



H1 | 2022

**PUOLIVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-KESÄKUU**

OPERATIIVISET TULOKSET Q2/2022

+9,1 %

Vertailukelpoinen
nettovuokratuottojen
kasvu Q2/2022
(pois lukien kertaerät kasvu +6,2%)
(vs. Q1/2021)

+3,0 %

Vuokrasopimusten
vuokranmuutos, uusitut ja
uudelleenvuokratut

+1,0 EUR

Keskimääräisen
neliövuokran kasvu
(vs. Q4/2021)

+14,6 %

Vertailukelpoiset
kävijämäärät
(vs. Q2/2021)

95,0 %

Liiketilojen vuokra-aste

+8,8 %

Vertailukelpoiset
vuokralaisten myynnit
(vs. Q2/2021)

100 %

velasta kiinteäkorkoista
(seuraava merkittävä velan
eräntyminen lokakuussa 2024)

92 %

vuokrasta sidottu indeksiin
jonka vaikutus konkretisoituu
erityisesti vuonna 2023

54,2 MEUR

IFRS Liikevoitto
Q2/2022

Lippulaiva maailman
**ENSIMMÄINEN KULTATASON
SMART BUILDING -SERTIFIKAATIN**
saanut kauppakeskus

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Cityconin ensimmäisen vuosipuoliskon operatiiviset tulokset heijastavat Cityconin portfolion vahvuutta ja vakautta. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden toisen vuosineljänneksen aikana 9,1 % ja vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 6,1 % (pois lukien kertaerät kasvua oli vuoden toisella vuosineljänneksellä 6,2 % ja vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 4,6 %). Nettovuokratuottojen kasvuun vaikutti osaltaan vertailukelpoisten vuokralaismyyntien kasvu, jotka kasvoivat vuoden toisella vuosineljänneksellä 8,8 % edellisvuoteen verrattuna ja 5,4 % pandemiaa edeltäneeseen vuoden Q1-Q2/2019 tasoon verrattuna. Tulokset heijastavat Cityconin päivittäistavarakauppoihin ja kunnallisiin vuokralaisiin nojautuvien keskusten laatua ja vakautta. Keskukset toimivat ns. viimeisen mailin logistisina keskuksina asiakkaille ja vuokralaisille. Keskuksemme hyötyvät nykyisestä inflaatioympäristöstä erityisesti vuonna 2023, sillä 92 % vuokristamme on sidottu indeksiin ja vuokrien indeksointi tapahtuu loppuvuodesta. Vuokraustoiminta säilyi vahvana läpi ensimmäisen vuosipuoliskon ja heijastui positiivisesti tulokseemme liiketilojen taloudellinen vuokrausasteen noustessa 95,0 %:tiin. Positiivinen kehitys uusituissa vuokrasopimuksissa ja uudelleen vuokrattujen tilojen vuokratasoissa (+3 %) heijastui myös keskivuokraan, joka jatkoi positiivista kehitystään ja kasvoi vuodenvaihteen tilanteeseen verrattuna 1,0 euroa 23,6 euroon neliömetriltä.

Lippulaivan ensimmäinen vaihe aukeni 31.3.2022 ja Lippulaivan liiketilojen vuokrausaste on tällä hetkellä 94 %. Lippulaiva on portfoliomme prototyyppi, joka yhdistää suuret päivittäistavarakaupat (44 %:tia vuokrattavasta pinta-alasta), laajan kattauksen yksityisiä ja kunnallisia palveluita sekä hyvät julkisen liikenteen yhteydet kun metro alkaa operoida vuoden vaihteen tienoilla. Huomionarvoista on, että Lippulaivan pääenergia lähteenä on maalämpö, ja että Lippulaiva on maailman ensimmäinen kultatason Smart Building -sertifikaatin saanut kauppakeskus. Lisäksi ensimmäiset Lippulaivan yhteyteen rakennettavat asuinkerrostalot valmistuvat loppuvuodesta 2022. Ensimmäisten asuinhuoneistojen vuokraus on käynnissä ja vuokratasot ovat ylittäneet odotuksemme. Lisäksi kaksi kerrostaloa, joiden rakennusoikeudet myytiin aikaisemmin Hausialle, ovat valmistumassa vuoden loppuun mennessä, ja myytävien asuntojen kysyntä on ollut vahvaa. Kokonaisuudessaan Lippulaivan yhteyteen rakennetaan yhteensä noin 560 asuntoa. Kuten olemme jo aikaisemmin todenneet, arvioimme, että Lippulaivalla on noin 9 miljoonan euron positiivinen vaikutus Cityconin vuoden 2022 nettovuokratuottoihin ja että hankkeen stabilisoi tuosittainen kokonaisvaikutus nettovuokratuottoihin tulee olemaan noin 21 miljoonaa euroa, sisältäen kuusi vuokra-asunnoista koostuvaa kerrostaloa.

