



Q1-Q4 | 2019

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**  
TAMMIKUU-JOULUKUU

# CITYCON 2019: HYVÄÄ OPERATIIVISTA KEHITYSTÄ

- Vakaata kokonaiskehitystä vuonna 2019
- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat kaikissa liiketoimintayksiköissä
- Vuokralaisten kokonaisymyynnit kasvoivat 2,6 %, myös vertailukelpoiset myynnit kehittyivät positiivisesti
- Kokonaiskävijämäärät kasvoivat 3,8 %, myös vertailukelpoiset kävijämäärät kehittyivät positiivisesti
- Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa oli kokonaisuudessaan positiivinen, erityisesti Ruotsi & Tanska -segmentissä
- Luototusaste (LTV) parani 42,4 %:iin onnistuneen 350 miljoonan euron hybridin liikkeelle laskemisen seurauksena

## LOKAKUU – JOULUKUU 2019

- Nettovuokratuotot olivat 53,5 miljoonaa euroa (Q4/2018: 53,7). Vertailukelpoiset kohteet kasvattivat nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla ja Straedetin hankinta Tanskassa 0,4 miljoonalla eurolla. Nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti parhaissa kohteissa, erityisesti Isossa Omenassa. Vuoden 2018 ja Q2/2019 divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja -1,6 miljoonalla eurolla ja heikommat valuuttakurssit -1,2 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti Q4/2019 nettovuokratuottoja yhteensä 1,7 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 35,6 miljoonaan euroon (34,2) johtuen pääasiassa säästöistä hallinnon kuluissa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,200 euroa (0,192), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli -0,005 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake laski -0,15 euroon (0,03) johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista. Lisäksi rahoituskulut olivat korkeammat johtuen kertaluonteisista joukkovelkakirjalainan takaisinostoon liittyvistä kuluista raportointikaudella.
- *Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.*

## TAMMIKUU – JOULUKUU 2019

- Nettovuokratuotot kasvoivat 217,4 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2018: 214,9). Valmistuneet kehityshankkeet kasvattivat nettovuokratuottoja 3,8 miljoonalla eurolla ja vertailukelpoiset kohteet 0,9 miljoonalla eurolla. Divestoinnit puolestaan laskivat nettovuokratuottoja -6,2 miljoonalla eurolla ja heikommat SEK ja NOK valuuttakurssit -3,0 miljoonalla eurolla. IFRS 16 laskentaperiaatteen käyttöönotto kasvatti nettovuokratuottoja 7,0 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 145,6 miljoonaan euroon (143,5) johtuen nettovuokratuottojen kasvusta ja matalammista nettorahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,818 euroa (0,806), heikompien valuuttakurssien negatiivinen vaikutus oli -0,015 euroa/osake.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,04 euroa (0,09) johtuen pääasiassa suuremmista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista.
- Osakekohtainen nettorahavirta kasvoi 0,76 euroon (0,54) johtuen lähinnä alemmista nettorahoituskuluista, joita pienensi alemmat kertaluonteiset kulut joukkovelkakirjalainan takaisinostosta.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osingonjaosta tilikaudelta 2019, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 155,00 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.
- *Raportointikausi sisältää IFRS 16 -standardin käyttöönoton 1.1.2019 alkaen. Liitetiedossa 2 on enemmän tietoa käyttöönoton vaikutuksista.*

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Cityconin hallitus on päättänyt päivittää Cityconin ohjeistuskäytäntöä hybridilainan liikkeeseen laskemisen seurauksena. Määritellään hybridilainan korkojen vaikutuksen, Citycon muuttaa tulevaisuuden näkymien esittämistapaansa. Vuodesta 2020 lähtien Cityconin tulevaisuuden näkymät sisältävät operatiivisen liikevoiton (direct operating profit) ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) lisäksi oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA EPS). Oikaistut EPRA tunnusluvut esitetään huomioiden kaikki hybridilainan korkokulut.

Citycon odottaa vuoden 2020 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,815-0,915 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (direct operating profit) olevan 191-209 miljoonaa euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA EPS) olevan 0,720-0,820 euroa.

5.2.2020 ilmoitettu, kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion osto on huomioitu arvioissa. Muilta osin arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## AVAINLUVUT

		Q4/2019	Q4/2018	% <sup>1)</sup>	Vertailukelpoinen muutos % <sup>3)</sup>	2019	2018	% <sup>1)</sup>	Vertailukelpoinen muutos % <sup>3)</sup>
Nettovuokratuotto	Me	53,5	53,7	-0,4 %	1,8 %	217,4	214,9	1,2 %	2,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	47,1	44,1	7,0 %	9,6 %	193,5	187,6	3,1 %	4,7 %
IFRS tulos/osake <sup>4) 5)</sup>	EUR	-0,15	0,03	-	-	0,04	0,09	-56,6 %	-52,8 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 160,2	4 131,3	0,7 %	-	4 160,2	4 131,3	0,7 %	-
Luototusaste (LTV) <sup>2)</sup>	%	42,4	48,7	-12,9 %	-	42,4	48,7	-12,9 %	-
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2)</sup></b>									
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	35,6	34,2	4,3 %	7,3 %	145,6	143,5	1,5 %	3,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>5)</sup>	Me	33,9	34,2	-0,6 %	2,2 %	143,9	143,5	0,3 %	2,2 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>4)</sup>	EUR	0,200	0,192	4,3 %	7,3 %	0,818	0,806	1,5 %	3,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>4) 5)</sup>	EUR	0,191	0,192	-0,6 %	2,2 %	0,809	0,806	0,3 %	2,2 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) <sup>4)</sup>	EUR	12,28	12,95	-5,2 %	-	12,28	12,95	-5,2 %	-

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

<sup>4)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

<sup>5)</sup> Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

## TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

”Vuosi 2019 oli Cityconille portfolion ja liiketoiminnan kehittämisen sekä strategian arvioinnin aikaa. Määrittelimme myös yhtiön lyhyen ja keskipitkän aikavälin painopisteet. Uusi organisaatiomme on yhdenmukaistanut toimintamme, mahdollistanut tiettyjen liiketoimintasegmenttien kasvun sekä mahdollistanut pohjoismaisten skaalaetujen hyödyntämisen.

Vuonna 2019 Cityconin operatiivinen tulos pysyi vakaana. Nettovuokratuotot kasvoi 1,2 %:lla 217,4 miljoonaan euroon. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat kaikissa liiketoimintayksiköissämme. Operatiivinen tulos (EPRA earnings) kasvoi viime vuodesta ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) oli 0,818 euroa vuonna 2019. Vuokrausaste säilyi korkeana kauppakeskustemme hyvien liikenneyhteyksien ja keskeisten sijaintien ansiosta. Olemme tyytyväisiä siihen, että vuokralaisten kokonaisyhtiön kasvoi 2,6 % ja kokonaiskävijämäärä kasvoi 3,8 % vuoden 2019 aikana.

Vuonna 2019 jatkoimme taseemme vahvistamista. 350 miljoonan euron vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan menestyksekkäs liikkeeseenlasku marraskuussa oli tärkeä askel taseen vahvistamisessa. Hybridijoukkovelkakirjan liikkeellelaskun jälkeen luototusasteemme parani 42,4 %:iin, mikä on tavoitevälimme 40 %-45 % sisällä. Vahva tase ja alle 45 %:n luototusaste ovat keskeisiä päämääriämme myös tulevaisuudessa. Paransimme myös portfoliomme keskimääräistä laatua luopumalla kahdesta toissijaisesta kauppakeskuksesta Suomessa 77 miljoonalla eurolla. Myyntihinta oli linjassa kiinteistöjen viimeisten IFRS:n mukaisten käypien arvojen kanssa, mikä osoittaa, että hyvillä liikekiinteistöillä on kysyntää. Se myös vahvistaa käsitystämme kiinteistöjemme vakaasta arvosta.

