



**Q3 | 2021**

**OSAVUOSIKATSAUS  
TAMMIKUU–SYYSKUU**

# CITYCON Q3/2021: OPERATIIVINEN KEHITYS SEKÄ PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUIVAT VAHVOINA

- Kolmannen vuosineljänneksen nettovuokratuotot olivat 51,3 miljoonaa euroa. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,4 % edellisvuoteen verrattuna.
- Q3/2021 oli kolmas peräkkäinen vuosineljännes, jossa nettovuokratuotot kasvoivat suhteessa edelliseen vuosineljänneeseen samalla kuin nettovuokratuotot lähestyvät koronaa edeltävää tasoa.
- Ydinliiketoimintaa kuulumattoman kauppakeskus Columbuksen myynti 106,2 miljoonalla eurolla, joka ylittää selvästi kohteen vuodenvaihteen käyvän arvon, 96,3 miljoonaa euroa. Citycon harkitsee käyttävänsä osan myynnistä saatavista varoista omien osakkeidensa ostoon.
- Tammi-syyskuun vuokranmaksuaste on tällä hetkellä 96 %. Kolmannen vuosineljänneksen vuokrista on tällä hetkellä kerätty 96 % ja toisen vuosineljänneksen vuokrista 97 %.
- Vertailukelpoiset myynnit 2,2 % yli edellisvuoden tason ja vain -1,4 % verrattuna koronaa edeltäneeseen vuoden 2019 tasoon.

## HEINÄKUU - SYYSKUU 2021

- Nettovuokratuotot olivat 51,3 miljoonaa euroa (Q3/2020: 52,9). Lasku johtui ensimmäisellä kvartaalilla toteutetuista divestoinneista. Vahvemmat valuuttakurssit paransivat nettovuokratuottoja 0,8 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,4 % edellisvuoteen verrattuna.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 32,5 miljoonaan euroon (33,5) johtuen divestoinneista ja alhaisemmista operatiivisesta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta, joiden vaikutusta alhaisemmat operatiiviset rahoituskulut kompensoivat. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,183 euroa (0,188).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 24,9 miljoonaa euroa (29,4) johtuen hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,01 euroa (-0,00).

## TAMMIKUU - SYYSKUU 2021

- Nettovuokratuotot olivat 152,5 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2020: 155,5). Nettovuokratuottojen vuosineljänneskohtainen kehitys on kuitenkin positiivinen kolmannen vuosineljänneksen nettovuokratuottojen ylittäessä Q2/2021 tason. COVID-19 pandemian vaikutukset näkyivät alhaisemman vuokrausasteen sekä jaksotettujen vuoden 2020 aikana annettujen alennusten johdosta. Korkeammat ylläpitokustannukset laskivat myös nettovuokratuottoja, mutta erikoisvuokraustoissa oli positiivista kehitystä.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 96,8 miljoonaan euroon (104,5) johtuen hybridin liikkeeseenlaskusta seuranneista korkeammista operatiivisista rahoituskustannuksista sekä alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,544 euroa (0,587), vahvempien valuuttakurssien positiivinen vaikutus oli 0,017 euroa/osake.
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 80,1 miljoonaa euroa (92,4) johtuen hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake parani 0,32 euroon (-0,18) johtuen pääasiassa parantuneesta sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksesta.

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2021 (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 173–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,683–0,723 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA EPS) olevan 0,558–0,598 euroa. Oikaistu operatiivinen tulos sisältää myös kesäkuussa liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron hybridilainan korot.

			Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	173–180	173–184
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,683–0,723	0,676–0,726
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,558–0,598	0,558–0,608

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

## AVAINLUVUT

		Q3/2021	Q3/2020	%	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>1)</sup>	Q1- Q3/2021	Q1- Q3/2020	%	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>1)</sup>	2020
Nettovuokratuotto	Me	51,3	52,9	-3,1 %	-4,5 %	152,5	155,5	-1,9 %	-4,3 %	205,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	44,7	47,1	-5,1 %	-6,5 %	133,7	137,3	-2,6 %	-5,1 %	180,4
IFRS tulos/osake <sup>3)</sup>	EUR	0,01	0,00	-	-	0,32	-0,18	-	-	-0,25
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 215,3	4 155,1	1,4 %	-	4 215,3	4 155,1	1,4 %	-	4 152,2
Luototusaste (LTV) <sup>2) 4)</sup>	%	39,6	46,8	-15,3 %	-	39,6	46,8	-15,3 %	-	46,9
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>										
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,5	33,5	-3,0 %	-4,6 %	96,8	104,5	-7,4 %	-10,1 %	136,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>3)</sup>	Me	24,9	29,4	-15,2 %	-16,8 %	80,1	92,4	-13,3 %	-16,1 %	120,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,183	0,188	-3,0 %	-4,6 %	0,544	0,587	-7,4 %	-10,1 %	0,767
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3)</sup>	EUR	0,140	0,165	-15,2 %	-16,8 %	0,450	0,519	-13,3 %	-16,1 %	0,676
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,58	11,32	2,3 %	-	11,58	11,32	2,3 %	-	11,48

<sup>1)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssien). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

<sup>3)</sup> Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot

<sup>4)</sup> Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

## TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Citycon saavutti jälleen hyvän vuosineljänneksen sekä operatiivisella että transaktiorintamalla samalla kun Pohjoismaiden markkinat jatkoivat elpymistään. Olemme tyytyväisiä päästessämme todistamaan kauppakeskustemme hyvää operatiivista kehitystä, joiden toiminta on jo lähes koronaa edeltävällä tasolla.

Jatkoimme hyvää operatiivista kehitystämme vuoden kolmannella vuosineljänneksellä ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot ylittivät edellisvuoden tason 0,4%:lla. Erityisen tyytyväisiä olemme siihen, että keskuksiemme toiminta on palautunut lähes koronaa edeltävälle vuoden 2019 tasolle. Kokonaisnettovuokratuotot jatkoivat myös kvartaalikohtaista kasvuaan tämän vuosineljänneksen ollessa nyt kolmas peräkkäinen vuosineljännes, jonka nettovuokratuotot ylittivät edellisen vuosineljänneksen tuotot. Kolmannen vuosineljänneksen nettovuokratuotot ovat 51,3 miljoonaa euroa, joka ylittää Q2/2021 tason noin 1,0 %:lla. Myös operatiivinen liikevoitto on vastaavasti edellä Q2 tasoa, ollen vuoden kolmannella vuosineljänneksellä 44,7 miljoonaa euroa.

Pohjoismaiset kiinteistökauppamarkkinat ovat olleet edelleen erittäin aktiivisia, ja suuri määrä sekä kotimaista että ulkomaista pääomaa tulvi markkinoille ja tuottovaatimuksien jatkaessa laskuaan. Yksi tämän vuosineljänneksen merkittävimmistä kaupoista oli hiljattain julkistettu Akelius-asuntokiinteistökauppa, jonka arvo oli yli 9 miljardia euroa ja joka oli hinnoiteltu noin 2 %:n tuottovaatimukselle. Tämän perusteella nykyiset asuinrakennusoikeutemme ovat nykyarvotustaan merkittävästi arvokkaampia, ja toisaalta osoittaa sen, että meidän välttämättömyyshyödykkeisiin ja päivittäistavara-kauppaan nojautuvien keskuksiemme tuottovaatimuksien tulisi laskea kansainvälisten sijoittajien etsiessä vakaata tuottoa. Kolmannella vuosineljänneksellä keskuksiemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan kolmatta peräkkäistä vuosineljännestä, mutta IFRS16 -oikaisu ja ylimääräiset Lippulaivaan kohdistuvat rakennuskustannukset vaikuttivat kokonaisuuteen negatiivisesti. Lippulaivan osalta olemme päättäneet rakentaa itse kaksi jäljellä olevaa asuintornia, mikä tarkoittaa, että rakennamme yhteensä kuusi kahdeksasta tornista itse vuokra-asunnoiksi.

Lokakuussa sovimme myyvämmä Columbus kauppakeskuksen Suomesta bruttokauppahinnalla, joka ylittää kohteen vuoden vaihteen arvon 10 miljoonalla eurolla. Tämä on erinomainen esimerkki kyvystämme luoda lisäarvoa kohteen elinkaaren jokaisessa vaiheessa. Meidän keskustuimme on tehnyt erittäin hyvää työtä aktivoimallaan keskuksen luomalla alueen tarpeen huomioiden optimaalisen vuokralaiskannan samalla työskennellen erittäin tiiviissä yhteistyössä kiinteistökehitystiimin kanssa. Tämä on heijastunut kiinteistön arvoon, sijoittajien kiinnostukseen sekä lopulta kohteen myyntiin erittäin houkuttelevaan

hintaan. Viimeinen askel pääoman kierrätysprosessissa on kohdentaa pääomaa tehokkaasti, ja kuten eilen julkaistussa tiedotteessamme totesimme, harkitsemme käyttävämmä osan Columbuksen myynnistä saatavista varoista omien osakkeidemme hankkimiseen. Tämä opportunistinen pääoman kierrätys hyödyntää osakkeemme aliarvostusta suhteessa nettovarallisuuteemme sekä korostaa uskoamme, että nykyinen osakekurssimme ei heijasta ainutlaatuisen portfoliomme ja siihen sisältyvien kehitysmahdollisuuksien luontaista arvoa.