Kuten olemme aikaisemmin todenneet, olemme identifioineet rakennusoikeuspotentiaalia nykyisten keskustemme yhteydessä noin 300 miljoonan euron arvosta. Rakennusoikeudet tarjoavat merkittävää arvon lisäämispotentiaalia, joka ei vaadi merkittävää sijoitettua pääomaa. Arvioimme, että rakennusoikeuksia realisoituu noin 60 miljoonan euron arvosta seuraavan 12 kuukauden aikana. Meillä on lukuisia eri tapoja hyödyntää rakennusoikeuksia (myydä, kehittää itse tai perustaa yhteisyritys). Joka tapauksessa keskustemme ympäristön täydentämisen rakentaminen vahvistaa päivittäistavarakauppaan nojautuvia kaupunkikeskuksiamme korostaen entisestään näiden Pohjoismaiden tiheimmin asutuissa kaupungeissa sijaitsevien rakennusoikeuksien arvoa. Nyt käynnissä olevat kehityshankkeemme, jotka olemme sitoutuneet toteuttamaan pitävät sisällään Lippulaivan asuinkiinteistöt (47,9 miljoonaa euroa), Origo/Tukholma (62,9 miljoonaa euroa) ja Herkules (ei pääomavaatimuksia, olemme antaneet rakennusoikeudet yhteisyritykselle). On tärkeää myös huomioida, että meidän kaikki nykyiset rakennusprojektit on solmittu kiinteähintaisina.

Taseen osalta Citycon on sitoutunut ylläpitämään investointitason luottoluokituksen. Toisen vuosineljänneksen aikana ja osin vuosineljänneksen päättymisen jälkeen jatkoimme velan määrän pienentämistä takaisinostamalla joukkovelkakirjalainojamme markkinoilta noin 54 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä käyttäen ostoihin yhteensä noin 50 miljoonaa euroa. Nämä toimet yhdistettynä positiiviseen operatiiviseen tulokseen ja positiiviseen käypien arvojen kehitykseen edelleen tasapainottavat Cityconin velkojen maturiteettiprofilia ja taloudellisia tunnuslukuja. Citycon on vuoden 2022 aikana ostanut takaisin joukkovelkakirjalainojaan yhteensä noin 79 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä. Meillä ei ole merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen lokakuuta 2024, 100% velastamme on kiinteäkorkoista, 100% keskustistamme on kiinnittämättömiä sekä meillä on noin 533,8 miljoonan euron likvideetti sisältäen tällä hetkellä kokonaan käyttämättömän luottolimiittisopimuksen.

Operatiiviset tulokset heijastuivat positiivisesti myös keskusten käypien arvojen kehitykseen ja operatiivisten kiinteistöjen käyvät arvot nousivat kuudetta peräkkäistä vuosineljänneksen. Käyvän arvon muutos oli 8,0 miljoonaa euroa vuoden toisen vuosineljänneksen aikana. Heikentyneet NOK ja SEK valuuttakurssit vaikuttivat osaltaan negatiivisesti käypien arvojen kehitykseen. Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV) kasvoi 1,8 % edellisvuoteen verrattuna. Tänä vuonna olemme myyneet kaksi keskusta yhteensä noin 145 miljoonalla eurolla, mikä tarkoittaa, että viimeisen 18 kuukauden aikana olemme suorittaneet 400 miljoonalla eurolla kauppahinnoilla, jotka ylittävät kohteiden kirja-arvot.