Cityconilla on suuria kiinteistöjä kasvavilla kaupunkialueilla, jotka tarjoavat erinomaisia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteemme on olla monikäyttöisten kaupunkikiinteistöjen sijoittaja ja omistaja. Portfoliossamme on valtava määrä kasvumahdollisuuksia ja olemme tunnistanee 320 000 neliömetrin verran asuinkiinteistöpotentiaalia. Tästä 60 000 neliömetriä on jo kaavoitettu, 130 000 neliömetriä on kaavoitusprosessin alla ja loppujen 130 000 neliömetrin osalta kartoitamme kaavoitusmahdollisuuksia. Vain osa näistä sisältyy tämän hetkiseen arvonmääritykseemme. Kaavoitusten vahvistamisen myötä potentiaali realisoituu arvostuksissamme. Tämä lisäarvo tulee konkretisoitumaan, kun kaavoitukset saavat hyväksynnän. Hyvä esimerkki monikäyttöisestä kehityshankkeesta on Lippulaiva-projekti Espoossa. Lippulaivan yhteyteen tulee olemaan merkittävä määrä asuinkiinteistöjä, ja meillä on rakennusoikeudet kahdeksaan rakennukseen ja yhteensä 500 asuntoon. Hanke etenee suunnitelmien mukaan ja arvioimme, että Lippulaivan kauppakeskus avataan keväällä 2022.

Kaiken kaikkiaan meillä on urbaani kiinteistöportfolio ja erittäin vakaa liiketoimintamalli, jossa 85 % vuokrasopimuksistamme on indeksoitu. Tämän lisäksi monipuolinen vuokralaiskantamme, suhteellisen pieni osa on muotialan toimijoita ja monipuoliset joukkoliikenneyhteydet antavat meille vahvan aseman vähittäismyynnin markkinoilla. Odotamme operatiivisen osakekohtaisen tuloksen (EPRA EPS) olevan välillä 0,815-0,915 euroa vuonna 2020. Lisäksi vuodesta 2020 alkaen tulemme antamaan ohjeistuksen oikaistulle operatiiviselle osakekohtaiselle tulokselle (adjusted EPRA EPS), johon sisältyy hybridilainan korot ja palkkiot. Odotamme oikaistun operatiivisen osakekohtaisen tuloksen (adjusted EPRA EPS) olevan välillä 0,720-0,820 euroa vuonna 2020.”

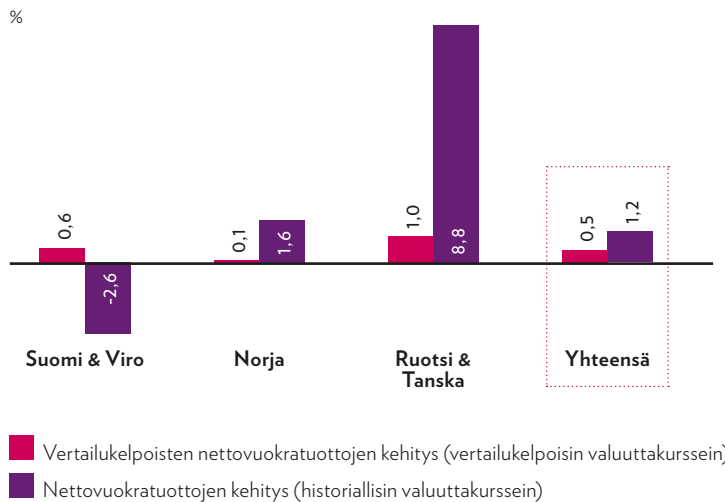


## 1. VERTAILUKELPOISET NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT KAIKISSA LIIKETOIMINTAYKSIKÖISSÄ

Cityconin nettovuokratuotot, mukaan lukien IFRS16-laskentamuutoksen vaikutus, kasvoivat 217,4 miljoonaan euroon (214,9). Tämä johtui pääasiassa syyskuussa 2018 valmistuneesta kehityshankkeesta Mölndalissa. Lisäksi nettovuokratuotot kehittyivät positiivisesti parhaissa kohteissa, erityisesti Isossa Omenassa. Toisaalta vuonna 2018 ja Q2/2019 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja.

Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotot sekä ylläpito- ja palvelutuotot kasvoivat vertailukaudesta 1,1 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut kasvoivat hieman viime vuodesta 0,2 miljoonalla eurolla. Tästä johtuen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 0,9 miljoonaa euroa eli 0,5 %.

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2019 VS. 2018



Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 2,6 % verrattuna Q1-Q4/2018. Tämä johtui vuoden 2018 ja Q2/2019 divestoinneista. Tätä kompensoi osittain vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot, jotka kasvoivat 0,6 % johtuen pääasiassa korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokratuotoista. Lisäksi käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuotot kasvoivat.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 1,6 % verrattuna Q1-Q4/2018 johtuen pääasiassa IFRS 16 laskentaperiaatteen positiivisesta vaikutuksesta vuoden 2019 alusta alkaen. Vuonna 2018 toteutetut kiinteistöjen suunnitellut divestoinnit, käynnissä olevien kehityshankkeiden nettovuokratuottojen lievä negatiivinen kehitys sekä Norjan kruunun heikkeneminen vaikuttivat negatiivisesti nettovuokratuottoon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 0,1 % johtuen korkeammista vuokratasoista.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 8,8 % johtuen Mölndalin kehityshankkeesta, joka valmistui syyskuussa 2018, minkä lisäksi vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,0 % johtuen pääasiassa korkeammista liikevaihtosidonnaisista vuokrista ja käytäväpaikkatuotoista. Toisaalta vuonna 2018 toteutettu toissijaisen kiinteistön divestointi ja Ruotsin kruunun heikkeneminen laskivat nettovuokratuottoja.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Brutto- vuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
<b>2018</b>	<b>96,9</b>	<b>74,3</b>	<b>43,5</b>	<b>0,2</b>	<b>214,9</b>	<b>237,0</b>
Hankinnat	-	-	0,2	-	0,2	0,3
Kehityshankkeet	0,6	-0,6	3,8	-	3,8	4,5
Divestoinnit	-4,3	-1,5	-0,3	-	-6,2	-7,9
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1)</sup>	0,5	0,1	0,4	-	0,9	1,7
Muu (sis. IFRS 16 ja valuuttakurssieron)	0,7	3,2	-0,2	0,1	3,8	-3,5
<b>2019</b>	<b>94,4</b>	<b>75,4</b>	<b>47,4</b>	<b>0,3</b>	<b>217,4</b>	<b>232,1</b>

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

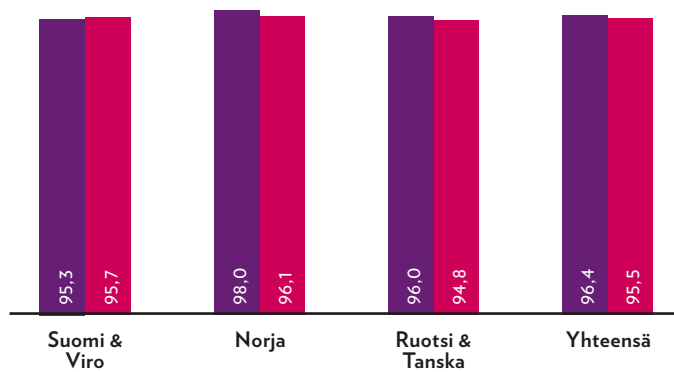
## 2. VUOKRAUSASTE HYVÄLLÄ TASOLLA

Taloudellinen vuokrausaste oli hyvällä 95,5 % tasolla. Vuokrausaste parani vuoden viimeisellä neljänneksellä (Q3/2019: 95,3%). Keskimääräinen neliövuokra oli 23,3 euroa (23,2). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra nousi 0,5 euroa. Vuokranmuutos uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleenvuokratuissa tiloissa katsauskauden aikana oli 1,4 % johtuen pääosin positiivisesta kehityksestä erityisesti Ruotsi & Tanska -segmentissä.

