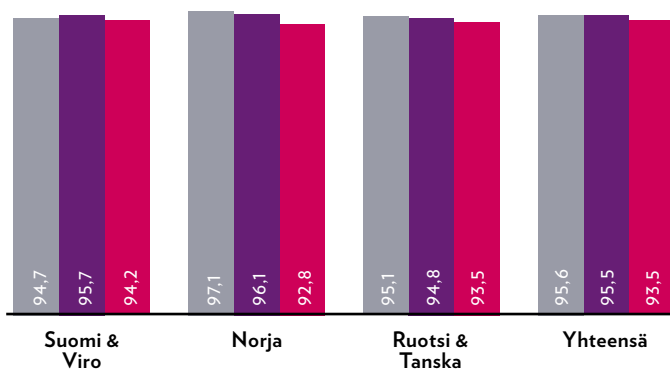
2. VUOKRAUSASTE

Taloudellinen vuokrausaste heikkeni katsauskauden aikana, ollen 93,5 %. Keskimääräinen neliövokra laski pääasiassa valuuttakurssieroista johtuen ja oli 21,7 euroa (23,3). Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövokra oli 22,4 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli -2,0 %.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaisymyynti Cityconin kauppakeskuksissa laski 2,6 % ja kävijämäärät laskivat 14,1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Alkuvuoden kehitys oli positiivinen, mutta maaliskuun lopulla alkaneet rajoitteet vaikuttivat katsauskauden lukuihin. Kauppakeskusasiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi verrattuna viime vuoteen ja raportointikauden lopussa kävijämäärät alkoivat palautumaan normaalille tasolle.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%

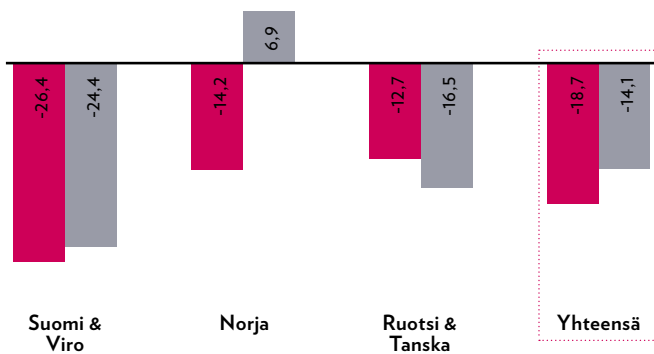


30.6.2019 31.12.2019 30.6.2020

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q2/2020 VS. Q1-Q2/2019 ¹⁾

%

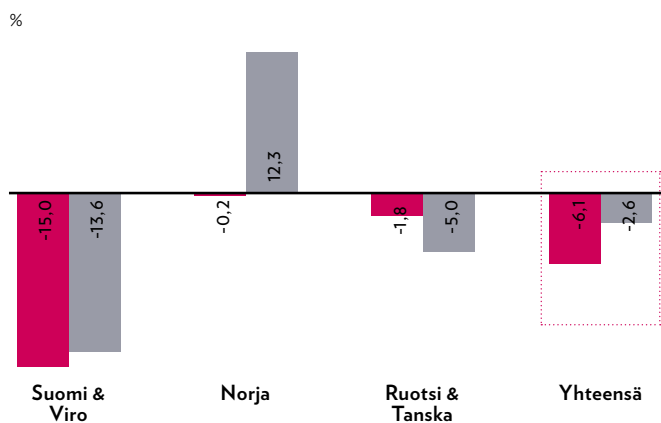


Vertailukelpoiset kävijämäärät

Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q2/2020 VS. Q1-Q2/2019 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 465	4 275	4 404
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,7	23,3	23,3
Suomi & Viro	EUR/m ²	23,4	25,8	25,8
Norja	EUR/m ²	20,2	22,1	21,7
Ruotsi & Tanska	EUR/m ²	21,7	21,7	22,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,1	3,3	3,2
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	9,3	9,4	9,4
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut ³⁾	%	-2,0	0,6	1,4

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

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

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	123 192	85 199	145 859
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,1	26,2	26,0
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	145 109	134 037	194 152
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,2	25,1	25,5

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

3. KÄYVÄN ARVON MUUTOS VAIKUTTI TILIKAUDEN TULOKSEEN

Hallinnon kulut laskivat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna, ja olivat 12,8 miljoonaa euroa (13,2). Citycon konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 223 (239), joista 48 oli Suomessa & Virossa, 90 Norjassa, 44 Ruotsissa & Tanskassa ja 41 konsernitoiminnoissa.

Liikevoitto laski 4,5 miljoonaan euroon (50,0) johtuen pääasiassa edellisvuotta suuremmista käyvän arvon tappioista, jotka olivat 87,4 miljoonaa euroa (-46,8).

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 24,3 miljoonaan euroon (24,5) johtuen alhaisemmasta keskikorosta, pienemmästä keskimääräisestä velan määrästä sekä heikentyneestä NOK valuuttakurssista. Kulut laskivat huolimatta 2,2 miljoonan euron epäsuorista tappioista (0,3 miljoonan euron voitto), jotka kirjattiin niistä koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -10,0 miljoonaa euroa (-4,3). Lasku johtui pääasiassa yhteisyrityksissä kirjatusta käyvän arvon tappioista.