Kokonaisuudessaan Cityconin operatiivinen toiminta on ollut vahvaa uudessa inflaatioympäristössä. 92 % vuokristamme on sidottu indeksiin ja Cityconin vuokralaisille vuokranosuus heidän liikevaihdostaan on verraten matala (8,8 %), mikä mahdollistaa vuokrien korottamisen. Kuten todettua, vuokrien indeksointi lasketaan vuosittain loppuvuodesta, joten valtaosa nykyisen inflaation vaikutuksesta vuokriin konkretisoituu vuoden 2023 aikana. Keskuksiemme vuokralaiskannasta johtuen keskustemme tarjoamat tuotteet ja palvelut ovat vähemmän riippuvaisia harkinnanvaraisesta kulutuksesta kuin perinteinen muotivetoinen vähittäiskauppa. Kuten vahva operatiivinen kehityksemme jo pandemian aikana osoitti, Cityconin portfolio on vahvassa asemassa nykyisessäkin taloudellisessa liiketoimintaympäristössä. Tämän seurauksena sekä vahvan toisen vuosineljänneksen tuloksen myötä täsmennämme ohjeistustamme tulevalle vuodelle samalla nostaen ohjeistuksemme keskikohtaa operatiivisen liikevoiton (Direct operating profit) osalta 2 %, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) osalta 5 % ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA Earnings) osalta 2 % verrattuna helmikuussa julkaistuun alkuperäiseen vuoden 2022 ohjeistukseen.

YHTEENVETO CITYCONIN TULOKSESTA:

OPERATIIVINEN TULOS

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden toisella vuosineljänneksellä 9,1 % edellisvuoteen verrattuna (kasvu kertaerät pois lukien oli 6,2 %)
- Q1-Q2/2022 aikana vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,1 % (pois lukien kertaerät 4,6 %)
- Keskivuokra kasvoi vuoden toisella vuosineljänneksellä 0,2 euroa
 - Keskivuokra nousi vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 1,0 euroa 23,6 euroon per neliometri vuokrien indeksoinnin sekä aktiivisen vuokraustoiminnan seurauksena
 - Vuokrien indeksointi lasketaan vuosittain loppuvuodesta, joten valtaosa nykyisen inflaation vaikutuksesta vuokriin konkretisoituu vuoden 2023 aikana
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 14,6 % vuoden toisella vuosineljänneksellä ja 15,3 % vuoden alusta
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat toisen vuosineljänneksen aikana 8,8 %; 5,4 % yli vuoden Q1-Q2/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa)
 - Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 10,0 %
- Keskuksiemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan kuudetta peräkkäistä vuosineljännestä. Vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana käyvän arvon muutos oli 8,0 miljoonaa euroa.

KEHITYSHANKKEET

- Lippulaivan ensimmäinen vaihe (liikekiinteistöt) valmistui 31.3.2022
 - Vahva vastaanotto sekä asiakkailta että vuokralaisilta
 - Vuokrausaste yli 90 %
 - 1,5 miljoonaa kävijää ensimmäisen 3 kuukauden aikana
- Lippulaivan ennakoitu positiivinen vaikutus Cityconin nettovuokratuottoihin vuoden 2022 aikana on noin 9 miljoonaa euroa
 - Lippulaivan kokonaishankkeen (liikekiinteistöt ja asuinkerrostalot) vuosittainen stabilisoitu nettovuokravaikutus noin 21 miljoonaa euroa
- Metron rakennustyöt ovat valmiit ja metro avautuu vuodenvaihteen tienoilla
- Asuinkerrostalot valmistuvat vuoden 2022 lopussa
 - Kahden asuinrakennuksen rakennusoikeuden myynti heijastaa vahvaa markkinakysyntää vuokra-asuntorakentamista kohtaan
 - Kuusi kahdeksasta asuinkerrostalosta nyt rakenteilla (joista Citycon omistaa 6). Kerrostalot valmistuvat 2022-2024
- Citycon jatkaa omistamansa noin 300 miljoonan euron arvoisen rakennusoikeuspotentiaalin kehittämistä. Rakennusoikeuksien realisoituminen on mahdollista saavuttaa pienellä sijoitetulla pääomalla
 - Rakennusoikeuksia realisoituu arvoilta noin 60 miljoonan euron arvosta seuraavan 12 kuukauden aikana
 - Rakennusoikeudet mahdollista myydä, kehittää itse tai perustaa yhteisyritys
 - Kaikki nykyiset rakennusprojektimme on solmittu kiinteähintaisina