Katsauskauden aikana vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa nousi 2,6 % ja kävijämäärät 3,8 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE<sup>1)</sup>

%

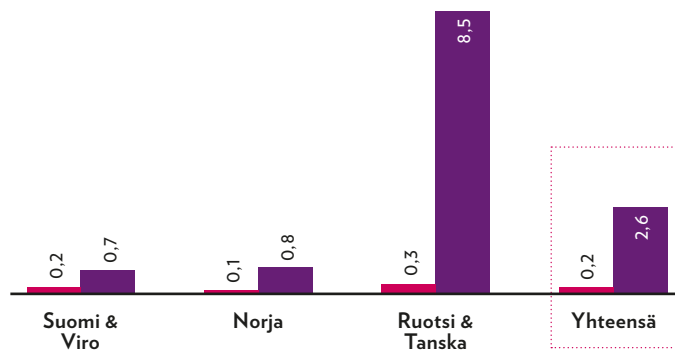


■ 31.12.2018 ■ 31.12.2019

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

## VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2019 VS. 2018 <sup>1)</sup>

%



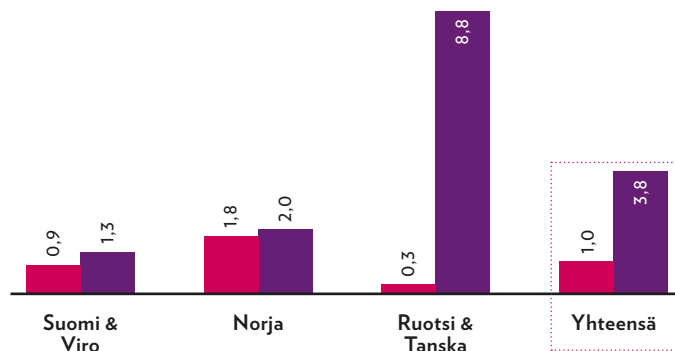
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

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

## KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, 2019 VS. 2018 <sup>1)</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää Kista Gallerian 50 %)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

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

		31.12.2019	31.12.2018
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 404	4 454
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,3	23,2
Suomi & Viro	EUR/m <sup>2</sup>	25,8	25,6
Norja	EUR/m <sup>2</sup>	21,7	21,8
Ruotsi & Tanska	EUR/m <sup>2</sup>	22,1	21,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2)</sup>	%	9,4	9,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut <sup>3)</sup>	%	1,4	-0,3

<sup>1)</sup> Sisältää Kista Gallerian 50 %.

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

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

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

		2019	2018
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	145 859	186 576
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	26,0	22,5
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	194 152	220 202
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	25,5	22,1

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

### 3. ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

**Hallinnon kulut** laskivat 4,5 % 26,8 miljoonaan euroon (28,0). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 234 (254), joista 50 oli Suomessa & Virossa, 95 Norjassa, 52 Ruotsissa & Tanskassa ja 37 konsernitoiminnoissa.

**Liikevoitto** laski 73,1 miljoonaan euroon (104,7). Liikevoitto laski johtuen kiinteistöjen käyvän arvon tappioista, jotka olivat -121,9 miljoonaa euroa (-72,5).

**Nettorahoituskulut (IFRS)** laskivat 16,3 miljoonalla eurolla 54,2 miljoonaan euroon (70,5) johtuen osaltaan alhaisemmasta keskikorosta sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakursseista. Pääasiassa laskuun vaikutti kuitenkin joukkovelkakirjalainojen takaisinostoihin liittyvät epäsuorat kulut, jotka olivat huomattavasti edellistä vuotta pienemmät. IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroilla ja alhaisemmillä korkotuotoilla oli nettorahoituskuluja kasvattava vaikutus.

**Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tappioista** oli -16,6 miljoonaa euroa (-12,5). Lasku johtui lähinnä kauppakeskus Kista Gallerian tuloksen laskusta sekä sen kiinteistöomaisuuden arvostuksen käyvän arvon tappiosta.

**Katsauskauden voitto** laski 8,9 miljoonaan euroon (16,6) kirjattujen käyvän arvon tappioiden seurauksena.

### 4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 28,9 miljoonalla eurolla 4 160,2 miljoonaan euroon (31.12.2018: 4 131,3). Käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 121,9 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 4,2 miljoonalla eurolla. Investoinnit kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa tilikaudella 96,8 miljoonalla eurolla. Lisäksi IFRS 16-standardin käyttöönotto kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 57,0 miljoonalla eurolla.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

31.12.2019	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	12	402 050	1 843,9	-	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	2,9	-	0 %
<b>Suomi &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>404 290</b>	<b>1 846,8</b>	-	<b>45 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	15	387 500	1 332,9	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1)</sup>	1	14 000	-	-	-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>16</b>	<b>401 500</b>	<b>1 332,9</b>	-	<b>32 %</b>
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	10	268 800	929,5	-	23 %
<b>Ruotsi &amp; Tanska, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>268 800</b>	<b>929,5</b>	-	<b>23 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	38	1 072 350	4 106,2	-	100 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	2,9	-	0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>39</b>	<b>1 074 590</b>	<b>4 109,1</b>	-	<b>100 %</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	51,1	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	-	-	<b>4 160,2</b>	-	-
Kista Galleria (50 %)	1	47 150	275,1	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>40</b>	<b>1 121 740</b>	<b>4 435,3</b>	-	-

<sup>1)</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan aineettomiin oikeuksiin IFRS-säännösten mukaisesti.



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -121,9 miljoonaa euroa (-72,5). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (39,2) ja arvonalennusta yhteensä -118,4 miljoonaa euroa (-111,7). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -6,0 miljoonaa euroa.

## KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q4/2019	Q4/2018	2019	2018
Suomi & Viro	-23,5	-11,0	-56,1	-58,8
Norja	-11,0	-1,6	-33,4	-22,2
Ruotsi & Tanska	-22,7	-5,7	-32,4	8,5
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-57,2</b>	<b>-18,2</b>	<b>-121,9</b>	<b>-72,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-8,9	-3,2	-17,7	-8,6
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-66,2</b>	<b>-21,5</b>	<b>-139,6</b>	<b>-81,1</b>

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt vuoden 2019 tilinpäätöstä varten. Vuoden 2018 tilinpäätöstä ja vuoden 2019 puolivuotiskatsausta varten sijoituskiinteistöt on arvioinut CBRE. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

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

## 5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Vuoden 2019 aikana Citycon jatkoi divestointistrategiansa toteuttamista ja myi kaksi kauppakeskusta ja sopi myyvänsä kaksi määräalaa yhteensä noin 86,4 miljoonalla eurolla.