Katsauskauden tulos oli -23,0 miljoonaa euroa (20,8).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen tasearvo nousi 20,6 miljoonalla eurolla 4 170,4 miljoonaan euroon vertailukauden vastaavaan hetkeen verrattuna (30.6.2019: 4 149,8). Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 10,2 miljoonalla eurolla (31.12.2019: 4 160,2). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 227,9 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Toisaalta, käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 87,4 miljoonalla eurolla ja valuutaturssimuutokset 131,4 miljoonalla eurolla. IFRS 16 standardin vaikutus pienensi sijoituskiinteistöjen arvoa 2,6 miljoonalla eurolla ja siirto erien välillä kasvatti arvoa 3,8 miljoonalla eurolla

YHTEEVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.6.2020	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio,%
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	12	405 550	1 875,0	-	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,0	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	13	407 790	1 878,0	-	46 %
Kauppakeskukset, Norja	17	445 100	1 350,0	-	33 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	14 000	-	-	-
Norja, yhteensä	18	459 100	1 350,0	-	33 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	269 100	896,7	-	22 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	10	269 100	896,7	-	22 %
Kauppakeskukset, yhteensä	40	1 133 750	4 121,7	-	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	3,0	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	41	1 135 990	4 124,7	-	100 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	45,7	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-	-	4 170,4	-	-
Kista Galleria (50 %)	1	47 200	263,0	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	42	1 183 190	4 433,4	-	-

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -87,4 miljoonaa euroa (-46,8). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 43,0 miljoonaa euroa (6,8) ja arvonalennusta yhteensä -127,6 miljoonaa euroa (-50,7). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -2,8 miljoonaa euroa.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q2/2020	Q2/2019	Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Suomi & Viro	-33,1	-9,6	-45,8	-19,1	-56,1
Norja	-18,4	-11,8	-8,2	-20,9	-33,4
Ruotsi & Tanska	-24,1	-7,7	-33,4	-6,8	-32,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-75,6	-29,2	-87,4	-46,8	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-0,8	-5,4	-12,0	-6,4	-17,7
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-76,4	-34,6	-99,4	-53,2	-139,6

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

COVID-19 tilanteesta johtuen kiinteistöjen arvonmääritykseen liittyy normaalista poikkeavaa epävarmuutta, jonka käsittely on kuvattu ulkoisten arvioitsijoiden arviolausunnoissa. Tämän vuoksi arvioiden käyttöön tulee käyttää tavanomaista suurempaa varovaisuutta.

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

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

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-Q2/2020

	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 30.6.2020

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2020 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva	Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC ¹⁾	185,5	2022

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

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 12,16 euroa (31.12.2019: 13,06). Kauden tuloksella ja valuuttakurssien muutoksesta johtuvalla merkittäväällä muuntoerolla oli pienentävä vaikutus osakekohtaiseen omaan pääomaan.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 817,4 miljoonaa euroa (31.12.2019: 1 978,4).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Lainojen käyvät arvot	Me	2 155,3	2 123,3	1 830,7
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	2 176,2	2 168,5	1 874,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	582,9	560,4	562,1
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,9	4,6	4,6
Luototusaste (LTV) ²⁾³⁾	%	46,2	48,9	42,4
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) ³⁾	%	46,1	44,7	50,9
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,2	4,0	4,2
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65)	x	0,44	0,47	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25)	x	0,05	0,02	0,02

¹⁾ Sisältää 49,5 miljoonaa euroa (58,6) vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönotosta.

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

³⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

COVID-19 pandemian johdosta velkapääomamarkkinat ovat olleet vähemmän likvidit, ja maaliskuussa ja huhtikuussa yritystodistusmarkkinat pohjoismaissa olivat käytännössä lähes kiinni. Tämän johdosta Citycon nosti 200 miljoonaa euroa kommitoidusta syndikoidusta luottolimiitistään rahoittaakseen erääntyviä yritystodistuksiaan ja varmistakseen riittävän likviditeetin operaatioilleen. Tästä 75 miljoonaa euroa maksettiin takaisin kesäkuussa, joten raportointikauden lopussa nostetusta lainalimiitistä on 125 miljoonaa euroa käytössä. Vuosineljänneksen lopussa kassa oli 162,7 miljoonaa euroa.

Kesäkuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 200 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan korotuksen (tap issue). Lainan liikkeeseenlaskijana toimii Citycon Treasury B.V. ja takaajana Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeeseen samoin ehdoin kuin 2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina. Lainalle maksetaan kiinteää 2,50 prosentin vuotuista kuponnikorkoa, joka vastaa joukkovelkakirjalainan korotuksen osalta 4,50 prosentin tuottoa. Lainalle myönnettyt luottoluokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset. Joukkovelkakirjalainasta saatavat nettotuotot käytettiin pääasiassa olemassa olevien lainojen jälleenrahoittamiseen. Joukkovelkakorotus ylimerkittiin yli kolminkertaisesti ja sijoittajajoukko oli laaja ja monipuolinen. Tämä kuvastaa Cityconin pääsyä velkapääomamarkkinoille myös haastavassa markkinatilanteessa.

Toukokuussa Fitch antoi Cityconille luottoluokituksen BBB- vakailta näkyillä. Cityconilla on investointitason luottoluokitukset myös S&P:ltä ja Moody's:iltä. Taseen vahvistaminen ja investointitason luottoluokituksen säilyttäminen ovat myös jatkossa yhtiön keskeisiä prioriteetteja.

Toukokuussa Cityconin hallitus päätti laskea osinkotasoaan ja tutkia vaihtoehtoja tarjota mahdollisuus osingon vastaanottamiseen yhtiön osakkeina. Näillä päätöksillä Citycon haluaa osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofiilia ja suojellakseen yhtiön investointitason luottoluokituksia. Hallitus päätti mukauttaa vuoden 2020 kvar taalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta, ja maksaa yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuonna 2020. Samassa yhteydessä päätettiin myös, että hallituksen vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle myöhemmin tehtävä osingon määrä koskeva ehdotus tulisi olemaan yhteensä enintään 0,50 euroa osakkeelta vuonna 2021, mikä on noin 23 % vähemmän kuin vuoden 2020 alkuarvoinen valtuutus 0,65 euroa osakkeelta.