TASE

- Citycon osti takaisin joukkovelkakirjalainojaan toisen vuosineljänneksen aikana yhteensä noin 33,8 miljoonan euron arvosta
- Lisäksi toisen vuosineljänneksen päättymisen jälkeen Citycon on ostanut joukkovelkakirjalainojaan yhteensä 20,6 miljoonan euron arvosta
- Takaisinostot toteutettiin varoilla, jotka saatiin alkuvuodesta kahden keskuksen myynnistä Norjassa
 - Divestoinnit toteutettiin hinnalla, joka vastaa noin 5,2%:n nettotuottoa ja nyt osa divestoinnista saaduista varoista käytettiin joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon 5,3%:n keskituotolla (average yield)
- Citycon on kokonaisuudessaan vuoden 2022 aikana ostanut takaisin joukkovelkakirjalainojaan yhteensä noin 79 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 75 miljoonaa euroa

AVAINLUVUT

		Q2/2022	Q2/2021	%	Vertailu- kelpoinen		Vertailu- kelpoinen			
					muutos %	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	muutos % ¹⁾	2021
Nettovuokratuotto	Me	52,8	50,8	3,9 %	4,3 %	101,8	101,2	0,6 %	0,4 %	202,3
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	9,1	0,9	-	-	6,1	-4,5	-	-	-1,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	46,3	44,1	4,9 %	5,2 %	86,4	89,0	-2,9 %	-3,1 %	176,1
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	0,13	0,18	-30,9 %	-30,6 %	0,26	0,31	-15,4 %	-15,4 %	0,55
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 216,9	4 292,7	-1,8 %	-	4 216,9	4 292,7	-1,8 %	-	4 189,2
Luototusaste (LTV) ^{2) 4) 6)}	%	40,8	38,9	5,0 %	-	40,8	38,9	5,0 %	-	40,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾										
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,2	32,7	-1,5 %	-1,1 %	60,3	64,3	-6,2 %	-6,4 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	24,6	27,6	-10,9 %	-10,5 %	45,2	55,2	-18,2 %	-18,3 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,192	0,183	4,4 %	4,8 %	0,359	0,361	-0,6 %	-0,8 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,146	0,155	-5,6 %	-5,2 %	0,269	0,310	-13,3 %	-13,5 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵⁾	EUR	11,87	11,66	1,8 %	-	11,87	11,66	1,8 %	-	12,15

¹⁾ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴⁾ Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

⁵⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

⁶⁾ Q4/2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku Q4 2021 oli 40,7.

NYKYISEN PORTFOLION AVAINLUVUT ¹⁾		Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%
Nettovuokratuotto	Me	52,8	47,5	11,2 %	100,5	92,2	9,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	46,3	41,2	12,5 %	85,2	80,5	5,8 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,2	29,7	8,4 %	59,0	55,8	5,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	24,6	24,6	-0,1 %	43,9	46,7	-6,0 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,192	0,167	14,9 %	0,351	0,313	12,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,146	0,138	5,8 %	0,261	0,262	-0,4 %

¹⁾ Uusi esitystapa. Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 30.6.2022 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia.

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2022 (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2022 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 170–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,68–0,72 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,50–0,58 euroa.