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

## HANKINNAT JA MYYNNIT 2019

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

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

## 6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

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

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

### 31.12.2019 KÄYNNISSÄ OLEVAT KEHITYSHANKKEET

Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet	Valmistumistavoite
			bruttoinvestoinnit 31.12.2019 mennessä, Me	
Lippulaiva Espoo, Suomi	19 200/44 300	TBC <sup>1)</sup>	123,1	2022

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

## 7. OMA PÄÄOMA

**Osakekohtainen oma pääoma** oli 13,06 euroa (31.12.2018: 11,74). Hybridijoukkovelkakirjalainan esittäminen osana omaa pääomaa vaikutti positiivisesti osakekohtaiseen omaan pääomaan, kun taas 115,7 miljoonan euron osingonjako ja pääomanpalautus sekä muuntoerot laskivat sitä.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 978,4 miljoonaa euroa (2 088,9). Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma laski 110,5 miljoonaa euroa vuoden 2019 alusta johtuen lähinnä voitonjaosta.

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2019	31.12.2018
Lainojen käyvät arvot	Me	1 830,7	2 154,6
Korolliset velat, tasearvo <sup>1)</sup>	Me	1 874,4	2 140,0
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	562,1	556,4
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,6	5,0
Luototusaste (LTV) <sup>2)3)</sup>	%	42,4	48,7
Omavaraisuusaste (Rahoituskovenanti > 32,5) <sup>3)4)</sup>	%	50,9	45,4
Korkokate (Rahoituskovenanti > 1,8)	x	4,2	3,8
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,65) <sup>4)</sup>	x	0,42	0,48
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenanti < 0,25) <sup>4)</sup>	x	0,02	0,02

<sup>1)</sup> Sisältää 55,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta 1.1.2019 alkaen.

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

<sup>3)</sup> Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti.

<sup>4)</sup> Ei vertailukelpoinen aikaisempiin kausiin johtuen IFRS 16 eristä.

Marraskuussa 2019 Citycon laski liikkeeseen 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen hybridijoukkovelkakirjalainan vahvistaakseen yhtiön pääomarakennetta. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana, joten se ei ole mukana raportoiduissa velan määrissä tai tunnusluvuissa. Omissa tunnusluvuissaan luottoluokittajat huomioivat 50 % hybridilainasta omaksi pääomaksi. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainan kuponkikorko on kiinteä 4,5 prosenttia vuodessa 22.2.2025 asti, jonka jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen markkinakorkoon sekä marginaaliin. Lainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainan kuponkikorot ja kulut kirjataan kertyneisiin voittovaroihin.

Kaikki hybridistä saadut tuotot käytettiin nykyisen velan takaisinmaksuun. Ostotarjousten kautta ostettiin takaisin 143 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta, joka erääntyy kesäkuussa 2020, 900 miljoonaa norjan kruunua joukkovelkakirjasta, joka erääntyy maaliskuussa 2021, ja 45 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta, joka erääntyy syyskuussa 2022. Loput varat käytettiin yritystodistusten takaisinmaksuun. Näillä rahoitusjärjestelyillä Citycon vahvisti luottoasemaansa alentamalla luototusastetta, pidentämällä velan keskimääräistä maturiteettia, alentamalla lähiajan jälleenrahoitusriskiä sekä parantamalla nettoliquiditeettiä.

Marraskuussa Citycon julkisti vihreän rahoituksen viitekehysten. Viitekehystä voidaan soveltaa vihreiden kiinteistöjen (uudelleen)rahoitukseen hankkeissa, jotka liittyvät vihreisiin rakennuksiin, energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan tai jätehuoltoon. Julkaisuhetkellä noin 2,7 miljardia euroa Cityconin portfoliosta oli oikeutettu vihreään (uudelleen)rahoitukseen. Viitekehys sai ”medium green” luokituksen Ciceronilta, joka on johtava vihreiden lainojen arviointiin erikoistunut palveluntarjoaja.

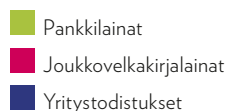
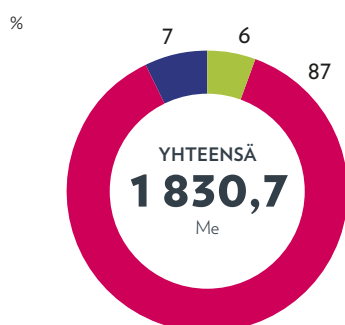
Maaliskuussa Standard & Poor’s laski Cityconin luottoluokitusta tasolta BBB (negatiivinen näkymä) tasolle BBB- (vakaa näkymä). Toukokuussa Moody’s laski Cityconin luottoluokitusta tasolta Baa2 (negatiivinen näkymä) tasolle Baa3 (vakaa näkymä). Syyskuussa Standard & Poor’s muutti luottoluokituksen näkymät negatiiviseksi, johtuen pääasiassa Cityconin korkeasta luototusasteesta. Tämän jälkeen Citycon on parantanut luototusastettaan laskemalla liikkeelle vihreän hybridijoukkovelkakirjalainan.

Kesäkuussa Citycon myi kauppakeskukset Arabia ja Duo Suomessa ja tuotot käytettiin pääasiassa yritystodistuslainojen takaisinmaksuun.

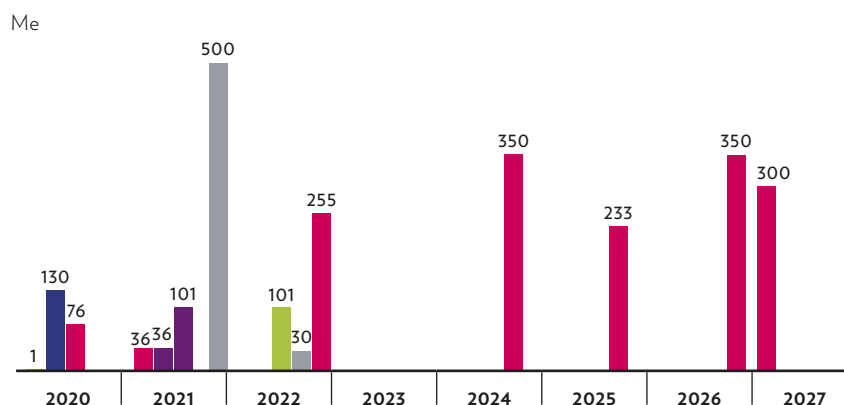
Maaliskuussa, kesäkuussa, syyskuussa ja joulukuussa maksetut osingot ja pääomanpalautukset rahoitettiin pääosin operatiivisesta rahavirrasta.

## KOROLLISET VELAT

### LAINAJAKAUMA



### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET



Korollisten lainojen käypä arvo on laskenut vuoden aikana 323,9 miljoonaa euroa 1 830,7 miljoonaan euroon. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että marraskuussa liikkeeseen laskettu hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS raportoinnissa ja varat käytettiin velan takaisinmaksuun, sekä johtuen Arabian ja Duon myynnistä. Taseen korollisten velkojen tasearvo oli 1 874,4 miljoonaa euroa. Taseen korollisten velkojen tasearvo laski korollisten lainojen käypää arvoa vähemmän, koska se sisältää 55,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkoja johtuen IFRS 16 käyttöönnotosta vuoden 2019 alusta.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta.

Luototusaste (LTV) laski 42,4 %:iin (48,7 %) hybridilainan liikkeeseenlaskun johdosta.

## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		2019	2018
Rahoituskulut <sup>1) 2)</sup>	Me	-62,4	-79,1
Rahoitustuotot <sup>2)</sup>	Me	8,2	8,7
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-54,2</b>	<b>-70,5</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-48,9	-50,1
Keskikorko kauden lopussa <sup>3)</sup>	%	2,29	2,35
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,34	2,36
Keskikorko, laskettu vuoden alusta <sup>3)</sup>	%	2,41	2,69

<sup>1)</sup> Q1-Q4/2019 sisältää 1,9 miljoonaa euroa laskennallisia korkokuluja johtuen IFRS 16 käyttöön otosta, joten eivät ole täysin vertailukelpoisia aikaisempiin kausiin.