Cityconin EMTN ("Euro Medium Term Note") joukkovelkakirjalainaohjelma päivitettiin maaliskuun 26. päivä. Ohjelmalla on 1,5 miljardin euron limiitti, ja ohjelma mahdollistaa lainojen 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.

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 portfolioista 20 % jo ennen transaktiota. Citycon otti hoitaakseen noin 135 miljoonan euron Sektor Portefølje II AS:n olemassa olevan vakuudellisen pankkivelan. Maaliskuussa Citycon möi Markedetin noin 12 miljoonalla eurolla, ja varat käytettiin Sektor Portefølje II AS:n pankkivelan lyhentämiseen.

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

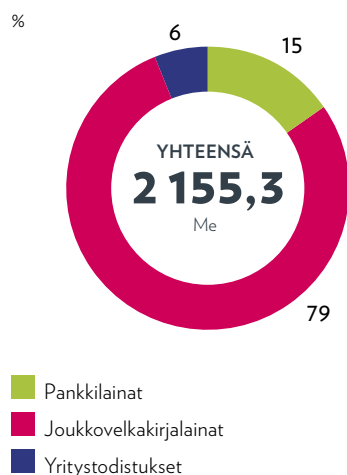
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo nousi ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 324,6 miljoonaa euroa 2 155,3 miljoonaan euroon. Velka nousi pääasiassa johtuen Sektor Portefølje II AS:n ostosta, selvästi korkeammasta kassasta ja huolimatta heikommasta NOK valuuttakurssista. Taseen korollisten velkojen tasearvo oli 2 176,2 miljoonaa euroa.

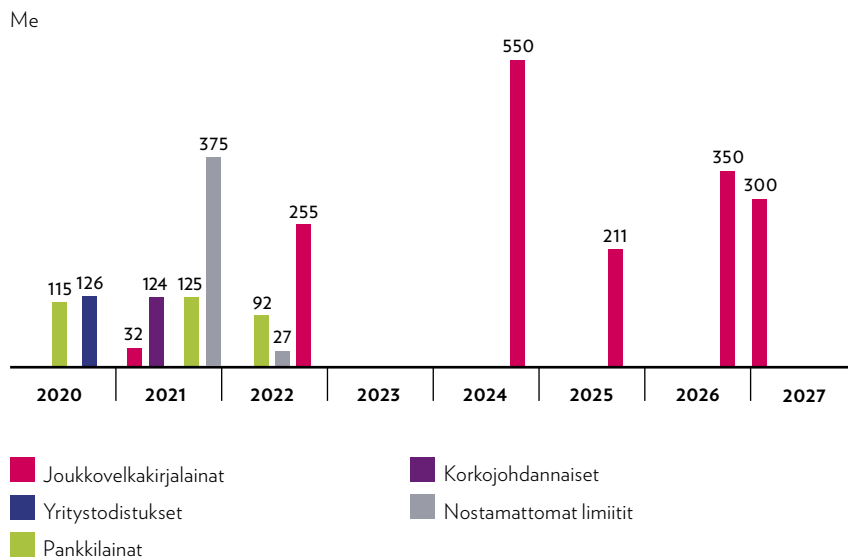
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 3,9 vuotta.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 46,2 %:iin johtuen sekä korkeammasta nettovelasta ja alhaisemmista kiinteistöjen käyvistä arvoista.

LAINAJAKAUMA



VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-27,1	-27,7	-62,4
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	2,8	3,2	8,2
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-24,3	-24,5	-54,2
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-22,1	-24,9	-48,9
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,31	2,42	2,29
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,27	2,47	2,34
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,29	2,40	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, alhaisemmasta keskivelan määrästä sekä heikentyneestä NOK valuuttakurssista.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat myös 24,3 miljoonaan euroon (24,5) johtuen yllä mainitusta syistä, huolimatta 2,2 miljoonan euron epäsuorista tappioista (0,3 miljoonan euron voitto) jotka kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrittäkselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Velan keskikorko periodin lopussa nousi jonkin verran 2,31 %:iin johtuen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan korotuksesta joka laskettiin liikkeelle 4,50 prosentin tuotolla.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta 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

		30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Keskimääräinen korkosidonnaisuus aika	vuotta	3,9	4,6	4,6
Korkosuojausaste	%	81,5	83,3	88,8

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

Maailmantalous on ollut epävarmassa tilassa COVID-19-pandemian vuoksi. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruspandemiaksi 11. maaliskuuta. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. Korona-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme toisen vuosineljänneksen aikana. Toisen vuosineljänneksen loppupuolella liiketoimintamaidemme hallitukset kuitenkin ilmoittivat aloittavansa rajoitusten purkamisen suunniteltua aiemmin, koska COVID-19-tartuntojen määrä laski nopeasti Pohjoismaiden alueella.

Suomessa kauppakeskukset olivat edelleen toisen vuosineljänneksen lopussa avoinna koko maassa. COVID-19-pandemian myötä vähittäiskauppa joutui ryhtymään toimiin pandemian leviämisen estämiseksi. Kauppakeskukset sopivat laajalti joustavammista aukioloajoista ja varsinkin suuri osa erikoisliikkeistä hyödynsi tämän mahdollisuuden ja supistivat aukioloaikojaan. Hallituksen määräyksen perusteella ravintolat joutuivat olemaan suljettuina take-away-toimintaa lukuun ottamatta maaliskuusta toukokuun loppuun asti. Kesäkuusta alkaen ravintolat voivat toimia normaalisti 75 %:n kapasiteettirajoituksia noudattaen. Rajoitukset eivät koske ulkoilmatarjoilua.