Nämä kehitysmahdollisuudet tarjoavat meille huomattavaa orgaanista kasvupotentiaalia jo olemassa olevien keskuksiamme läheisyydessä. Kuten aiemmin olemme todenneet, kaupunkikeskuksemme tiivistymisen ja monipuolistuminen lisäävät sekä nykyisen portfoliomme vakautta että tarjoavat erinomaisen kasvu- ja arvонуotimahdollisuuden. Asuinrakentamisemme ensimmäinen merkittävä virstanpylväs on ensikeväänä avautuva Lippulaiva-projektimme, joka tulee pitämään sisällään kokonaisuudessaan n. 550 asuinhuoneistoa. Tämä tulee kasvattamaan asuntojen osuuden portfoliossamme 2,8 %:iin portfoliomme vuokrattavasta pinta-alasta.

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ovat piristyneet Q1-Q3/2021 aikana, ja kasvoivat 2,2 % edellisvuoteen verrattuna. Huomionarvoista on, että vuokralaisten myynnit lähestyvät Covid-19 pandemiaa edeltävää tasoa, mikä mielestämme erottaa meidät selvästi kilpailijoistamme ja osoittaa välttämättömyshyödykkeisiin keskittyviin ja liikenteen solmukohdissa sijaitseviin päivittäistavarakeskuksiin keskittyvän strategiamme toimivuuden. Tämä näkyi myös vuokralaisten kiinnostuksena keskuksiamme kohtaan, joka on ilmennyt korkeana vuokrausaktiivisuutena läpi kuluvan vuoden. Kolmannen kvartaalin aikana uusia vuokrasopimuksia allekirjoitettiin 41 000 neliömetrin edestä. Olemme erityisen tyytyväisiä erikoistilavuokrauksen kehityksestä, joka on ollut strateginen painopistealueemme. Erikoistilavuokraus on osoittanut huomattavaa kasvua samalla, kun vuokralaisten kiinnostus pop-up tiloja ja yleisten tilojen vuokrausta kohtaan on kasvanut viime aikoina merkittävästi talouden toipuessa. Erikoistilavuokraus on meille tärkeä operatiivinen osa-alue, joka tarjoaa meille lisätuottojen lisäksi uutta vuokrattavaa pinta-alaa sekä muodostaa merkittävän kasvualustan, jota hyödyntämällä voimme löytää ja luoda suhteita tulevaisuuden pitkäaikaisiin vuokralaisiin.

Kuten koko pandemian ajan, Cityconin vuokranmaksuaste on pysynyt korkealla tasolla. Viimeisen yhdeksän kuukauden osalta vuokranmaksuaste on 96 %. Huomion arvoista on myös, että Cityconin vuokrienmaksuasteet ovat oikaisemattomia lukuja. Lopullisen vuokranmaksuasteen odotetaan ylittävän tämän jo entuudestaan korkean tason. Korkea vuokranmaksuaste on jälleen seurausta välttämättömyshyödykkeisiin nojautuvasta vuokralaiskantamme sekä kauppakeskuksemme erinomaisesta sijoittumisesta Pohjoismaisissa kaupungeissa.

Rahoituksen osalta jatkoimme aktiivisia toimiamme ja syyskuussa päätimme lunastaa vuonna 2022 erääntyvän 161,7 miljoonan euron joukkovelkakirjalainamme. Lisäksi lunastimme lähes kaikki liikkeeseen laskemamme yritystodistukset, jonka seurauksena meillä ei ole merkittäviä erääntyviä velkoja ennen vuotta 2024. Vahva tase mahdollistaa pitkän aikavälin strategisten tavoitteidemme saavuttamisen.

Uskomme, että Cityconilla on hyvät mahdollisuudet tänään ja tulevaisuudessa, kuten vahvat kolmannen vuosineljänneksen tulokset osoittavat. Vähittäiskauppakeskuksiin Pohjoismaiden parhailla paikoilla perustuva strategiamme luo vakautta. Lisäksi vuokralaisvalikoimamme, joka koostuu kunnallisista ja päivittäistavakaupan ankkurivuokralaisista, tuo lisävakautta portfolioomme, ja erottaa meidät kilpailijoistamme, mikä on korostunut erityisesti koronapandemian aikana ja tulee erottamaan meidän kilpailijoistamme myös jatkossa. Vakaa kassavirta sekä kyky tuottaa lisäarvoa aktiivisella kiinteistöjohtamisella, yhdistettynä omiin kehityshankkeisiimme tarjoaa houkuttelevia mahdollisuuksia kaikille sidosryhmillämme. Pohjoismaiden hallitusten asettamien rajoitusten poistuminen toimintamaissamme syyskuussa sekä vakaan tammi-syyskuun tuloksen myötä olemme täsmentäneet ohjeistustamme. Odotamme operatiivisen osakekohtaisen tuloksen (EPRA EPS) olevan välillä 0,683–0,723 euroa.

## 1. NETTOVUOKRATUOTOT

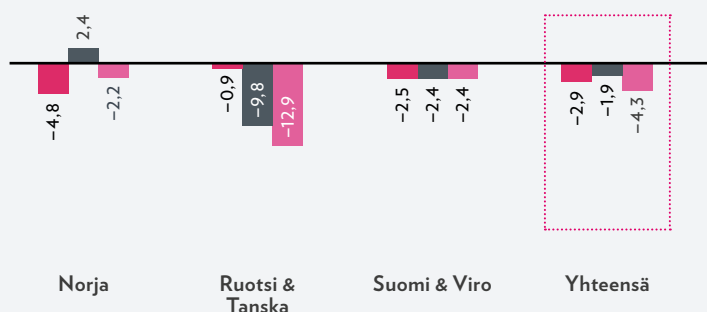
Kolmannen vuosineljänneksen nettovuokratuotot laskivat edellisvuoteen verrattuna ja olivat 51,3 miljoonaa euroa (Q3/2020: 52,9) johtuen kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä. Nettovuokratuotot kuitenkin kasvoivat verrattuna edelliseen kvartaaliin (Q2/2021: 50,8) ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,4 % edellisvuoteen verrattuna.

Cityconin Q1-Q3/2021 nettovuokratuotot olivat 152,5 miljoonaa euroa (155,5). COVID-19 pandemia vaikutti erityisesti ensimmäisen kvartaalin tulokseen, johtuen sen negatiivisesta vaikutuksesta kävijämääriin, vuokrausasteeseen, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin ja parkkituottoihin. Lisäksi tehdyt divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 3,8 miljoonaa euroa Q1-Q3 aikana. Pandemiasta johtuneet uudet vuokra-alennukset olivat 0,8 miljoonaa euroa Q1-Q3/2021 aikana. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle.

Historiallisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 1,9 % vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q3/2021 VS. Q1-Q3/2020

%



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

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

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 9,8 % johtuen pääasiassa kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen divestoinnista Q1/2021 aikana, laskeneesta vuokrausasteesta ja korkeammista ylläpitokustannuksista. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,9 %.