<sup>2)</sup> Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

<sup>3)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna pääosin johtuen alhaisemmasta keskiporosta sekä heikentyneistä NOK ja SEK valuuttakurssista. IFRS 16 standardin mukaisesti kirjatun vuokrasopimusvelan koroilla ja alhaisemmilla korkotuotoilla oli nettorahoituskuluja kasvattava vaikutus.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 16,3 miljoonalla eurolla 54,2 miljoonaan euroon (70,5) osaltaan samoista, yllämainituista syistä. Pääasiassa laskuun vaikutti kuitenkin joukkovelkakirjalainojen takaisinostoihin liittyvät epäsuorat kulut, jotka olivat huomattavasti edellistä vuotta pienemmät. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa sekä suljetuista koronvaihtosopimuksista, kirjattiin 2,6 miljoonan euron epäsuoria tuottoja positiivisista käyvän arvon muutoksista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrittäkselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan keskiporko periodin lopussa laski 2,29 %:iin (2,35 %).

### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.12.2019	31.12.2018
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,6	5,0
Korkosuojausaste	%	88,8	91,7

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

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

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

**Suomessa** vähittäismyynnin kasvu jatkui raportointikauden aikana. Liiketilöiden vuokrat pysyivät vakaina isoissa prime-kauppakeskuksissa pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja toissijaisissa keskuksissa pääkaupunkiseudulla vuokrissa oli jonkun verran laskupaineita. Pääkaupunkiseudun prime-kauppakeskusten tuottovaatimus oli 4,50 %.

**Norjassa** vähittäismyynnin kasvu jatkui vuoden 2019 aikana. Kvarud Analysen tekemän raportin mukaan sekä kävijämäärät että kävijöiden keskimääräinen keskiostos nousivat kauppakeskuksissa vuonna 2019 verrattuna vuoden 2018 vastaavaan ajanjaksoon. Vuokriin kohdistui jonkin verran laskupainetta, erityisesti toissijaisissa kauppakeskuksissa. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli normaalilla tasolla 16,5 %:n osuudellaan kokonaisvolyymista. Parhaimmissa kauppakeskuskohdeissa tuottovaade pysyi ennallaan 4,50 %:ssa, samaan aikaan kun toissijaisten keskusten tuottovaatimuksien nousupaineet jatkuivat maltillisesti.

**Ruotsissa** vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Markkinavuokratasoissa oli nähtävissä jonkin verran painetta. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa pysyivät muuttumattomina 4,25 %:ssa, vaikka ero prime- ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateiden välillä on kasvanut. Koko vuoden liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli 6 % kokonaisvolyymista.

**Tanskassa** vähittäismyynti kasvoi raportointikauden aikana. Vuokratasoissa ei tapahtunut suuria muutoksia. Tuottovaateet prime-kauppakeskuksissa nousivat 0,25:llä prosenttiyksiköllä 4,75 %:iin ja toissijaisten kauppakeskusten tuottovaateet pysyivät 6,5 %:ssa.

**Virossa** vähittäismyynti jatkoi voimakasta kasvuaan raportointikauden aikana. Tallinnassa kauppakeskusten prime-vuokrat pysyivät vakaana. Prime-kauppakeskusten tuottovaade pysyi vakaana 6,25 %:ssa.

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

## 10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

F. Scott Ball aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Ball korvasi Marcel Kokkeelin, joka väistyi tehtävästään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien ja toimi yhtiön neuvonantajana 1.5.2019 asti.

Samanaikaisesti Henrica Ginström nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.1.2019 alkaen. Cityconin entinen operatiivinen johtaja Jurn Hoeksema luopui tehtävistään yhteisen sopimuksen perusteella 1.1.2019 lähtien.

Cityconin lakiasianjohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jätti tehtävänsä yhtiössä yhteisestä sopimuksesta maaliskuussa 2019.

Erik Lennhammar nimitettiin Cityconin kiinteistökehitysjohtajaksi sekä johtoryhmän jäseneksi alkaen 12.8.2019. Cityconin entinen kiinteistökehitysjohtaja Tom Lisiecki ilmoitti helmikuussa 2019 luopuvansa tehtävästään.

## 11. VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2017, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 84 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2019 vastuullisuusselvityksessä.

## 12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

## 13. YHTIÖKOKOUS

### VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2019

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2019 pidettiin 13.3.2019 Espoossa.

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

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/yhtiokokous2019](http://citycon.com/fi/yhtiokokous2019), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

## 14. SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakerptomuksesta erillisenä selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2019. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2020) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/hallinnointi](http://citycon.com/fi/hallinnointi).

## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Joulukuun 2019 lopussa yhtiön liikeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 177 998 525. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2019 aikana.

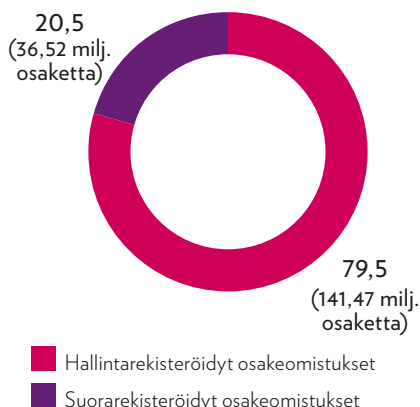
Maaliskuussa 2019 Cityconin osakkeiden lukumäärä muuttui osakkeiden yhdistämisen (niin sanottu käänteinen split) seurauksena. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä laski 889 992 628 osakkeesta 177 998 525 osakkeeseen. Yhdistämisessä viisi (5) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin kaupparekisteriin 16.3.2019 ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 18.3.2019

Cityconilla oli joulukuun 2019 lopussa 17 396 (17 269) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,5 miljoonaa (141,9) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 79,5 % (79,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).



## OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2019

% osake- ja äänimäärästä



## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		2019	2018
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		889,992,628	889 992 628
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		177,998,525	889 992 628

## OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		2019	2018	2017	2016	2015
Vaihdettuja osakkeita <sup>1)</sup>	*1 000	28 320	49 253	35 457	29 537	31 669
Vaihtuvuus	%	15,9	27,7	19,9	16,6	17,8
Ylin kurssi <sup>1)</sup>	euroa	10,08	11,24	12,51	11,95	16,2
Alin kurssi <sup>1)</sup>	euroa	8,10	7,98	10,42	9,9	10,65
Keskikurssi <sup>1)</sup>	euroa	9,18	9,30	11,15	10,9	12,65
Päätöskurssi <sup>1)</sup>	euroa	9,37	8,08	10,79	11,7	12,00
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	1 666,96	1 437,34	1 920,60	2 080,80	2 136,00
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1 000	177 999	889 993	889 993	889 993	889 993

<sup>1)</sup> Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2019 maksamat osingot tilikaudelta 2018 sekä pääoman palautukset vuonna 2019:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2019 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2018	22.03.2019	29.03.2019	0,05
Pääoman palautus Q1	22.03.2019	29.03.2019	0,1125
Pääoman palautus Q2	21.06.2019	28.06.2019	0,1625
Pääoman palautus Q3	23.09.2019	30.09.2019	0,1625
Pääoman palautus Q4	19.12.2019	30.12.2019	0,1626
<b>Yhteensä</b>			<b>0,65</b>

<sup>1)</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2018 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 13.3.2019 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

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

Vuonna 2019 hallitus käytti viisi kertaa valtuutustaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin erokorvauksien ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmien ehtojen ja osakkaiden takaisinosto-ohjelman mukaisesti:

### Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020

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

### Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2015

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

### Erokorvaukset

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

Osakehankinnat tehtiin aikavälillä 25.4.-2.5.2019.