Ruotsissa COVID-19-pandemia on vaikuttanut vähittäiskaupan ja ravintola-alan liiketoimintaan pienentämällä liikevaihtoa ja kävijämääriä. Ruotsissa ei tällä hetkellä ole tiukkoja karanteenimääräyksiä, mutta etätyöskentelyyn ja sosiaalisten kontaktien välttämiseen suositellaan. Kauppakeskukset ovat auki, mutta myymälöille ja kaupoille on annettu mahdollisuus päättää aukioloajoistaan yksilöllisesti. Ruotsin hallitus julkisti elvytyspaketin, jossa maan hallitus ottaa vastattavakseen osan kiinteistöjen omistajien antamien vuokranalennusten kustannuksista. Citycon on hakenut näitä tukia.

Norjassa kauppakeskukset ovat auki ja nyt kampaamot, kynsihoitolat, hierontapaikat ja tatuointiliikkeet, jotka olivat aikaisemmin määrätty suljettavaksi, saivat avata ovensa 20.4. lähtien. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitukset vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin vaikutus on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norja julkisti elvytyspaketin, joka tietysti edellytyksin kattaisi ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratilakustannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään.

Virossa kauppakeskukset avattiin uudelleen 11.5. alkaen noudattaen sosiaalisia etäisyysrajoituksia. Poikkeustila on julistettu päättyneeksi, mutta tiettyjä ravintoloita ja yökerhoja koskevia sääntöjä ja rajoituksia sovelletaan edelleen.

Tanskassa julkistettiin nelivaiheinen suunnitelma maan uudelleen avaamiseksi. Kaikki kauppakeskukset avattiin uudelleen 11.5. alkaen. Kaikki yritykset ja palvelut, lukuun ottamatta yöelämää, konserttipaikkoja, liikuntahalleja ja yliopistoja, ovat nyt auki.

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat; viitattu 28.7.2020)

10. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen myös Pohjoismaissa ja Virossa on vaikuttanut kielteisesti Cityconin liiketoimintaan. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöä oleellisesti ja yhtiön näkymät vuodelle 2020 ovat heikkomat kuin alun perin arvioitiin. Tämä vaikuttaa kykyyn periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä, mutta kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa.

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2019 tilinpäätöksen sivuilla 35–36, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 2020

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

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

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 citycon.com/agm2020, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2020

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 11.6.2020 Helsingissä. Yhtiökokous päätti valita Yehuda (Judah) Angsterin ja Zvi Gordonin hallituksen uusiksi jäseniksi. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2020, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kesäkuun 2020 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2020 lopussa 22 024 (17 839) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 139,8 miljoonaa (142,0) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 78,5% (79,8%) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Osaakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osaakepääoma 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

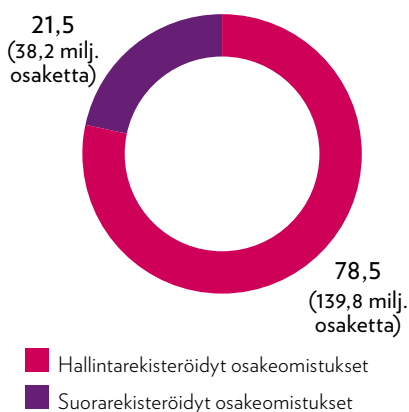
OSAKEKURSSI JA -VAIHTO ¹⁾

		Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	%	2019
Alin kurssi	EUR	5,25	8,10	-35,2 %	8,10
Ylin kurssi	EUR	9,88	9,45	4,5 %	10,08
Keskikurssi	EUR	7,36	8,92	-17,5 %	9,18
Päätöskurssi	EUR	6,19	9,16	-32,4 %	9,37
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 101,8	1 630,5	-32,4 %	1 667,0
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	38,5	17,4	121,2 %	28,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	264,3	155,1	70,4 %	258,0

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2020

% osake- ja äänimäärästä



OSINKO JA PÄÄOMANPALAUTUS

Cityconin hallitus päätti 28.5.2020 mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta edelleen parantaakseen yhtiön pitkän aikavälin taloudellista vakautta ja vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofilia. Hallitus päätti, että se tulee käyttämään yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin jäljellä olevasta pääoman palautuksesta. Citycon julkistaa nämä päätökset erikseen.

Hallitus päätti myös, että hallituksen vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle myöhemmin tehtävä yhtiön osingon- ja/tai pääoman palautuksen määrää koskeva ehdotus tulisi olemaan yhteensä enintään 0,50 euroa osakkeelta vuonna 2021, mikä on noin 23 % vähemmän kuin vuoden 2020 alkuperäinen valtuutus 0,65 euroa osakkeelta.

Lisäksi Citycon tutkii vaihtoehtoja tarjota osakkeenomistajille tulevaisuudessa mahdollisuus osingon ja pääomanpalautuksen vastaanottamiseen yhtiön osakkeina. Näillä päätöksillä ja toimilla hallitus haluaa osoittaa sitoutumisensa yhtiön velkaantuneisuuden asteittaiseen laskemiseen sekä yhtiön investointitason luottoluokitusten suojelemiseen.

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.6.2020 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2019	19.3.2020	31.3.2020	0,05
Pääoman palautus Q1	19.3.2020	31.3.2020	0,1125
Pääoman palautus Q2	22.6.2020	30.6.2020	0,1250
Yhteensä			0,2875

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q3	23.9.2020	30.9.2020	0,1250
Pääoman palautus Q4	18.12.2020	30.12.2020	0,1250
Yhteensä			0,2500

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 päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. 28.5.2020 Cityconin hallitus päätti, että se käyttää yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytyspäivät 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-kesäkuussa 2020 hallitus käytti neljä kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

- Yhtiö hankki 11.6.2020 yhteensä 171 osaketta ja luovutti ne yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

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

- Yhtiö hankki 11.6.2020 yhteensä 1 829 osaketta ja luovutti ne yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 19 641 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti ennen katsauskauden loppua osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

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

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2020 TÄSMENNENNY

Citycon odottaa vuoden 2020 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 171–189 miljoonaa euroa, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan 0,710–0,810 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen olevan (adjusted EPRA EPS) 0,610–0,710 euroa.