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 2,4 % suhteessa vertailukauteen vuonna 2020. Lasku johtui pääasiassa alhaisemmasta vuokrausasteesta ja korkeammista ylläpitokustannuksista, jotka johtuivat lähinnä korkeammista lämmityskustannuksista.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Yhteensä	Brutto- vuokratuotto Yhteensä
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut			
<b>Q1-Q3/2020</b>	<b>66,6</b>	<b>56,3</b>	<b>32,7</b>	<b>0,0</b>	<b>155,5</b>	<b>168,6</b>	
Hankinnat	-	0,1	0,0	-	0,1	0,5	
Kehityshankkeet	-0,1	0,3	-0,4	-	-0,3	0,5	
Divestoinnit	0,0	-0,1	-3,7	-	<b>-3,8</b>	<b>-5,2</b>	
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	-1,4	-1,8	-0,2	-	-3,4	-2,0	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,8	1,2	0,5	4,4	4,3	
<b>Q1-Q3/2021</b>	<b>65,0</b>	<b>57,6</b>	<b>29,5</b>	<b>0,4</b>	<b>152,5</b>	<b>166,6</b>	

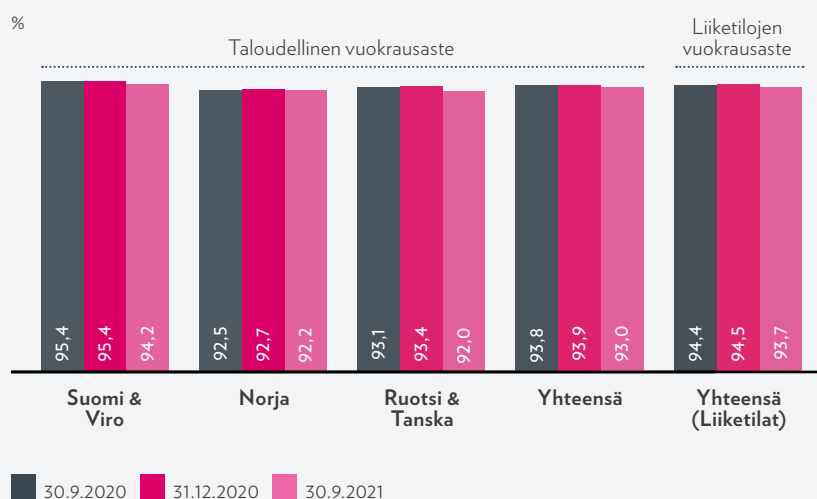
<sup>1)</sup> Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

## 2. VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Liiketilöiden vuokrausaste oli 93,7 % (Q2/2021: 94,1 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,0 % (Q2/2021: 93,5 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi osittain divestoitujen kohteiden johdosta. Keskimääräinen neliövuokra oli 22,7 euroa (Q4/2020: 22,0). Vertailukelpoisilla valuuttakurssilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra oli 22,2 euroa.

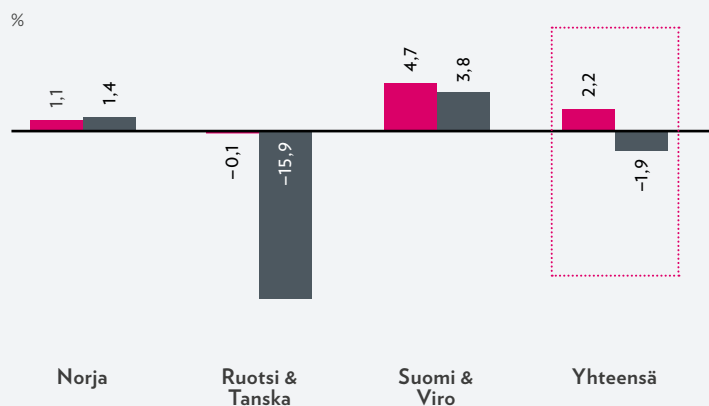
Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat katsauskauden aikana 2,2 % ja päivittäistavarakaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat 3,9 %. Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakesuksissa laski 1,9 % Ruotsin myytyjen kohteiden takia. Suomen ja Viron kokonaismyynnit kasvoivat 3,8 % ja Norjan kokonaismyynnit kasvoivat 1,4 %.

Katsauskauden aikana kokonaiskävijämäärät laskivat 6,7 % ja vastaavasti vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat 5,0 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna johtuen lähinnä Q1/2020 ajan koronapandemiaa edeltäneistä vertailuvuista. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi merkittävästi verrattuna viime vuoteen, joka johti vertailukelpoisten myyntien kasvuun Cityconin kauppakesuksissa.

VUOKRAUSASTE <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

### VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q3/2021 VS. Q1-Q3/2020 <sup>1)</sup>

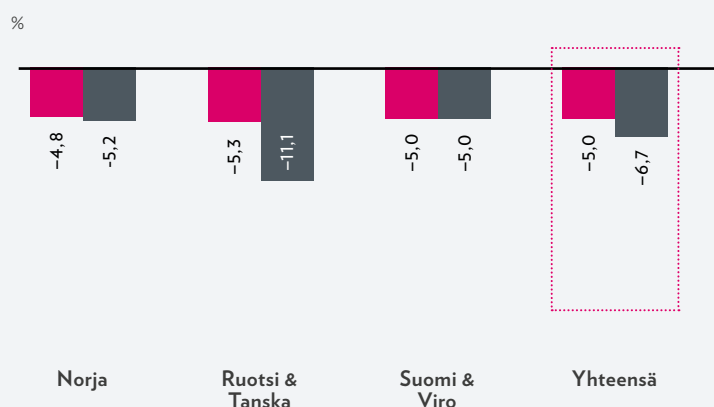


■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

<sup>1)</sup> Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

### KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q3/2021 VS. Q1-Q3/2020 <sup>1)</sup>



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

### VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO <sup>1)</sup>

		30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 381	3 801	3 810
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,7	22,1	22,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,0	2,9
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	9,0 %	9,0 %	8,9 %

<sup>1)</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

<sup>2)</sup> Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

		Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	202 240	163 785	224 276
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	256 687	186 903	243 959

<sup>1)</sup> Alkaneet ja päätyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

### 3. TALOUDELLINEN TULOS

**Liikevoitto** kasvoi 134,4 miljoonaan euroon (28,7).

**Hallinnon kulut** laskivat hieman edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna, ja olivat 18,9 miljoonaa euroa (19,0).

Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 247 (237), joista 55 oli Suomessa & Virossa, 80 Norjassa, 66 Ruotsissa & Tanskassa ja 46 konsernitoiminnoissa.

**Nettorahoituskulut (IFRS)** nousivat 38,4 miljoonaan euroon (38,0) johtuen pääasiassa korkeammasta keskimääräisestä velan määrästä, korkeammista keskimääräisistä velkakustannuksista sekä vahvistuneista NOK ja SEK valuuttakursseista, ja huolimatta korkeammista korkotuotoista sekä muista rahoitustuotoista. Epäsuoria kuluja kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista liittyen vuonna 2022 erääntyvän joukkovelkakirjamme lunastukseen. Lisäksi, 0,1 miljoonan euron voitto (3,6 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

**Osuus yhteisyritysten tappioista** oli -6,3 miljoonaa euroa (-15,3). Muutos johtuu pääasiassa pienemmistä käyvän arvon tappioista yhteisyrityksissä.

**Katsauskauden tulos** kasvoi 93,1 miljoonaa euroa ja oli 73,6 miljoonaa euroa (-19,5).

### 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 63,1 miljoonalla eurolla ja oli 4 215,3 miljoonaa euroa (31.12.2020: 4 152,2). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 120,5 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 5,9 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 34,3 miljoonalla eurolla. IFRS 16 standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 11,8 miljoonalla eurolla ja siirto erien välillä laski arvoa 109,5 miljoonalla eurolla.



## YHTEENVETO KIINTEISTÖMAISUUDESTA

30.9.2021	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro <sup>1)</sup>	12	473 609	1 897,0	109,0	46 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,2	-	0 %
<b>Suomi &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>475 849</b>	<b>1 900,2</b>	<b>109,0</b>	<b>46 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	17	443 800	1 491,9	-	34 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>2)</sup>	1	14 500	-	-	0 %
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>18</b>	<b>458 300</b>	<b>1 491,9</b>	<b>-</b>	<b>34 %</b>
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	210 500	776,7	-	18 %
<b>Ruotsi &amp; Tanska, yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>210 500</b>	<b>776,7</b>	<b>-</b>	<b>18 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	37	1 142 409	4 165,5	109,0	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	3,2	-	0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>38</b>	<b>1 144 649</b>	<b>4 168,7</b>	<b>109,0</b>	<b>99 %</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	46,6	-	1 %
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>38</b>	<b>1 144 649</b>	<b>4 215,3</b>	<b>109,0</b>	<b>100 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1	46 350	251,3	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>39</b>	<b>1 190 999</b>	<b>4 466,5</b>	<b>109,0</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

<sup>2)</sup> Vuokratujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,9 miljoonaa euroa (-110,5). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 46,9 miljoonaa euroa (39,8) ja arvonalennusta yhteensä 30,8 miljoonaa euroa (146,1). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -10,2 miljoonaa euroa.

## KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q3/2021	Q3/2020	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Suomi & Viro	-12,1	-12,1	-5,5	-57,5	-86,8
Norja	1,7	-2,8	10,3	-9,0	-1,3
Ruotsi & Tanska	-0,9	-6,8	11,4	-39,7	-53,1
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-11,2</b>	<b>-21,6</b>	<b>16,2</b>	<b>-106,2</b>	<b>-141,2</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-7,3	-1,4	-10,2	-4,2	-5,7
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>-18,5</b>	<b>-23,1</b>	<b>5,9</b>	<b>-110,5</b>	<b>-146,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,7	-5,6	-2,8	-17,6	-32,3
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-20,3</b>	<b>-28,7</b>	<b>3,1</b>	<b>-128,1</b>	<b>-179,2</b>

Vuosineljänneksen käyvän arvon muutos keskuksiemme osalta (poislukien kehityshankkeet) oli 2,4 miljoonaa euroa positiivinen. Käyvien arvojen kokonaismuutokseen vaikutti Lippulaiva (kustannuksien päivitys sekä koronan vaikutus) sekä muut pienemmät asiat, jonka seurauksena kokonaisuutena vuosineljännekseltä kirjattiin 18,5 miljoonan euron käyvän arvon tappio.