## OMAT OSAKKEET

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

## LIPUTUSILMOITUKSET

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

## OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

### Osakassopimukset

Gazit-Globe Ltd. ja Canada Pension Plan Investment Board European Holdings S.á.r.l. (CPPIBEH) ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Cityconiin liittyviä hallinnointiasioita koskevan sopimuksen.

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

Yhtiön tiedossa ei ole muita osakassopimuksia.

## KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022
- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
- osakepalkkiojärjestelmä 2015 ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015.

Joulukuussa 2019 Cityconin hallitus päätti uudesta konsernin avainhenkilöiden sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2020–2022. Osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu valikoiduille avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

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

## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

5.2.2020 julkaistiin, että Citycon on sopinut ostavansa kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion Norjassa. Transaktion arvo on yhteensä noin 145 miljoonaa euroa.

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Cityconin hallitus on päättänyt päivittää Cityconin ohjeistuskäytäntöä hybridilainan liikkeeseen laskemisen seurauksena. Määritelläkseen hybridilainan korkojen vaikutuksen, Citycon muuttaa tulevaisuuden näkymien esittämistapaansa. Vuodesta 2020 lähtien Cityconin tulevaisuuden näkymät sisältävät operatiivisen liikevoiton (direct operating profit) ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) lisäksi oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA EPS). Oikaistut EPRA tunnusluvut esitetään huomioiden kaikki hybridilainan korkokulut.

Citycon odottaa vuoden 2020 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,815-0,915 euroa. Lisäksi yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (direct operating profit) olevan 191-209 miljoonaa euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA EPS) olevan 0,720-0,820 euroa.

5.2.2020 ilmoitettu, kolme kauppakeskusta käsittävän portfolion osto on huomioitu arvioissa. Muilta osin arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## 17. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2020

Vuonna 2020 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2019 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstaina 6.2.2020 noin klo 9.00
Vuoden 2020 3 kk:n osavuositarkastus	torstaina 23.4.2020 noin klo 9.00
Vuoden 2020 6 kk:n puolivuositarkastus	perjantaina 10.7.2020 noin klo 9.00
Vuoden 2020 9 kk:n osavuositarkastus	torstaina 15.10.2020 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 17.3.2020 kello 12.00 alkaen.

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

Helsinki, 5. helmikuuta 2020  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

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

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

[www.citycon.com/fi/](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 2019 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q4/2019	Q4/2018	%	2019	2018	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	35,6	34,2	4,3 %	145,6	143,5	1,5 %
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings) <sup>2)</sup>	Me	33,9	34,2	-0,6 %	143,9	143,5	0,3 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,200	0,192	4,3 %	0,818	0,806	1,5 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)2)</sup>	EUR	0,191	0,192	-0,6 %	0,809	0,806	0,3 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) <sup>1)</sup>	EUR	12,28	12,95	-5,2 %	12,28	12,95	-5,2 %
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV per share) <sup>1)</sup>	EUR	10,97	11,90	-8,1 %	10,94	11,90	-8,1 %

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

<sup>2)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q4/2019	Q4/2018	%	2019	2018	%
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>-25,7</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>8,9</b>	<b>16,6</b>	<b>-46,4 %</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	57,2	18,2	-	121,9	72,5	68,2 %
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	1,1	-	-1,5	0,2	-
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-	3,7	-	-	10,3	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	7,9	-	-	7,9	21,4	-63,1 %
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-1,8	-1,2	52,3 %	-2,6	-1,1	-
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	11,6	8,8	31,5 %	19,5	17,9	9,1 %
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-13,4	-1,9	-	-8,5	5,7	-
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	0,0	-	0,0	-	-
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>35,6</b>	<b>34,2</b>	<b>4,3 %</b>	<b>145,6</b>	<b>143,5</b>	<b>1,5 %</b>
-/+ Hybridilainan korot (riippumatta maksuhetkestä) ja jaksotetut palkkiot	-1,7	-	-	-1,7	-	-
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>33,9</b>	<b>34,2</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>143,9</b>	<b>143,5</b>	<b>0,3 %</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl <sup>1)</sup>	178,0	178,0	0,0 %	178,0	178,0	0,0 %
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR <sup>1)</sup></b>	<b>0,200</b>	<b>0,192</b>	<b>4,3 %</b>	<b>0,818</b>	<b>0,806</b>	<b>1,5 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR <sup>1)</sup></b>	<b>0,191</b>	<b>0,192</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>0,809</b>	<b>0,806</b>	<b>0,3 %</b>

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

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

Me	Q4/2019	Q4/2018	%	2019	2018	%
Nettovuokratuotto	53,5	53,7	-0,4 %	217,4	214,9	1,2 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,8	-10,1	-32,6 %	-26,8	-28,0	-4,5 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,5	-1,1 %	2,8	0,8	-
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>47,1</b>	<b>44,1</b>	<b>7,0 %</b>	<b>193,5</b>	<b>187,6</b>	<b>3,1 %</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,7	-11,4	2,7 %	-48,9	-50,1	-2,6 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,9	1,1	-13,5 %	2,8	5,3	-46,5 %
Operatiiviset välittömät verot	-0,8	0,2	-	-2,0	-0,2	-
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,3	-78,3 %	0,1	0,9	-88,4 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-83,7 %	0,0	0,0	2,2 %
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>35,6</b>	<b>34,2</b>	<b>4,3 %</b>	<b>145,6</b>	<b>143,5</b>	<b>1,5 %</b>
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-1,7	-	-	-1,7	-	-
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>33,9</b>	<b>34,2</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>143,9</b>	<b>143,5</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR <sup>1)</sup></b>	<b>0,200</b>	<b>0,192</b>	<b>4,3 %</b>	<b>0,818</b>	<b>0,806</b>	<b>1,5 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR <sup>1)</sup></b>	<b>0,191</b>	<b>0,192</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>0,809</b>	<b>0,806</b>	<b>0,3 %</b>

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

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

Me	31.12.2019		31.12.2018	
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/ osake	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä (1 000)	euroa/ osake
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 978,4	11,11	2 088,9	11,74
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	294,5	1,65	302,6	1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-85,8	-0,48	-85,1	-0,48
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,4	-0,01	-1,1	-0,01
<b>Nettovarallisuus (EPRA NAV)</b>	<b>2 185,7</b>	<b>12,28</b>	<b>2 305,3</b>	<b>12,95</b>
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-294,5	-1,65	-302,6	-1,70
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	85,8	0,48	85,1	0,48
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1)</sup>	-26,4	-0,15	29,3	0,16
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,4	0,01	1,1	0,01
<b>Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)</b>	<b>1 952,1</b>	<b>10,97</b>	<b>2 118,2</b>	<b>11,90</b>

<sup>1)</sup> EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2019 oli -26,4 miljoonaa euroa (29,3).

Tunnusluvut on vertailukauden osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin Maaliskuussa 2019.



# KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2019

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2019	Q4/2018	%	2019	2018	%
Bruttovuokratuotto	3	56,9	59,1	-3,8 %	232,1	237,0	-2,1 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	20,5	21,4	-4,1 %	77,1	79,2	-2,6 %
Hoitokulut		-22,8	-26,2	-12,8 %	-89,3	-98,9	-9,7 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,1	-0,7	70,9 %	-2,5	-2,4	3,4 %
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>53,5</b>	<b>53,7</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>217,4</b>	<b>214,9</b>	<b>1,2 %</b>
Hallinnon kulut		-6,8	-10,1	-32,6 %	-26,8	-28,0	-4,5 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,5	-3,2	-	2,8	-9,5	-
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-57,2	-18,2	-	-121,9	-72,5	68,2 %
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,2	-1,1	-	1,5	-0,2	-
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>-9,9</b>	<b>21,1</b>	<b>-</b>	<b>73,1</b>	<b>104,7</b>	<b>-30,2 %</b>
Rahoituskulut (netto)		-17,8	-10,2	74,4 %	-54,2	-70,5	-23,1 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tappioista/voitoista		-10,6	-7,7	37,7 %	-16,6	-12,5	32,6 %
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-38,3</b>	<b>3,2</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>	<b>21,7</b>	<b>-89,6 %</b>
Välittömät verot		-0,8	0,2	-	-2,0	-0,2	-
Laskennalliset verot		13,4	2,2	-	8,6	-4,8	-
<b>Katsauskauden voitto</b>		<b>-25,7</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>8,9</b>	<b>16,6</b>	<b>-46,3 %</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-25,7	5,5	-	8,9	16,6	-46,4 %
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-100,0 %
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>							
Tulos/osake, EUR <sup>1)</sup>	5	-0,15	0,03	-	0,04	0,09	-56,6 %
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1)</sup>	5	-0,15	0,03	-	0,04	0,09	-56,6 %
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>							
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>							
Nettovoitot rahavirran suojauksista		-0,7	-0,7	-1,0 %	0,3	2,0	-82,1 %
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin		-	0,1	-	-	-0,4	-
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien muista laajan tuloksen eristä		-	-	-	-	0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakursivoitot/tappiot		12,4	-40,2	-	-4,4	-22,7	-80,5 %
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>11,7</b>	<b>-40,8</b>	<b>-</b>	<b>-4,1</b>	<b>-20,9</b>	<b>-80,4 %</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>11,7</b>	<b>-40,8</b>	<b>-</b>	<b>-4,1</b>	<b>-20,9</b>	<b>-80,4 %</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-13,9</b>	<b>-35,3</b>	<b>-60,6 %</b>	<b>4,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-13,9	-35,3	-60,6 %	4,8	-4,2	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019. Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2019	31.12.2018
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	4 160,2	4 131,3
Liikearvo		146,5	145,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		147,6	164,8
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		44,3	37,6
Laskennalliset verosaamiset		9,4	9,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 508,1</b>	<b>4 488,4</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	8	-	<b>78,1</b>
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	0,0	1,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		60,0	43,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	14,2	11,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>74,2</b>	<b>56,2</b>
<b>Varat yhteensä</b>	3	<b>4 582,3</b>	<b>4 622,7</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,4	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	909,9	1 016,7
Kertyneet voittovarot	12	676,4	680,4
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 978,4</b>	<b>2 088,9</b>
Hybridilaina		346,6	-
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	0,1
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 325,2</b>	<b>2 089,0</b>
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 662,5	1 961,4
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	4,0	9,3
Laskennalliset verovelat		296,4	304,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 962,9</b>	<b>2 275,1</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		211,8	178,6
Johdannaissopimukset	10, 11	4,5	0,9
Ostovelat ja muut velat		77,8	79,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>294,1</b>	<b>258,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	3	<b>2 257,1</b>	<b>2 533,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 582,3</b>	<b>4 622,7</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>2,2</b>	<b>21,7</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		195,2	169,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		197,4	191,6
Käyttöpääoman muutos		-2,1	1,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>195,3</b>	<b>193,1</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-60,3	-101,5
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,4	4,1
Maksetut välittömät verot		-1,1	-0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>135,4</b>	<b>95,5</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-0,3	-68,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-99,7	-98,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	6,7,8	65,8	87,7
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-34,3</b>	<b>-79,0</b>
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		1 204,8	1 131,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 266,9	-1 029,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	297,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-277,2	-292,4
Hybridilainan nostot		350,0	-
Hybridilainan korot ja kulut		-2,5	-
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat		-	-1,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-114,9	-115,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		8,6	-4,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-98,1</b>	<b>-14,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>3,0</b>	<b>2,2</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	9	11,4	10,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,3	-0,9
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	9	<b>14,2</b>	<b>11,4</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>1 123,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>787,9</b>	<b>2 208,1</b>		<b>1,2</b>	<b>2 209,4</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			1,9		-22,7	16,6	-4,2		0,0	-4,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-106,8		-8,9	-115,7			-115,7
Osakeperusteiset maksut						1,0	1,0			1,0
Määräysvallattomien omistajien osuuksien myynnit						-0,3	-0,3		-1,1	-1,4
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1 016,7</b>	<b>-115,9</b>	<b>796,3</b>	<b>2 088,9</b>		<b>0,1</b>	<b>2 089,0</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1 016,7</b>	<b>-115,9</b>	<b>796,3</b>	<b>2 088,9</b>		<b>0,1</b>	<b>2 089,0</b>
Katsauskauden laaja voitto/tappio			0,3		-4,4	8,9	4,8		0,0	4,8
Hybridilainan nostot								346,6		346,6
Hybridilainan korot ja kulut								0,0		0,0
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-106,8		-8,9	-115,7			-115,7
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4			0,4
<b>Oma pääoma 31.12.2019</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>

# KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösjointusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 5.2.2020.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

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

### TILIKAUDELLE 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT, NIIDEN MUUTOKSET JA TULKINNAT

#### IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin (soveltaminen 1.1.2019 lähtien)

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

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

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

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

Standardin vaikutukset Cityconin raportointiin tilikaudella 2019 ovat seuraavat:

### Laaja konsernituloslaskelma

Me	Q4/2019	2019
Hoitokulut	1,7	7,0
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>1,7</b>	<b>7,0</b>
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1,5	-6,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>
Rahoituskulut (netto)	-0,4	-1,9
<b>Tappio ennen veroja</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>
Laskennalliset verot	0,2	0,2
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>

### Konsernitase

Me	Sijoituskiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	57,4	4,4	61,9	61,9
31.12.2019	51,1	3,3	54,4	55,2

### Konsernin rahavirtalaskelma

Me	Q4/2019	2019
Liiketoiminnan rahavirta	1,6	6,1
Rahoituksen rahavirta	-1,6	-6,1

### Muutokset tunnuslukujen laskentaan

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

Korolliset velat - Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt  
+ osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)

X 100

### Muut laadinta- ja laskentaperiaatteet

Lisätietoa muilta osin muuttumattomista laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2019.

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



### 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian varoista kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon oli noin -14,3 miljoonaa euroa.