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja että toista koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin toteudu. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökontaan 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.

AIEMMAT NÄKYMÄT

Citycon Oyj arvioi 26.3.2020, että sen näkymät vuodelle 2020 ovat heikentyneet ja perui 6.2.2020 antamansa tulosohjeistuksen vuodelle 2020.

Lisää sijoittajietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 3. elokuuta 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:ltä (Baa3), Fitchilta (BBB-) ja Standard & Poor's:ltä (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

		Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,3	38,7	-6,2 %	71,0	74,5	-4,6 %	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾	Me	32,2	38,7	-16,7 %	63,0	74,5	-20,4 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,204	0,217	-6,2 %	0,399	0,418	-4,6 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,181	0,217	-16,7 %	0,354	0,418	-15,4 %	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	11,33	12,77	-11,3 %	11,33	12,77	-11,3 %	12,28
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNNAV per share)	EUR	10,77	11,51	-6,4 %	10,77	11,51	-6,4 %	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	Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	-37,0	7,9	-	-23,0	20,8	-	8,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	75,6	29,2	-	87,4	46,8	86,7 %	121,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	1,3	-	-1,7	1,6	-	-1,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	-	-	-	0,0	-	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	-	0,0	-	7,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,8	0,3	-	2,2	-0,3	-	-2,6
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	0,8	4,6	-83,6 %	10,0	5,8	73,6 %	19,5
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-3,9	-4,5	-13,8 %	-3,9	-0,2	-	-8,5
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	36,3	38,7	-6,2 %	71,0	74,5	-4,6 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-4,0	-	-	-8,1	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	32,2	38,7	-16,7 %	63,0	74,5	-15,4 %	143,9
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	0,204	0,217	-6,2 %	0,399	0,418	-4,6 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,181	0,217	-16,7 %	0,354	0,418	-15,4 %	0,809

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

Me	Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Nettovuokratuotto	50,2	56,1	-10,6 %	102,6	109,7	-6,5 %	217,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,3	-6,7	-6,2 %	-12,8	-13,2	-3,4 %	-26,8
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	1,4	-91,1 %	0,4	1,9	-80,7 %	2,8
Operatiivinen liikevoitto	44,0	50,7	-13,3 %	90,2	98,4	-8,4 %	193,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,2	-12,3	-9,4 %	-22,1	-24,9	-11,1 %	-48,9
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,1	0,9	-	0,1	1,5	-96,3 %	2,8
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,5	-22,6 %	-1,2	-0,6	-	-2,0
Operatiiviset laskennalliset verot	3,9	-0,2	-	4,2	0,0	-	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	36,3	38,7	-6,2 %	71,0	74,5	-4,6 %	145,6
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-4,0	-	-	-8,1	-	-	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	32,2	38,7	-16,7 %	63,0	74,5	-15,4 %	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,204	0,217	-6,2 %	0,399	0,418	-4,6 %	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,181	0,217	-16,7 %	0,354	0,418	-15,4 %	0,809

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

	30.6.2020			30.6.2019			31.12.2019		
	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä välitilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake	Me	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätös-päivänä (1 000)	euroa/osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 817,4	177 999	10,21	2 058,2	177 999	11,56	1 978,4	177 999	11,11
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	276,8	177 999	1,56	304,1	177 999	1,71	294,5	177 999	1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-77,6	177 999	-0,44	-87,3	177 999	-0,49	-85,8	177 999	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,9	177 999	0,01	-1,6	177 999	-0,01	-1,4	177 999	-0,01
Nettovarallisuus (EPRA NAV)	2 017,6	177 999	11,33	2 273,4	177 999	12,77	2 185,7	177 999	12,28
Laskennallinen vero sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-276,8	177 999	-1,56	-304,1	177 999	-1,71	-294,5	177 999	-1,65
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	77,6	177 999	0,44	87,3	177 999	0,49	85,8	177 999	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkina-hinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	99,5	177 999	0,56	-10,1	177 999	-0,06	-26,4	177 999	-0,15
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,9	177 999	-0,01	1,6	177 999	0,01	1,4	177 999	0,01
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)	1 916,9	177 999	10,77	2 048,1	177 999	11,51	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 30.06.2020 oli 99,5 miljoonaa euroa (-10,1).

KONSERNIN LYHENNETTY PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1.–30.6.2020