		Päivitetty (10.8.2022)	Aiemmin (5.5.2022)	Keskipisteen muutos aikaisempaan verrattuna	Alkuperäinen vuoden 2022 ohjeistus (17.2.2022)	Keskipisteen muutos alkuperäiseen ohjeistukseen verrattuna
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	170–180	168–180	+1	164–180	+3
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,68–0,72	0,66–0,72	+0,01	0,62–0,72	+0,03
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,50–0,58	0,49–0,58	+0,005	0,48–0,58	+0,01

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

1. NETTOVUOKRATUOTOT

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 9,1 % toisen vuosineljänneksen aikana. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot (pois lukien kertaerät) kasvoivat vuoden toisella vuosineljänneksellä 6,2 % edellisvuoteen verrattuna.

Cityconin vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,1 % vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoiset nettovuokratuotot (pois lukien kertaerät) kasvoivat 4,6 %.

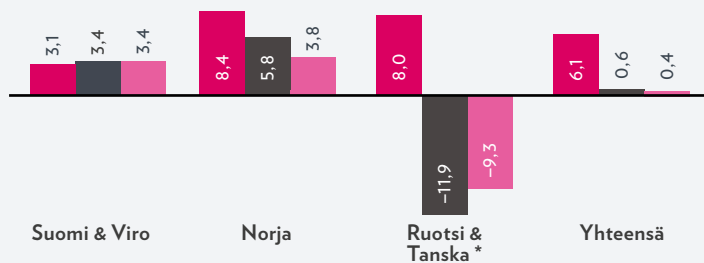
Kokonaisnettovuokratuotot olivat 101,8 miljoonaa euroa (101,2).

Suomen & Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 3,1 % Q1-Q2/2022 edellisvuoteen verrattuna. Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 8,0 % Q1-Q2/2022. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 8,4 % Q1-Q2/2022.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1-Q2/2022 VS. Q1-Q2/2021

* Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin Q1 2021 aikana.

%



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

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Yhteensä	Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä		Yhteensä
Q1-Q2/2021	42,6	38,1	20,2	0,3	101,2	111,3	
Kehityshankkeet	3,2	1,1	-0,5	-	3,9	4,1	
Divestoinnit	-2,8	-2,5	-2,5	-	-7,7	-7,9	
Vertailukelpoiset kohteet 1)	1,0	2,5	1,1	-	4,5	4,4	
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,1	-0,5	-0,6	-0,1	0,3	
Q1-Q2/2022	44,0	40,3	17,8	-0,3	101,8	112,2	

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

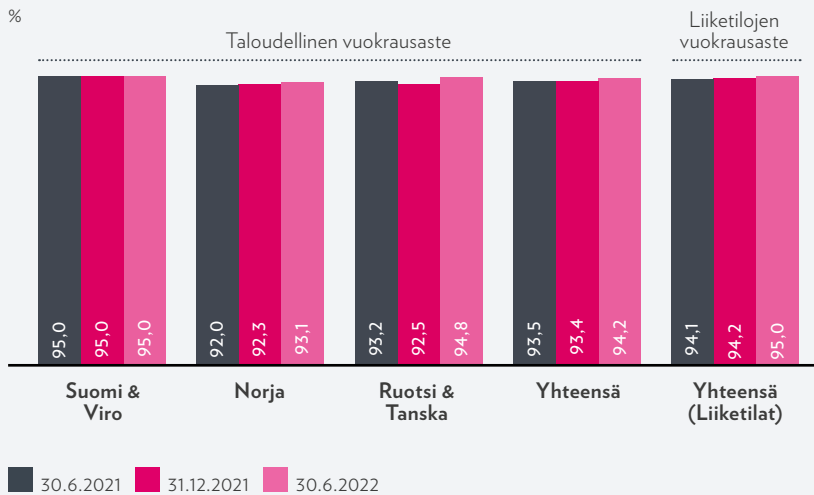
2. VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna ja oli 95,0 % (Q2/2021: 94,1 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,2 % (Q2/2021: 93,5 %). Keskimääräinen neliövokra nousi 0,2 euroa 23,6 euroon (Q1/2022: 23,4) samalla, kun vuokrasimme yli 50 000 neliometriä liiketiloja vuoden toisen vuosineljänneksen aikana. Vuoden 2022 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 3,0%. Keskimääräinen neliövokra nousi 1,0 euroa ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Toisella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 8,8 % ja Q1-Q2 aikana 10,0%. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittivät vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 5,4 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