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.

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

## 5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

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

Vahva tase on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa pääoman kierrättämistä vastaisuudessa.

### HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q3/2021

	Sijainti		Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Päivämäärä	Hinta, Me
<b>Myynnit</b>					
Kolmen keskuksen portfolio				31.3.2021	147 <sup>(1)</sup>
Tumba	Kauppakeskus	Botkyrka, Ruotsi	23 200		
Högdalen	Kauppakeskus	Bandhagen, Ruotsi	20 000		
Fruängen	Kauppakeskus	Hägersten, Ruotsi	14 700		
<b>Myynnit, yhteensä</b>			<b>57 900</b>		<b>147</b>

	Sijainti		Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Päivämäärä	Hinta, Me
<b>Hankinnat</b>					
Heikintori (7%) <sup>(2)</sup>	Kauppakeskus	Espoo, Suomi	6 200	29.4.2021	0,7
<b>Hankinnat, yhteensä</b>			<b>6 200</b>		<b>0,7</b>

<sup>1)</sup> bruttokauppahinta

<sup>2)</sup> Citycon omisti aikaisemmin noin 93% kauppakeskuksen osakekannasta. Transaktion jälkeen Citycon omistusosuus nousee 100%:tiin

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

### KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 30.9.2021

Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 30.9.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC <sup>(1)</sup>	332,9	2022
Oasen Kjøpesenter (vaihe I) Bergen, Norja	-	11,6	11,7	2021

<sup>1)</sup> Arvioitu kokonaisbruttoinvestointi vahvistuu tehtäessä päätös Lippulaiva hankkeeseen liittyen asuntorakennusten toteutustavasta.

## 7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,16 euroa (31.12.2020: 12,17). Uuden hybridilainan nosto, katsauskauden voitto ja muuntoerot kasvattivat omaa pääomaa ja voitonjako sekä hybridilainan korot pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 830,9 miljoonaa euroa (31.12.2020: 1 818,6).

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Lainojen käyvät arvot	Me	2 086,7	2 047,8	2 098,0
Korolliset velat, tasearvo <sup>1)</sup>	Me	2 103,9	2 068,4	2 121,2
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	832,7	588,6	447,0
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,0	3,9	3,8
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	39,6	46,8	46,9
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,0	4,2	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) <sup>3)</sup>	x	0,36	-	0,45
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,37	0,46	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,04	0,02

<sup>1)</sup> Sisältää 44,2 miljoonaa euroa (47,4) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

<sup>2)</sup> Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. Lisäksi, erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

<sup>3)</sup> Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luottolimiittisopimuksessa

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

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen kauppakeskuksen (Tumba, Högdalen, Fruängen) myynnistä Tukholman alueella. Myytyjen kauppakeskusten bruttohinta on 1 483 miljoonaa kruunua, mikä ylittää kohteiden viimeksi vahvistetun arvon. Kauppa saatiin päätökseen maaliskuussa, ja tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, mikä vahvisti tasetta.

Maaliskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle uuden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden pituinen vakuudeton, kiinteäkorkoinen ja euromääräinen joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 12. maaliskuuta 2028. Joukkovelkakirjalainan kiinteä kuponkikorko on 1,625 %. Liikkeellelaskija on Citycon Treasury B.V. ja takaaja Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina on laskettu liikkeelle liikkeellelaskijan EMTN-ohjelman alla, ja se on listattu Irlannin pörssissä (Euronext Dublin). Lainalle myönnettiin luottoluokitukset Standard & Poors:Ita, Moody's:Ita ja Fitch:Ita, jotka ovat linjassa Cityconin yleisien luottoluokitusten kanssa. Joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskusta saadut varat käytettiin vihreiden omaisuuserien ja projektien rahoittamiseen ja uudelleenrahoittamiseen Cityconin vihreän rahoituksen kehityksen mukaisesti.

Lainan kysyntä oli erittäin korkea ja lähes viisinkertaisesti ylimerkitty, mikä mahdollisti Cityconille joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun houkuttelevalla, koronaepidemiaa edeltäneellä tasolla olevalla marginaalilla, ja kuponkikorolla, joka on toiseksi alhaisin yrityksen historiassa. Tämä korostaa jälleen kerran Cityconin luoton laatua ja pääsyä pääomamarkkinoille.

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

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

Kesäkuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän Hybridilainan (Subordinated Fixed to Reset Rate Green Capital Securities). Lainan kysyntä oli erittäin vahvaa tilauskirjan yltäessä noin miljardiin euroon ja kattaen lähes 150 sijoittajaa. Hybridilaina käsitellään Cityconin IFRS-konsernitilinpäätöksessä omana pääomana mutta ei anna haltijalleen osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Hybridi laskettiin liikkeelle Cityconin vihreän rahoituksen viitekehityksen alla, joka kytkee yhtiön vastuullisuustavoitteet yhtiön rahoitusratkaisuihin. Liikkeenlasku vahvistaa yhtiön tasetta ja osoittaa Cityconin sitoutuneisuuden investointitason luottoluokituksiensa paranta-

miseen. Lisäksi liikkeeseenlasku tuo joustavuutta muutosstrategiamme toteuttamiseen ja mahdollistaa portfoliomme monipuolistamisen sekä orgaanisesti että mahdollisten yritysostojen kautta. Vuotuinen kuponkikorko on kiinteä 3,625 prosenttia tarkistuspäivään 10.9.2026 saakka, minkä jälkeen korko määritellään uudestaan viiden vuoden välein. Hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Cityconilla on oikeus lunastaa sitä takaisin ensimmäistä kertaa kolmen kuukauden ajanjaksolla ennen ensimmäistä tarkistuspäivää sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Hybridilainan liikkeeseenlaskupäivä oli 4.6.2021 ja se on listattu Euronext Dublinissa.

Kesäkuussa sekä Moody's että Standard & Poor's vahvisti Cityconin investointitason luottoluokitukset ja päivitti näkymät vakaiksi, joten Cityconilla on nyt investointitason luottoluokitukset vakailla näkymillä kaikilta kolmelta luottoluokittajalta, mukaan lukien Fitchiltä. Näkymien päivittäminen kuvastaa yhtiön riittävän liikkumavaran suhteessa luottomittareihin, välttämättömyshyödykkeisiin perustuvien kaupunkikeskuksemme kestävyyttä, markkinoidemme vakautta sekä positiivista suhtautumista asuinrakennusten lisäämisen kautta tapahtuvaa portfoliomme monipuolistamista kohtaan.

Citycon päivitti Euro Medium Term Note -joukkovelkakirjalainaohjelman kasvattamalla ohjelman koon 2 500 000 000 euroon. Citycon Treasury B.V perusti alkuperäisen EMTN ohjelman 18.7.2017 ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Tämän päivityksen jälkeen sekä Citycon Treasury B.V että Citycon Oyj voivat toimia ohjelman alla lainojen liikkeeseenlaskijoina. Muilta osin ohjelman ehdot pysyvät muuttumattomina. Irlannin keskuspankki hyväksyi 24.6.2021 päivitykset ohjelman ohjelmaesitteeseen.

Syyskuussa Citycon päätti käyttää oikeuttaan lunastaa jäljellä oleva liikkeeseen laskemansa 161,7 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy vuonna 2022. Lunastuspäivä oli 19.10.2021 ja yhtiö käytti likvidejä rahamarkkinasijoituksiaan lunastuksen maksamiseen. Lunastuksen jälkeen, suurin osa Cityconin lyhytaikaisista erääntyvistä veloista maksettiin takaisin, ja velan määrä vähennettiin.

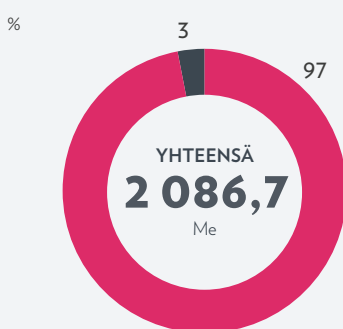
## KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo laski kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 11,3 miljoonalla eurolla 2 086,7 miljoonaan euroon. Koska kassavarallisuus oli 313,8 miljoonaa euroa, nettovelka laski kuitenkin selvästi enemmän johtuen hybridilainan liikkeeseenlaskusta ja kolmen ruotsalaisen kiinteistön mynnistä, riippumatta vahvemmasta NOK valuuttakurssista ja kiinteistökehityskustannuksista. Korollisten velkojen tasearvo taseessa oli 2 103,9 miljoonaa euroa, sisältäen IFRS 16 velat.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, ja oli 4,0 vuotta.