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Bruttovuokratuotto	3	53,6	59,0	-9,1 %	111,5	118,5	-5,9 %	232,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	16,9	19,1	-11,5 %	35,0	38,4	-8,7 %	77,1
Hoitokulut		-18,8	-21,2	-11,5 %	-41,3	-45,9	-9,8 %	-89,3
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,6	-0,8	91,1 %	-2,6	-1,2	-	-2,5
Nettovuokratuotto	3	50,2	56,1	-10,6 %	102,6	109,7	-6,5 %	217,4
Hallinnon kulut		-6,3	-6,7	-6,2 %	-12,8	-13,2	-3,4 %	-26,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,1	1,4	-91,1 %	0,4	1,9	-80,7 %	2,8
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-75,6	-29,2	-	-87,4	-46,8	86,7 %	-121,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	-1,3	-	1,7	-1,6	-	1,5
Liikevoitto	3	-31,6	20,3	-	4,5	50,0	-91,1 %	73,1
Rahoituskulut (netto)		-12,0	-12,6	-4,5 %	-24,3	-24,5	-1,0 %	-54,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/vitoista		-0,8	-3,7	-77,2 %	-10,0	-4,3	-	-16,6
Tulos ennen veroja		-44,4	4,0	-	-29,8	21,2	-	2,2
Välittömät verot		-0,4	-0,5	-22,6 %	-1,2	-0,5	-	-2,0
Laskennalliset verot		7,8	4,4	79,7 %	8,1	0,1	-	8,6
Katsauskauden tulos		-37,0	7,9	-	-23,0	20,8	-	8,9
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-37,0	7,9	-	-23,0	20,8	-	8,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	-0,23	0,04	-	-0,17	0,12	-	0,04
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	-0,23	0,04	-	-0,17	0,12	-	0,04
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		-0,5	0,3	-	-2,4	0,6	-	0,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-	-0,1	-	-	-0,1	-	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		58,5	-9,2	-	-80,4	5,4	-	-4,4
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		58,0	-9,0	-	-82,7	5,9	-	-4,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		58,0	-9,0	-	-82,7	5,9	-	-4,1
Katsauskauden laaja voitto/tappio		21,1	-1,1	-	-105,7	26,7	-	4,8
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		21,1	-1,1	-	-105,7	26,8	-	4,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 170,4	4 149,8	4 160,2
Liikearvo		137,5	148,2	146,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä		122,1	159,7	147,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		38,9	43,6	44,3
Laskennalliset verosaamiset		13,5	8,8	9,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 482,3	4 510,0	4 508,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	-	37,5	-
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	0,9	0,4	0,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		56,8	54,9	60,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	162,7	9,2	14,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		220,5	64,6	74,2
Varat yhteensä	3	4 702,8	4 612,1	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		-0,9	1,6	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	867,7	967,8	909,9
Kertyneet voittovarot	12	560,0	698,1	676,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 817,4	2 058,2	1 978,4
Hybridilaina		346,9	-	346,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	0,1	0,1
Oma pääoma yhteensä		2 164,4	2 058,3	2 325,2
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 897,4	1 808,8	1 662,5
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	5,0	1,1	4,0
Laskennalliset verovelat		278,4	305,7	296,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 180,8	2 115,6	1 962,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		278,8	359,7	211,8
Johdannaissopimukset	10, 11	2,1	0,4	4,5
Ostovelat ja muut velat		76,7	78,1	77,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		357,6	438,2	294,1
Velat yhteensä	3	2 538,4	2 553,8	2 257,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 702,8	4 612,1	4 582,3

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		-29,8	21,2	2,2
Oikaisut voittoon ennen veroja		118,3	79,3	195,2
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		88,5	100,5	197,4
Käyttö pääoman muutos		-24,2	-7,4	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta		64,2	93,1	195,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-17,7	-16,9	-60,3
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,9	0,3	1,4
Maksetut välittömät verot		0,1	-0,9	-1,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		48,6	75,7	135,4
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-7,7	-0,3	-0,3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-76,4	-32,8	-99,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7,8	10,7	59,8	65,8
Investointien nettorahavirta		-73,3	26,7	-34,3
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		560,6	786,5	1 204,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-639,7	-833,9	-1 266,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		384,6	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-86,6	0,0	-277,2
Hybridilainan nostot		-	-	350,0
Hybridilainan korot ja kulut		-4,3	-	-2,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-51,2	-57,8	-114,9
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		10,8	1,0	8,6
Rahoituksen nettorahavirta		174,3	-104,2	-98,1
Rahavarojen muutos		149,5	-1,8	3,0
Rahavarat katsauskauden alussa	9	14,2	11,4	11,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,0	-0,4	-0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	162,7	9,2	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 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			0,5		5,4	20,8	26,8		0,0	26,7
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-48,9		-8,9	-57,8			-57,8
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4			0,4
Oma pääoma 30.6.2019	259,6	131,1	1,6	967,8	-110,5	808,6	2 058,2		0,1	2 058,3
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			-2,4		-80,4	-23,0	-105,7		0,0	-105,7
Hybridilainan korot ja kulut						-4,2	-4,2	0,3		-4,0
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-42,3		-8,9	-51,2			-51,2
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0			0,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2020	259,6	131,1	-0,9	867,7	-200,7	760,7	1 817,4	346,9	0,1	2 164,4

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 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 puolivuosisikatsauksen 3.8.2020.

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 määriteltyihin tunnuslukuihin.

COVID-19 pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvonnäyttykseen sisältyy normaalista poikkeavaa epävarmuutta, jonka käsittely on kuvattu ulkoisten arvioitsijoiden lausunnoissa. Tämän vuoksi arvonnäyttykseen käytössä tulee käyttää tavanomaista suurempaa varovaisuutta.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 30.6.2020. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

KORONAVIRUSPANDEMIAAN MYÖTÄ ANNETTujen VUOKRANALENNUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Vuoden 2020 toisen kvartaalin aikana Citycon on COVID-19 pandemian aiheuttamien vaikeuksien vuoksi myöntänyt vuokralaisilleen vuokranalennuksia, vuokrien maksuaikataulun muutoksia ja/tai vuokravapaita aikavälillä 1.4-30.6.2020. Myönnetty vuokranalennukset ja vuokravapaat jaksot ovat kohdistuneet Suomi ja Viro, sekä Ruotsi ja Tanska segmentteihin.

Yhtiön vuokratuottojen kirjaamiseen soveltaman IFRS 16 -standardin mukaan, annetut alennukset on kirjattava joko vuokrasopimuksen muutoksena tai muuttuvana vuokrana riippuen siitä, että perustuuko annettu alennus alkuperäiseen vuokrasopimukseen vai ei. Jos annettu alennus perustuu alkuperäiseen vuokrasopimukseen niin alennusta käsitellään muuttuvana vuokrana ja se kirjaetaan tulosvaikutteisesti alennuksen antohetkellä. Toisaalta, jos annettu alennus on tosiasiallisesti vuokrasopimuksen muutos, niin annettu alennus jaksotetaan uuden vuokrasopimuksen kestoajalle.