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

Me	Q4/2019	Q4/2018	%	2019	2018	%
<b>Bruttovuokratuotto</b>						
Suomi & Viro	24,1	25,5	-5,6 %	98,3	102,8	-4,4 %
Norja	19,8	20,6	-4,0 %	80,9	84,7	-4,5 %
Ruotsi & Tanska	13,0	13,0	0,3 %	52,9	49,5	6,9 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>56,9</b>	<b>59,1</b>	<b>-3,8 %</b>	<b>232,1</b>	<b>237,0</b>	<b>-2,1 %</b>
Kista Galleria (50 %)	3,3	3,2	2,0 %	12,5	13,6	-8,1 %
<b>Ylläpito- ja palvelutuotot</b>						
Suomi & Viro	8,0	8,7	-7,3 %	33,3	35,2	-5,4 %
Norja	8,3	8,8	-5,5 %	28,1	29,4	-4,4 %
Ruotsi & Tanska	4,1	3,9	6,1 %	15,7	14,5	8,0 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>20,5</b>	<b>21,4</b>	<b>-4,1 %</b>	<b>77,1</b>	<b>79,2</b>	<b>-2,6 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1,0	1,0	-1,0 %	3,6	3,8	-5,9 %
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi & Viro	23,3	24,0	-2,7 %	94,4	96,9	-2,6 %
Norja	18,4	18,6	-1,2 %	75,4	74,3	1,6 %
Ruotsi & Tanska	11,7	11,2	4,7 %	47,4	43,5	8,8 %
Muut	0,1	-0,1	-	0,3	0,2	27,2 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,5</b>	<b>53,7</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>217,4</b>	<b>214,9</b>	<b>1,2 %</b>
Kista Galleria (50 %)	2,8	2,5	10,5 %	9,9	11,7	-15,4 %
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>						
Suomi & Viro	22,6	22,9	-1,4 %	92,0	93,9	-2,0 %
Norja	17,8	17,6	0,9 %	73,0	69,8	4,5 %
Ruotsi & Tanska	10,5	9,5	10,3 %	44,1	39,7	11,1 %
Muut	-3,8	-6,0	-37,4 %	-15,6	-15,8	-1,4 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,1</b>	<b>44,1</b>	<b>7,0 %</b>	<b>193,5</b>	<b>187,6</b>	<b>3,1 %</b>
Kista Galleria (50 %)	2,6	2,4	8,0 %	9,1	11,1	-17,4 %
<b>Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi & Viro	-23,5	-11,0	-	-56,1	-58,8	-4,6 %
Norja	-11,0	-1,6	-	-33,4	-22,2	50,7 %
Ruotsi & Tanska	-22,7	-5,7	-	-32,4	8,5	-
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-57,2</b>	<b>-18,2</b>	<b>-</b>	<b>-121,9</b>	<b>-72,5</b>	<b>68,2 %</b>
Kista Galleria (50 %)	-8,9	-3,2	-	-17,7	-8,6	-
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi & Viro	-0,7	10,5	-	37,4	31,4	19,0 %
Norja	6,8	12,8	-46,9 %	39,6	39,8	-0,7 %
Ruotsi & Tanska	-12,2	3,8	-	11,7	49,3	-76,3 %
Muut	-3,8	-6,0	-37,4 %	-15,5	-15,8	-1,7 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-9,9</b>	<b>21,1</b>	<b>-</b>	<b>73,1</b>	<b>104,7</b>	<b>-30,2 %</b>
Kista Galleria (50 %)	-6,3	-0,8	-	-8,5	2,4	-

Me	31.12.2019	31.12.2018	%
<b>Varat</b>			
Suomi & Viro	1 878,3	1 924,2	-2,4 %
Norja	1 563,7	1 522,2	2,7 %
Ruotsi & Tanska	1 086,5	1 128,6	-3,7 %
Muut	53,8	47,7	12,9 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 582,3</b>	<b>4 622,7</b>	<b>-0,9 %</b>
Kista Galleria (50 %)	282,2	300,7	-6,2 %
<b>Velat</b>			
Suomi & Viro	13,1	13,3	-1,7 %
Norja	59,3	20,7	-
Ruotsi & Tanska	29,9	22,2	35,0 %
Muut	2 157,5	2 477,5	-12,9 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 257,1</b>	<b>2 533,7</b>	<b>-10,9 %</b>
Kista Galleria (50 %)	245,7	246,2	-0,2 %

Segmenttien varojen muutos johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

#### 4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q4/2019	Q4/2018	%	Q1-Q4/2019	Q1-Q4/2018	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset <sup>1)</sup>	15,0	15,7	-4,6 %	59,3	60,9	-2,7 %
Käyttökorvaukset <sup>1)</sup>	2,2	2,0	6,8 %	7,9	7,3	8,1 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>	3,3	3,6	-8,1 %	9,9	10,9	-9,5 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2)</sup>	1,3	1,2	6,8 %	5,2	5,4	-4,1 %
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>21,8</b>	<b>22,6</b>	<b>-3,5 %</b>	<b>82,3</b>	<b>84,6</b>	<b>-2,7 %</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

		2019	2018	%
<b>Tulos/osake</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	8,9	16,6	-46,4 %
Hybridilainan korot ja kulut		-1,7	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,0 %
<b>Osakekohtainen tulos <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,04</b>	<b>0,09</b>	<b>-56,6 %</b>

		2019	2018	%
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	8,9	16,6	-46,4 %
Hybridilainan korot ja kulut		-1,7	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,0	178,0	0,00 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus, milj. kpl	milj.kpl	0,4	0,9	-52,4 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1)</sup>	milj.kpl	178,4	178,9	-0,3 %
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,04</b>	<b>0,09</b>	<b>-56,5 %</b>

<sup>1)</sup> Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019. Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.12.2018 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

### 31.12.2019

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

### 31.12.2018

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

## 7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2019	2018
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1)</sup>	0,3	68,4
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	2,2	14,4
Kiinteistökehitys	100,1	83,7
Liikearvo ja muut investoinnit	3,3	2,4
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>106,0</b>	<b>168,8</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>		
Suomi & Viro	66,9	54,9
Norja	22,3	21,1
Ruotsi & Tanska	14,1	91,7
Konsernihallinto	2,6	1,2
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>106,0</b>	<b>168,8</b>
<b>Divestoinnit <sup>2)</sup></b>	<b>80,6</b>	<b>93,1</b>

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

<sup>2)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan

## 8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ole myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2019. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat 31.12.2018 kahdesta kiinteistöstä Suomessa, joiden kauppa toteutui Q2 2019 aikana. Siirto sijoituskiinteistöstä sisältää myös käyvänavonmuutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöstä.

Me	31.12.2019	31.12.2018
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>78,1</b>	<b>25,4</b>
Myyntit	-77,6	-65,4
Valuuttakurssiero	-	-0,3
Siirto sijoituskiinteistöistä	-0,5	118,4
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>-</b>	<b>78,1</b>

## 9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.12.2019	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitilit	7,1	4,2
Rajoitetut rahavarat	7,1	7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>14,2</b>	<b>11,4</b>

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

## 10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2019		31.12.2018	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	18,7	18,7	16,7	16,7
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,4	1,4	1,4	1,4
Rahoitusvelat				
I Jaksettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	231,3	231,5	278,7	279,1
Joukkolainat	1 587,8	1 599,2	1 861,3	1 875,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	55,2	55,2	-	-
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	7,5	7,5	8,2	8,2
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	-	-

## 11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2019		31.12.2018	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	136,9	1,4	226,2	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>136,9</b>	<b>1,4</b>	<b>226,2</b>	<b>1,4</b>
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-
yli 5 vuotta	316,8	15,7	316,8	8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>316,8</b>	<b>15,7</b>	<b>316,8</b>	<b>8,0</b>
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	239,4	-4,5	269,6	0,5
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>693,0</b>	<b>12,6</b>	<b>812,6</b>	<b>9,9</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 136,9 miljoonaa euroa (226,6). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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



## 12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,60 euroa osakkeelta. Valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 8 899 926,25 euroa osinkoa ja noin 106 799 155,00 euroa pääomanpalautusta.

## 13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2019	31.12.2018
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	131,8	130,7
Pankkitakaukset ja emon takaukset	49,6	33,2
Ostositoumukset	208,0	23,7

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 208,0 miljoonaa euroa (23,7) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2019 oli 48,6 prosenttia (48,5%).

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

Citycon on sopinut Starkitect Studio Inc. yhtiön kanssa Ofer Starkin konsultointitoteuksiannosta ja maksanut Starkitect Studiolle konsulttipalkkioita katsauskauden aikana 0,1 (-).