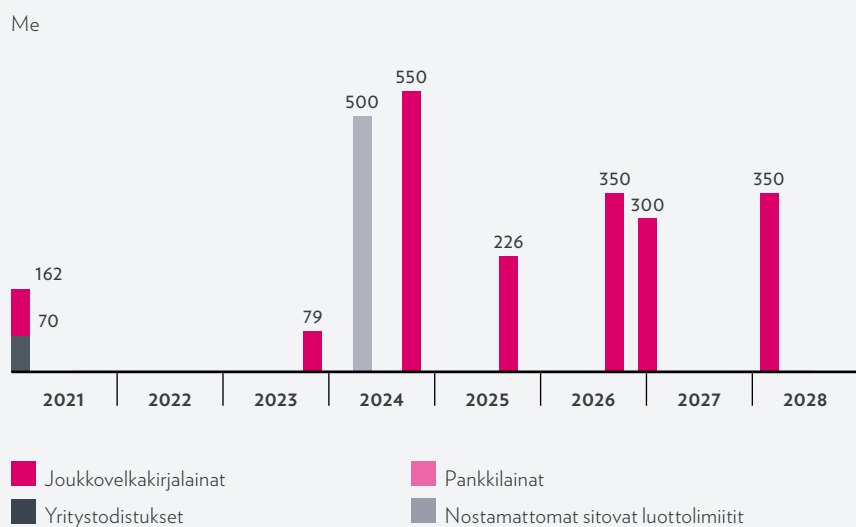
Luototusaste (LTV, IFRS) nousi hieman vuosineljänneksen aikana, ollen 39,6%, koska nettovelka nousi hieman enemmän kiinteistöjen arvoihin verrattuna.

### LAINAJAKAUMA



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



- Joukkovelkakirjalainat
- Pankkilainat
- Yritystodistukset
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit

## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Rahoituskulut <sup>1)</sup>	Me	-43,9	-42,3	-57,5
Rahoitustuotot <sup>1)</sup>	Me	5,5	4,3	5,8
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-38,4</b>	<b>-38,0</b>	<b>-51,8</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-35,4	-34,5	-46,0
Keskikorko kauden lopussa <sup>2)</sup>	%	2,40	2,40	2,39
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,40	2,36	2,37
Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>2)</sup>	%	2,39	2,37	2,34

<sup>1)</sup> Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

<sup>2)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

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

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 38,4 miljoonaan euroon (38.0). Epäsuoria kuluja kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi, 0,1 miljoonan euron voitto (3,6 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

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

Velan keskiporko periodin lopussa oli 2,40 %.

### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,0	3,8	3,7
Korkosuojausaste	%	88,9	81,2	83,5

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

Maailmantalous on ollut epävarmassa tilassa COVID-19-pandemian vuoksi. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruksen pandemiaksi 11.3.2020. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. COVID-19-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme maaliskuusta 2020 alkaen. Koronarokotukset aloitettiin vuoden 2021 alussa ympäri maailmaa, ja tämän seurauksena on otettu merkittäviä askelia kohti COVID-19-pandemian voittamista. Syyskuun aikana kaikki Pohjoismaat poistivat valtaosan koronarajoituksistaan yrityksiensä ja kotitalouksien osoittaessa vahvaa halua normalisoida tuotanto- ja kulutustottumuksiaan.

**Suomi** on sekä taloudellisesti että kansanterveyden näkökulmasta selvinnyt COVID:n aiheuttamasta kriisistä suhteellisen vähillä vahingoilla. COVID-kuolemien määrä miljoonaa asukasta kohden on ollut yksi Euroopan alhaisimpia. Tämän seurauksena Suomi on pystynyt välttämään täydet sulkutilat pandemian aikana. Suomen hallitus on päättänyt kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Vuoden kolmannen kvartaalin loppupuolella Suomen hallitus poisti monia rajoituksia koronataapauksien määrien laskiessa ja rokotekattavuuden noustessa. Lopuista rajoituksista on tarkoitus luopua kun rokotuskattavuus on noussut yli 80%:tiin. Tämän odotetaan tapahtuvan loka-marraskuussa.

**Ruotsissa** COVID-19-pandemia on vaikuttanut vähittäiskaupan ja ravintola-alan liiketoimintaan pienentämällä liikevaihtoa ja kävijämääriä. Ruotsin hallitus julkaisi elvytyspaketin, jossa maan hallitus ottaa vastattavakseen osan kiinteistöjen omistajien antamien vuokranalennusten kustannuksista ja myös Citycon on hakenut näitä tukia. Rokotuskattavuuden noustessa Ruotsi on asteittain luopunut kesän aikana rajoituksista. Valtaosasta lopuista koronarajoituksista Ruotsissa luovuttiin syyskuun aikana.

**Norjassa** koronan torjuntatoimenpiteet ja matkustusrajoitukset ovat muuttaneet kulutustottumuksia; kotitaloudet kuluttavat palvelujen sijaan yhä enenevässä määrin vähittäiskaupan tuotteita. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitukset vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas vaikutus paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin on vähäisempi. Samoin kuin Ruotsissa myös Norja julkaisi elvytyspaketin, joka tietyin edellytyksin kattaa ison osan yritysten kiinteistä kustannuksista, kuten vuokratilakustannuksista, jotta tarpeettomat konkurssit pystyttäisiin välttämään. Norjan hallitus luopui valtaosasta maan koronarajoituksista syyskuun lopussa.

**Virossa** luovuttiin suurimmasta osasta koronarajoituksista 26.9.2021. Pääsy ravintoloihin, baareihin, kuntosalille, elokuviin, kampaajalle yms. edellyttää voimassa olevaa koronapassi (immunitaetti, rokotus tai 72 tunnin aikana otettu negatiivinen koronatesti)

**Tanskan** hallitus oli ensimmäinen Pohjoismaiden hallitus, joka poisti syyskuun alussa COVID-19-maan rajoitukset. Tanska oli samalla myös yksi ensimmäisistä Euroopan unionin maista, joka helpotti kaikkia Covid-19-leviämisen hillitsemiseksi asetettuja kansallisia rajoituksia.

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

## 10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

22.6.2021 julkistettiin, että Bret D. McLeod on nimitetty Citycon Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nykyisen talousjohtaja Eero Sihvosen jäädessä suunnitellusti eläkkeelle. McLeod aloitti Cityconin johtoryhmän jäsenenä 1.8.2021, ja ottaa vastuun talousjohtajan tehtävistä 1.1.2022 alkaen.

## 11. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen myös Pohjoismaissa ja Virossa on vaikuttanut kielteisesti meidän liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti ja myös jonkin verran heikentänyt yhtiön tulosta. Kriisi on vaikuttanut kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä vain jonkin verran, 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, vuokrausteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia.

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

## 12. YHTIÖKOKOUS

### VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2021

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

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

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

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta <https://www.citycon.com/agm2021>, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

### YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2021

Cityconin 2.8.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti kahden uuden hallituksen jäsenen, Ljudmila Popova ja Cityconin toimitusjohtaja F. Scott Ballin, valinnasta yhtiön hallitukseen sekä hyväksyi muutetun palkitsemispolitiikan. Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2021](https://www.citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2021)

## 13. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

Cityconilla oli syyskuun 2021 lopussa 27 596 (23 013) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 130,2 miljoonaa (139,1) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 73,1 % (78,2 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](https://www.citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

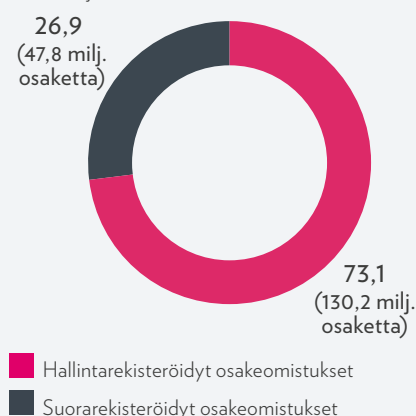
		Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		177 998 525	177 998 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		177 998 525	177 998 525	177 998 525

## OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	%	2020
Alin kurssi	EUR	6,93	5,25	32,0 %	5,22
Ylin kurssi	EUR	8,18	9,88	-17,2 %	9,99
Keskikurssi	EUR	7,51	7,06	6,3 %	7,19
Päätöskurssi	EUR	6,93	6,72	3,1 %	7,93
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 233,5	1 196,2	3,1 %	1 411,5
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	59,2	53,1	11,5 %	68,0
Vaihdettuja osakkeita	Me	442,0	360,0	22,8 %	472,6

## OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2021

% osake- ja äänimäärästä



## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.9.2021 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2020	24.3.2021	31.3.2021	0,05
Pääoman palautus Q1	24.3.2021	31.3.2021	0,075
Pääoman palautus Q2	21.6.2021	30.6.2021	0,125
Pääoman palautus Q3	22.9.2021	30.9.2021	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,375</b>

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN <sup>2)</sup>

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q4	16.12.2021	30.12.2021	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,125</b>

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2021 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

<sup>2)</sup> Varsinaisen yhtiökokous 2021 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.



## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

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

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

### Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015

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

### Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

### Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

## OMAT OSAKKEET

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

## LIPUTUSILMOITUKSET

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

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

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

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

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2021
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021—2024
- osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 (johtoryhmä)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020—2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018—2020 (avainhenkilöt)

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://citycon.com/fi/palkitseminen).

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2021 (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2021 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 173-180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,683-0,723 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA EPS) olevan 0,558-0,598 euroa. Oikaistu operatiivinen tulos sisältää myös kesäkuussa liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron hybridilainan korot.

			Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	173-180	173-184
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,683-0,723	0,676-0,726
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,558-0,598	0,558-0,608

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

## 14. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2022

Vuonna 2022 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2021 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintaker tomus	Torstaina 17.2.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 3 kk:n osavuositarkastus	Perjantaina 6.5.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 6 kk:n puolivuositarkastus	Keskiviikkona 13.7.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 9 kk:n osavuositarkastus	Torstaina 10.11.2022 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2022 pidetään tiistaina 22.3.2022 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.com/fi](http://www.citycon.com/fi).

Helsinki, 28. lokakuuta 2021

Citycon Oyj

Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen

Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Laura Jauhiainen

Strategia- ja sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin 040 823 9497

[laura.jauhiainen@citycon.com](mailto:laura.jauhiainen@citycon.com)

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

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](http://www.citycon.com/fi)

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3 /2021	Q1-Q3 /2020	%	2020
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,5	33,5	-3,0 %	96,8	104,5	-7,4 %	136,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) 1)	Me	24,9	29,4	-15,2 %	80,1	92,4	-13,3 %	120,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,183	0,188	-3,0 %	0,544	0,587	-7,4 %	0,767
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) 1)	EUR	0,140	0,165	-15,2 %	0,450	0,519	-13,3 %	0,676
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,58	11,32	2,3 %	11,58	11,32	2,3 %	11,48

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3 /2021	Q1-Q3 /2020	%	2020
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>10,1</b>	<b>3,5</b>	-	<b>73,6</b>	<b>-19,5</b>	-	<b>-28,0</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	18,5	23,1	-19,7 %	-5,9	110,5	-	146,9
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-0,2	41,7 %	4,8	-1,9	-	-0,7
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	-	-	0,4	-	-	0,0
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-	-	-	3,1	-	-	0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-0,5	1,4	-	-0,1	3,6	-	5,0
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	1,8	4,7	-60,7 %	3,3	14,7	-77,9 %	27,2
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2,9	1,1	-	17,7	-2,9	-	-14,7
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	-	-	-	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>32,5</b>	<b>33,5</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>96,8</b>	<b>104,5</b>	<b>-7,4 %</b>	<b>136,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-4,1	84,9 %	-16,7	-12,2	37,0 %	-16,2
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>24,9</b>	<b>29,4</b>	<b>-15,2 %</b>	<b>80,1</b>	<b>92,4</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>120,3</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %	178,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,183</b>	<b>0,188</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>0,544</b>	<b>0,587</b>	<b>-7,4 %</b>	<b>0,767</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,140</b>	<b>0,165</b>	<b>-15,2 %</b>	<b>0,450</b>	<b>0,519</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>0,676</b>

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

Me	Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3 /2021	Q1-Q3 /2020	%	2020
Nettovuokratuotto	51,3	52,9	-3,1 %	152,5	155,5	-1,9 %	205,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,8	-6,2	9,5 %	-18,9	-19,0	-0,5 %	-25,9
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,4	-46,3 %	0,1	0,7	-90,9 %	0,9
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>44,7</b>	<b>47,1</b>	<b>-5,1 %</b>	<b>133,7</b>	<b>137,3</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>180,4</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,6	-12,3	-6,3 %	-35,4	-34,5	2,8 %	-46,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,9	-0,7	38,3 %	-3,0	-0,6	-	-0,8
Operatiiviset välittömät verot	-1,2	-1,5	-21,9 %	-2,6	-2,7	-4,2 %	-1,8
Operatiiviset laskennalliset verot	1,4	0,9	60,8 %	4,2	5,0	-17,5 %	4,8
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-0,1
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>32,5</b>	<b>33,5</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>96,8</b>	<b>104,5</b>	<b>-7,4 %</b>	<b>136,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-4,1	84,9 %	-16,7	-12,2	37,0 %	-16,2
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>24,9</b>	<b>29,4</b>	<b>-15,2 %</b>	<b>80,1</b>	<b>92,4</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>120,3</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,183</b>	<b>0,188</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>0,544</b>	<b>0,587</b>	<b>-7,4 %</b>	<b>0,767</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,140</b>	<b>0,165</b>	<b>-15,2 %</b>	<b>0,450</b>	<b>0,519</b>	<b>-13,3 %</b>	<b>0,676</b>

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

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

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

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

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

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

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

	30.9.2021			30.9.2020			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 830,9	1 830,9	1 830,9	1 782,7	1 782,7	1 782,7	1 818,6	1 818,6	1 818,6
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3)</sup>	280,8	140,4	-	275,3	137,6	-	274,2	137,1	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,2	-1,2	-	0,7	0,7	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-83,3	-	-	-76,3	-	-	-80,9	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-143,7	-143,7	-	-136,0	-136,0	-	-141,1	-141,1
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-6,8	-	-	-17,0	-	-	-17,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1)</sup>	-	-	106,8	-	-	74,1	-	-	47,4
Varainsiirtoverot <sup>2)</sup>	33,8	-	-	31,7	-	-	31,8	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>2 061,0</b>	<b>1 819,5</b>	<b>1 794,0</b>	<b>2 014,2</b>	<b>1 768,1</b>	<b>1 720,8</b>	<b>2 043,6</b>	<b>1 796,9</b>	<b>1 724,9</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0
<b>Nettovarallisuus per osake</b>	<b>11,58</b>	<b>10,22</b>	<b>10,08</b>	<b>11,32</b>	<b>9,93</b>	<b>9,67</b>	<b>11,48</b>	<b>10,09</b>	<b>9,69</b>

<sup>1)</sup> EPRA:n suosistusten 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 30.9.2021 oli 106,8 miljoonaa euroa (74,1).

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

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

# KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 1.1. - 30.9.2021

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3 /2021	Q1-Q3 /2020	%	2020
Bruttovuokratuotto	3	55,3	57,1	-3,1 %	166,6	168,6	-1,1 %	224,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	16,1	16,2	-0,9 %	51,5	51,2	0,6 %	71,2
Hoitokulut		-19,6	-19,7	-0,7 %	-64,4	-61,1	5,4 %	-84,9
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,5	-0,6	-23,8 %	-1,3	-3,2	-59,1 %	-5,3
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>51,3</b>	<b>52,9</b>	<b>-3,1 %</b>	<b>152,5</b>	<b>155,5</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>205,4</b>
Hallinnon kulut		-6,8	-6,2	9,5 %	-18,9	-19,0	-0,5 %	-25,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,2	0,4	-46,1 %	-0,3	0,7	-	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-18,5	-23,1	-19,7 %	5,9	-110,5	-	-146,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,3	0,2	41,7 %	-4,8	1,9	-	0,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>26,5</b>	<b>24,2</b>	<b>9,3 %</b>	<b>134,4</b>	<b>28,7</b>	<b>-</b>	<b>34,1</b>
Rahoituskulut (netto)		-11,0	-13,8	-19,7 %	-38,4	-38,0	1,0 %	-51,8
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-2,8	-5,3	-48,5 %	-6,3	-15,3	-59,0 %	-28,0
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>12,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-</b>	<b>89,7</b>	<b>-24,7</b>	<b>-</b>	<b>-45,7</b>
Välittömät verot		-1,2	-1,5	-21,9 %	-2,6	-2,7	-4,2 %	-1,8
Laskennalliset verot		-1,5	-0,2	-	-13,5	7,9	-	19,6
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>10,1</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>	<b>73,6</b>	<b>-19,5</b>	<b>-</b>	<b>-27,9</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		10,1	3,5	-	73,6	-19,5	-	-28,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>								
Tulos/osake, EUR <sup>1)</sup>	5	0,01	0,00	-	0,32	-0,18	-	-0,25
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1)</sup>	5	0,01	0,00	-	0,32	-0,18	-	-0,25
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>								
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvai- kutteisiksi</b>								
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		0,3	0,2	55,4 %	1,1	-2,1	-	-1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-1,6	-16,0	-90,1 %	24,3	-96,4	-	-30,5
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvai- kutteisiksi</b>		<b>-1,3</b>	<b>-15,8</b>	<b>-92,0 %</b>	<b>25,4</b>	<b>-98,5</b>	<b>-</b>	<b>-31,8</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-1,3</b>	<b>-15,8</b>	<b>-92,0 %</b>	<b>25,4</b>	<b>-98,5</b>	<b>-</b>	<b>-31,8</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>8,8</b>	<b>-12,3</b>	<b>-</b>	<b>99,0</b>	<b>-118,0</b>	<b>-</b>	<b>-59,6</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		8,8	-12,3	-	98,9	-118,0	-	-59,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,1