Cityconin laatiman sopimusanalyysin perusteella Q2 aikana annetut koronaviruspandemiaan liittyvät vuokranalennukset eivät ole perustuneet alkuperäiseen vuokrasopimukseen ja niitä on IFRS 16 -standardin mukaan käsiteltävä vuokrasopimuksen muutoksena. Näin ollen Q2 aikana annetut vuokranalennukset on jaksotettu vuokrasopimusten kestoajalle.

Osassa konsernin toimintamaita on Q2 aikana julkistettu valtion tukipaketteja koronavirustilanteesta kärsineille yrityksille. Osa näistä julkisista avustuksista kohdistuu Cityconin vuokralaisiin ja osa tukimuodoista koskee myös kauppakeskusvuokranantajia. Citycon noudattaa valtion avustusten osalta IAS 20-standardia ja jaksottaa todennäköisesti saatavat avustukset niille kausille, joihin avustusta vastaava kulu kirjataan. Yhtiön johto käyttää harkintaa koskien sitä, onko todennäköistä, että Citycon täyttää eri avustusten hakukriteerit ja että avustukset saadaan.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyhtiönsä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Gal-

leria 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 oma-
pääomasta 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 -10,0 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	Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	22,1	25,2	-12,4 %	46,2	50,4	-8,5 %	98,3
Norja	19,0	20,5	-7,2 %	39,5	41,3	-4,2 %	80,9
Ruotsi & Tanska	12,6	13,4	-6,0 %	25,8	26,8	-3,6 %	52,9
Segmentit yhteensä	53,6	59,0	-9,1 %	111,5	118,5	-5,9 %	232,1
Kista Galleria (50 %)	2,8	3,1	-7,8 %	5,8	6,2	-7,5 %	12,5
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	7,0	8,6	-19,0 %	14,8	17,3	-14,6 %	33,3
Norja	6,6	6,8	-3,3 %	13,2	13,4	-1,3 %	28,1
Ruotsi & Tanska	3,3	3,6	-9,3 %	7,0	7,6	-8,5 %	15,7
Segmentit yhteensä	16,9	19,1	-11,5 %	35,0	38,4	-8,7 %	77,1
Kista Galleria (50 %)	0,8	0,8	0,8 %	1,7	1,7	0,1 %	3,6
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	21,7	24,8	-12,6 %	44,0	47,4	-7,2 %	94,4
Norja	17,6	19,0	-7,6 %	36,7	38,4	-4,4 %	75,4
Ruotsi & Tanska	11,2	12,3	-8,7 %	22,2	23,9	-6,8 %	47,4
Muut	-0,2	0,1	-	-0,3	0,1	-	0,3
Segmentit yhteensä	50,2	56,1	-10,6 %	102,6	109,7	-6,5 %	217,4
Kista Galleria (50 %)	2,1	2,5	-18,6 %	4,2	4,9	-14,7 %	9,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	20,9	24,0	-12,9 %	42,2	46,2	-8,7 %	92,0
Norja	16,9	19,2	-11,8 %	34,9	37,7	-7,5 %	73,0
Ruotsi & Tanska	10,0	11,4	-12,1 %	20,3	22,7	-10,6 %	44,1
Muut	-3,8	-3,8	-0,6 %	-7,2	-8,2	-12,0 %	-15,6
Segmentit yhteensä	44,0	50,7	-13,3 %	90,2	98,4	-8,4 %	193,5
Kista Galleria (50 %)	1,9	2,4	-19,3 %	3,9	4,6	-14,7 %	9,1
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	-33,1	-9,6	-	-45,8	-19,1	-	-56,1
Norja	-18,4	-11,8	-	-8,2	-20,9	-	-33,4
Ruotsi & Tanska	-24,1	-7,7	-	-33,4	-6,8	-	-32,4
Segmentit yhteensä	-75,6	-29,2	-	-87,4	-46,8	-	-121,9
Kista Galleria (50 %)	-0,8	-5,4	-	-12,0	-6,4	-	-17,7
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	-12,0	13,0	-	-3,2	25,6	-	37,4
Norja	-1,5	7,4	-	28,1	16,8	-	39,6
Ruotsi & Tanska	-14,2	3,7	-	-13,3	15,8	-	11,7
Muut	-3,8	-3,8	-	-7,2	-8,2	-	-15,5
Segmentit yhteensä	-31,6	20,3	-	4,5	50,0	-	73,1
Kista Galleria (50 %)	1,1	-3,0	-	-8,1	-1,8	-	-8,5

Me	30.6.2020	30.6.2019	%	2019
Varat				
Suomi & Viro	1 898,2	1 869,4	1,5 %	1 878,3
Norja	1 552,6	1 595,1	-2,7 %	1 563,7
Ruotsi & Tanska	1 047,5	1 102,0	-4,9 %	1 086,5
Muut	204,5	45,5	-	53,8
Segmentit yhteensä	4 702,8	4 612,1	2,0 %	4 582,3
Kista Galleria (50 %)	268,8	285,5	-5,9 %	282,2
Velat				
Suomi & Viro	41,4	17,2	-	13,1
Norja	52,3	60,6	-13,7 %	59,3
Ruotsi & Tanska	21,3	21,4	-0,4 %	29,9
Muut	2 423,3	2 454,6	-1,3 %	2 154,8
Segmentit yhteensä	2 538,4	2 553,8	-0,6 %	2 257,1
Kista Galleria (50 %)	242,6	237,6	2,1 %	245,7

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q2/2020	Q2/2019	%	Q1-Q2/ 2020	Q1-Q2/ 2019	%	2019
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	13,5	14,6	-7,5 %	27,9	29,9	-6,7 %	59,3
Käyttökorvaukset ¹⁾	1,6	1,9	-15,0 %	3,5	3,9	-10,9 %	7,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	1,8	2,6	-31,6 %	3,6	4,5	-20,1 %	9,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,7	1,3	-43,5 %	1,9	2,6	-27,3 %	5,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	17,6	20,4	-13,6 %	36,9	41,0	-9,9 %	82,3