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 215,3	4 155,1	4 152,2
Liikearvo		143,7	136,0	141,1
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		130,2	115,9	108,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat <sup>1)</sup>		10,3	21,1	21,7
Johdannaissopimukset	10, 11	15,9	16,3	14,8
Laskennalliset verosaamiset		18,2	14,4	14,2
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 533,6</b>	<b>4 458,8</b>	<b>4 452,5</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>8</b>	<b>109,0</b>	<b>0,0</b>	<b>149,7</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	1,8	4,2	0,2
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		51,7	50,6	51,8
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	285,1	-	-
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	28,6	43,6	25,9
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>367,3</b>	<b>98,4</b>	<b>77,8</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>5 009,9</b>	<b>4 557,3</b>	<b>4 680,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,2	-0,7	0,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	765,3	845,4	823,2
Kertyneet voittovarot	12	673,7	547,3	604,6
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 830,9</b>	<b>1 782,7</b>	<b>1 818,6</b>
Hybridilaina		688,6	347,1	347,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,1	0,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 519,8</b>	<b>2 129,9</b>	<b>2 166,0</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 865,9	1 767,1	1 863,8
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	15,2	3,3	19,5
Laskennalliset verovelat		282,7	276,8	275,7
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 163,7</b>	<b>2 047,2</b>	<b>2 159,0</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		238,1	301,3	257,4
Johdannaissopimukset	10, 11	1,0	1,0	8,3
Ostovelat ja muut velat		87,3	77,9	89,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>326,4</b>	<b>380,2</b>	<b>355,0</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 490,1</b>	<b>2 427,4</b>	<b>2 514,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>5 009,9</b>	<b>4 557,3</b>	<b>4 680,0</b>

<sup>1)</sup> Esitystavan muutos. Vuokrattuihin kauppakeskuksiin liittyvät varat esitetty osana IFRS 16 sijoituskiinteistöjä.



## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Liiketoiminnan rahavirta				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>89,7</b>	<b>-24,7</b>	<b>-45,7</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		43,8	161,5	230,5
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>133,5</b>	<b>136,8</b>	<b>184,8</b>
Käyttöpääoman muutos		-14,3	-13,8	-0,3
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>119,2</b>	<b>123,0</b>	<b>184,6</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-37,3	-37,7	-58,2
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	1,3	1,4
Maksetut välittömät verot		-1,5	0,1	-2,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>80,5</b>	<b>86,7</b>	<b>125,7</b>
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	0,6	-7,7	-7,9
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-150,1	-108,1	-158,3
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	144,8	10,6	10,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-285,0	-	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-289,7</b>	<b>-105,1</b>	<b>-155,4</b>
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		668,0	664,2	831,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-820,1	-720,3	-942,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		346,1	384,6	554,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-225,2	-211,6	-306,3
Hybridilainan nostot		342,5	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-20,3	-4,4	-4,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-66,7	-73,4	-95,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-12,6	10,4	3,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>211,8</b>	<b>49,6</b>	<b>40,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>2,5</b>	<b>31,2</b>	<b>10,7</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	9	25,9	14,2	14,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,2	-1,7	1,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>9</b>	<b>28,6</b>	<b>43,6</b>	<b>25,9</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun- toerot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>909,9</b>	<b>-120,3</b>	<b>796,7</b>	<b>1 978,4</b>	<b>346,6</b>	<b>0,1</b>	<b>2 325,2</b>
Tilikauden laaja voitto/tappio			-2,1	0,0	-96,4	-19,5	-118,0		0,0	-118,0
Hybridilainan korot ja kulut						-4,3	-4,3	0,4		-3,9
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-64,5		-8,9	-73,4			-73,4
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2			0,2
Muut muutokset						-0,1	-0,1			-0,1
<b>Oma pääoma 30.9.2020</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>845,4</b>	<b>-216,8</b>	<b>764,1</b>	<b>1 782,7</b>	<b>347,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2 129,9</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>0,2</b>	<b>823,2</b>	<b>-150,9</b>	<b>755,4</b>	<b>1 818,6</b>	<b>347,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2 166,0</b>
Tilikauden laaja voitto/tappio			1,1		24,3	73,6	98,9		0,0	98,9
Hybridilainan nostot								341,2		341,2
Hybridilainan korot ja kulut						-19,9	-19,9	0,2		-19,8
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-57,8		-8,9	-66,7			-66,7
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1			0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
<b>Oma pääoma 30.9.2021</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,2</b>	<b>765,3</b>	<b>-126,6</b>	<b>800,2</b>	<b>1 830,9</b>	<b>688,6</b>	<b>0,3</b>	<b>2 519,8</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 27.10.2021.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

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

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

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

Citycon myönsi Q3 2021 aikana uusia COVID-19 vuokra-alennuksia 0,3 miljoonaa euroa. Nämä vuokranalennukset kohdistuvat Suomi & Viro segmenttiin ja alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle vuokra-ajalle.

Pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 30.9.2021. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

## 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuedet 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 Q1-Q3/2021 oli -6,3 miljoonaa.

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

Me	Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	%	2020
<b>Bruttovuokratuotto</b>							
Suomi & Viro	22,7	23,3	-2,6 %	68,4	69,5	-1,5 %	91,5
Norja	21,4	21,3	0,5 %	63,5	60,8	4,4 %	81,3
Ruotsi & Tanska	11,2	12,5	-10,2 %	34,8	38,3	-9,3 %	51,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>55,3</b>	<b>57,1</b>	<b>-3,1 %</b>	<b>166,6</b>	<b>168,6</b>	<b>-1,1 %</b>	<b>224,3</b>
Kista Galleria (50 %)	2,6	2,6	0,2 %	7,3	8,3	-11,9 %	10,9
<b>Ylläpito- ja palvelutuotot</b>							
Suomi & Viro	7,4	7,7	-3,1 %	22,4	22,5	-0,3 %	30,3
Norja	6,0	4,8	24,4 %	18,8	18,0	4,5 %	26,0
Ruotsi & Tanska	2,7	3,7	-28,8 %	10,3	10,7	-4,1 %	14,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>16,1</b>	<b>16,2</b>	<b>-0,9 %</b>	<b>51,5</b>	<b>51,2</b>	<b>0,6 %</b>	<b>71,2</b>
Kista Galleria (50 %)	0,8	0,8	2,5 %	2,7	2,5	7,1 %	3,5
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi & Viro	22,4	22,6	-0,9 %	65,0	66,6	-2,4 %	86,8
Norja	19,6	19,5	0,1 %	57,6	56,3	2,4 %	74,1
Ruotsi & Tanska	9,2	10,5	-11,7 %	29,5	32,7	-9,8 %	44,5
Muut	0,1	0,3	-74,4 %	0,4	0,0	-	0,1
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>51,3</b>	<b>52,9</b>	<b>-3,1 %</b>	<b>152,5</b>	<b>155,5</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>205,4</b>
Kista Galleria (50 %)	1,7	1,5	14,8 %	4,9	5,7	-13,8 %	7,6
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>							
Suomi & Viro	21,7	22,0	-1,5 %	63,0	64,2	-1,9 %	83,7
Norja	18,6	18,6	-0,4 %	54,8	53,6	2,3 %	70,2
Ruotsi & Tanska	8,2	9,5	-14,0 %	25,7	29,8	-13,5 %	39,6
Muut	-3,7	-3,1	-21,3 %	-9,8	-10,3	4,5 %	-13,2
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>44,7</b>	<b>47,1</b>	<b>-5,1 %</b>	<b>133,7</b>	<b>137,3</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>180,4</b>
Kista Galleria (50 %)	1,6	1,3	23,0 %	4,7	5,3	-10,6 %	7,0
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi & Viro	-12,2	-12,3	0,2 %	-6,0	-58,0	89,7 %	-87,5
Norja	-5,2	-3,8	-37,4 %	1,2	-11,9	-	-5,3
Ruotsi & Tanska	-1,1	-7,0	84,2 %	10,7	-40,5	-	-54,2
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-18,5</b>	<b>-23,1</b>	<b>19,7 %</b>	<b>5,9</b>	<b>-110,5</b>	<b>-</b>	<b>-146,9</b>
Kista Galleria (50 %)	-1,7	-5,6	68,9 %	-2,8	-17,6	84,1 %	-32,3
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi & Viro	9,4	9,7	-3,0 %	56,4	6,5	-	-3,5
Norja	13,4	15,1	-11,3 %	56,0	43,2	29,6 %	65,4
Ruotsi & Tanska	7,4	2,5	-	31,9	-10,8	-	-14,6
Muut	-3,7	-3,1	-21,3 %	-9,8	-10,3	4,5 %	-13,2
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>26,5</b>	<b>24,2</b>	<b>9,3 %</b>	<b>134,4</b>	<b>28,7</b>	<b>-</b>	<b>34,1</b>
Kista Galleria (50 %)	-0,1	-4,3	-97,7 %	1,9	-12,4	-	-25,2

Me	30.9.2021	30.9.2020	%	2020
<b>Varat</b>				
Suomi & Viro	2 022,2	1 911,8	5,8 %	1 922,9
Norja	1 691,0	1 522,6	11,1 %	1 624,8
Ruotsi & Tanska	931,4	1 034,3	-9,9 %	1 063,2
Muut	365,3	88,6	-	69,1
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>5 009,9</b>	<b>4 557,3</b>	<b>9,9 %</b>	<b>4 680,0</b>
Kista Galleria (50 %)	261,8	262,5	-0,3 %	265,4
<b>Velat</b>				
Suomi & Viro	22,4	16,5	35,9 %	21,3
Norja	55,5	55,6	-0,2 %	60,9
Ruotsi & Tanska	21,7	25,6	-15,1 %	33,5
Muut	2 390,5	2 329,6	2,6 %	2 398,4
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 490,1</b>	<b>2 427,4</b>	<b>2,6 %</b>	<b>2 514,0</b>
Kista Galleria (50 %)	255,9	241,8	5,8 %	253,0

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

#### 4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	%	2020
Ylläpito- ja -veloitukset <sup>1)</sup>	12,3	12,8	-3,9 %	40,3	40,7	-0,9 %	55,3
Käyttökorvaukset <sup>1)</sup>	2,0	2,0	-0,1 %	5,7	5,5	5,2 %	7,6
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>	1,8	1,5	24,6 %	5,5	5,1	8,3 %	8,3
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2)</sup>	0,2	0,7	-74,2 %	0,7	2,8	-73,6 %	3,1
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>16,3</b>	<b>17,0</b>	<b>-4,5 %</b>	<b>52,3</b>	<b>54,1</b>	<b>-3,3 %</b>	<b>74,3</b>

<sup>1)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'

<sup>2)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'

#### 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	%	2020
<b>Tulos/osake</b>								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	10,1	3,5	-	73,6	-19,5	-	-28,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-4,1	84,9 %	-16,7	-12,2	37,0 %	-16,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %	178,0
<b>Osaakohtainen tulos <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,18</b>	<b>-</b>	<b>-0,25</b>

		Q3/2021	Q3/2020	%	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	%	2020
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	10,1	3,5	-	73,6	-19,5	-	-28,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-4,1	84,9 %	-16,7	-12,2	37,0 %	-16,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %	178,0
Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,3	0,2	27,8 %	0,2	0,3	-28,5 %	0,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,3	178,2	0,0 %	178,2	178,3	0,0 %	178,3
<b>Osaakohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,18</b>	<b>-</b>	<b>-0,25</b>

<sup>1)</sup> 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 30.9.2020 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

### 30.9.2021

Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>271,5</b>	<b>3 880,7</b>	<b>4 152,2</b>
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	97,7	26,9	124,6
Myyntit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	5,4	0,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	46,9	46,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-13,4	-17,4	-30,8
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-10,2	-10,2
Valuuttakurssiero	-	34,3	34,3
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-109,5	-109,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	11,8	11,8
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>352,2</b>	<b>3 863,1</b>	<b>4 215,3</b>

### 30.9.2020

Me	Rakenteilla olevat/peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>169,0</b>	<b>3 991,2</b>	<b>4 160,2</b>
Hankinnat	-	147,1	147,1
Investoinnit	85,1	36,2	121,3
Myyntit	-	-9,4	-9,4
Aktivoidut korot	3,2	0,2	3,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	39,8	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-3,3	-142,7	-146,1
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-4,2	-4,2
Valuuttakurssiero	-	-157,7	-157,7
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	3,7	3,7
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-3,0	-3,0
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>254,0</b>	<b>3 901,1</b>	<b>4 155,1</b>

### 31.12.2020

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

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

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

## TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m <sup>2</sup> /kk	
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020
Suomi & Viro	5,3	5,5	28,2	29,6
Norja	5,5	5,6	21,4	20,1
Ruotsi & Tanska	5,6	5,7	26,3	25,7
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>25,5</b>	<b>25,7</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,4	5,5	25,8	26,1

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q3/2021	Q1-Q3/2020	2020
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	-0,6	147,1	156,0
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	29,3	5,1	5,1
Kiinteistökehitys <sup>2)</sup>	130,2	124,7	182,5
Liikearvo ja muut investoinnit	2,5	0,8	2,0
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>161,3</b>	<b>277,7</b>	<b>345,6</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmenteittäin</b>			
Suomi & Viro	113,2	107,3	150,5
Norja	13,9	159,2	178,3
Ruotsi & Tanska	32,1	10,4	14,9
Konsernihallinto	2,1	0,7	1,9
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>161,3</b>	<b>277,7</b>	<b>345,6</b>
<b>Divestoinnit <sup>3)</sup></b>	<b>157,4</b>	<b>9,4</b>	<b>10,0</b>

<sup>1)</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset

<sup>2)</sup> Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2021.

<sup>3)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

## 8. MYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostui 30.9.2021 yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä vertailukaudella 30.9.2020. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2020 koostuivat kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2021 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>Katsauskauden alussa</b>	149,7	0,0	0,0
Myynnit	-148,3	0,0	0,0
Valuuttakurssiero	-2,0	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	109,5	0,0	149,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>109,0</b>	<b>0,0</b>	<b>149,7</b>

## 9. RAHAVARAT JA RAHAMARKKINASIJOTUKSET

Me	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Käteinen raha ja pankkitilit	22,7	37,4	16,7
Rajoitetut rahavarat	5,9	6,2	9,2
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>28,6</b>	<b>43,6</b>	<b>25,9</b>
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	285,1	-	-
<b>Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä</b>	<b>313,8</b>	<b>43,6</b>	<b>25,9</b>

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

## 10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.9.2021		30.9.2020		31.12.2020	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	285,0	285,1	-	-	-	-
Johdannaissopimukset	16,6	16,6	20,5	20,5	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	1,2	1,2	-	-	0,2	0,2
<b>Rahoitusvelat</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat						
Lainat rahoituslaitoksilta	70,0	70,0	354,0	354,2	313,6	313,6
Joukkolainat	1 989,7	2 016,7	1 666,9	1 693,6	1 758,8	1 784,4
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	44,2	44,2	47,4	47,4	48,8	48,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	15,2	15,2	2,6	2,6	26,8	26,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	0,7	0,7	0,0	0,0



## 11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.9.2021		30.9.2020		31.12.2020	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	121,6	-0,7	33,4	0,0
1-5 vuotta	78,7	1,2	-	-	76,4	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>78,7</b>	<b>1,2</b>	<b>121,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>109,8</b>	<b>0,2</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	0,6	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	314,8	14,0	314,8	-3,9
<b>Yhteensä</b>	<b>314,8</b>	<b>0,6</b>	<b>314,8</b>	<b>14,0</b>	<b>314,8</b>	<b>-3,9</b>
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	355,4	0,8	293,7	3,9	317,8	-8,1
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>748,8</b>	<b>2,6</b>	<b>730,0</b>	<b>17,2</b>	<b>742,4</b>	<b>-11,8</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 78,7 miljoonaa euroa (121,6). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

## 12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

Hallitus päätti maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa 2021 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 0,325 euroa osakkeelta eli yhteensä 57,8 miljoonaa euroa. 31.3.2021, 30.6.2021 ja 30.9.2021 maksetun osingon ja pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutus jakaa osinkoa on käytetty kokonaisuudessaan ja valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,125 euroa osakkeelta.

Alustava valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivä on 30.12.2021. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2020 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 86,8 miljoonaa euroa, joista tammi-syyskuun 2020 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 64,5 miljoonaa euroa.

### 13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	243,2	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	92,4	41,8	93,6
Ostositoumukset	108,5	156,9	183,9

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 108,5 miljoonaa euroa (156,9) 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 30.9.2021 oli 49,2 prosenttia (48,9 %).

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

# RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.9.2021 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

## CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2021, 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, 27. päivänä lokakuuta 2021

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen  
KHT