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	%	2019
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-23,0	20,8	-	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-8,1	-	-	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	-	178,0
Osaakekohtainen tulos¹⁾	EUR	-0,17	0,12	-	0,04
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-23,0	20,8	-	8,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-8,1	-	-	-1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	178,0	178,0	-	178,0
Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,3	0,5	-	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	178,3	178,5	-	178,4
Osaakekohtainen tulos, laimennettu¹⁾	EUR	-0,17	0,12	-	0,04

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

6. SIOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 30.6.2019 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

30.6.2020

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	169,0	3 991,2	4 160,2
Hankinnat	-	148,8	148,8
Investoinnit	60,0	26,3	86,3
Myynnit	-	-9,3	-9,3
Aktivoidut korot	1,9	0,1	2,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	43,0	43,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,0	-125,6	-127,6
Voitot/tappiot käyttöomaisuuserien arvostuksesta	-	-2,8	-2,8
Valuuttakurssiero	-	-131,4	-131,4
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä	-	3,8	3,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-2,6	-2,6
Katsauskauden lopussa	229,0	3 941,4	4 170,4

30.6.2019

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	10,8	22,1	33,0
Aktivoidut korot	1,2	0,3	1,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	6,8	6,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,9	-49,8	-53,7
Valuuttakurssiero	-	10,2	10,2
Siirto rakenteilla olevien ja operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-36,9	-36,9
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	57,4	57,4
Katsauskauden lopussa	157,8	3 992,1	4 149,9

31.12.2019

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	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 käyvän arvon vuoden 2020 välitilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Suomi & Viro	5,5	5,4	5,3	30,1	30,3	30,2
Norja	5,6	5,4	5,5	20,5	22,9	22,6
Ruotsi & Tanska	5,7	5,2	5,4	26,0	25,1	25,5
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,6	5,4	5,4	25,8	26,5	26,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,5	5,3	5,3	26,3	26,9	26,9

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q2/2020	Q1-Q2/2019	2019
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	148,8	0,3	0,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	2,6	2,2
Kiinteistökehitys	88,4	34,5	100,1
Liikearvo ja muut investoinnit	0,8	1,3	3,3
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	237,9	38,7	106,0

Bruttoinvestoinnit segmenteittäin

Suomi & Viro	76,7	20,0	66,9
Norja	157,0	9,6	22,3
Ruotsi & Tanska	3,6	8,0	14,1
Konsernihallinto	0,7	1,1	2,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	237,9	38,7	106,0

Divestoinnit ²⁾	9,3	77,8	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 30.6.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 30.6.2019 yhdestä Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyväarvonmuutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

Me	30.6.2020	30.6.2019	2019
Katsauskauden alussa	-	78,1	78,1
Myyntit	-	-77,6	-77,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	36,9	-0,5
Katsauskauden lopussa	-	37,5	-

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Käteinen raha ja pankkitilit	156,1	4,2	7,1
Rajoitetut rahavarat	6,7	5,1	7,1
Yhteensä	162,7	9,2	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	30.6.2020		30.6.2019		31.12.2019	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	17,9	17,9	18,2	18,2	18,7	18,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	2,0	2,0	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	457,4	457,6	238,1	238,4	231,3	231,5
Joukkolainat	1 669,4	1 697,7	1 871,8	1 884,9	1 587,8	1 599,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	49,5	49,5	58,6	58,6	55,2	55,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	5,1	5,1	0,4	0,4	7,5	7,5
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,9	0,9	-	-	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.6.2020		30.6.2019		31.12.2019	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	123,7	-0,9	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	232,1	2,0	136,9	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	123,7	-0,9	232,1	2,0	136,9	1,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	314,8	13,1	316,8	17,8	316,8	15,7
Yhteensä	314,8	13,1	316,8	17,8	316,8	15,7
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	274,1	-0,3	99,9	0,0	239,4	-4,5
Kaikki yhteensä	712,5	11,9	648,8	19,8	693,0	12,6

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 123,7 miljoonaa euroa (232,1). 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. 28.5.2020 Cityconin hallitus päätti mukauttaa vuoden 2020 kvartaalivarojenjakoaan jäljellä olevien pääomanpalautuksien osalta edelleen parantaakseen yhtiön pitkän aikavälin taloudellista vakautta ja vahvistaakseen yhtiön luottoriskiprofilia. Hallitus päätti, että se tulee käyttämään yhteensä enintään 0,5375 euroa osakkeelta vuoden 2020 varsinaiselta yhtiökokoukselta saamastaan osinko- ja pääomanpalautusvaltuutuksestaan, joka oli 0,65 euroa osakkeelta.

Hallitus päätti maalisi- ja kesäkuussa 2020 yllä mainitun sekä puolivuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa osinkoa 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 0,2375 euroa osakkeelta eli yhteensä 42,3 miljoonaa euroa. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 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 vuosipuoliskon 2019 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 48,9 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	247,4	134,1	131,8
Pankkitakaukset ja emon takaukset	41,9	39,4	49,6
Ostositoumukset	163,0	37,2	208,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 163,0 miljoonaa euroa (37,2) 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 30.6.2020 oli 48,9 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 0,0 milj. euroa. Sopimus päättyi 7.8.2019.

RAPORTTI CITYCON OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.6.2020 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2020, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat puolivuosisikatsauksen laatimisesta IAS 34 *Osavuosisikatsaukset* -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuosisikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen puolivuosisikatsauksesta.

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 syyn uskoa, ettei puolivuosisikatsausta ole laadittu IAS 34 *Osavuosisikatsaukset* -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuosisikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 3. päivänä elokuuta 2020

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Mikko Ryttilahti
KHT