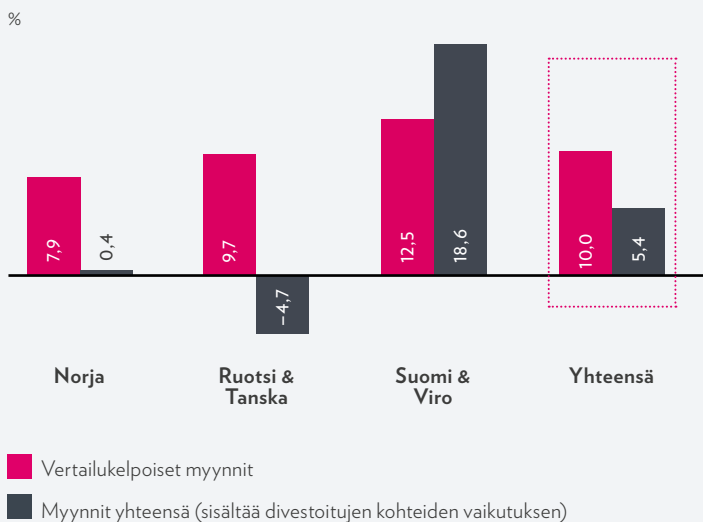
Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat toisen vuosineljänneksen aikana 14,6 % ja vastaavasti Q1-Q2 aikana 15,3 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾



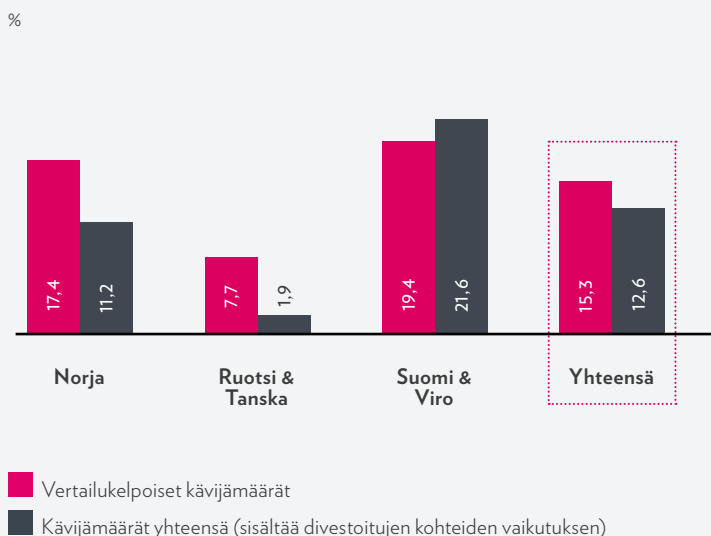
¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1-Q2/2022 VS. Q1-Q2/2021 ¹⁾



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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1-Q2/2022 VS. Q1-Q2/2021 ¹⁾



¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 238	3 401	3 326
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,6	22,7	22,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	2,9	2,9	3,1
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	8,8%	9,3 %	8,8 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	3,0 %	5,1 %	0,9 %

¹⁾ Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

²⁾ Edellisen kahden toista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	Q1-Q4/2021
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	159 019	131 551	247 526
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	165 145	189 246	319 011

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

3. TALOUDELLINEN TULOS Q1-Q2/2022 VS. Q1-Q2/2021

Liikevoitto (IFRS) oli 95,4 miljoonaa euroa (107,9).

Hallinnon kulut olivat 14,7 miljoonaa euroa (12,1), johtuen pääasiassa osakepohjaisen palkitsemisen IFRS-käsittelystä. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 254 (233), sisältäen ulkoistetun Norjan kirjanpitoitiimin muuttamisen sisäiseksi. Kokoaikaisista työntekijöistä 62 oli Suomessa & Virossa, 84 Norjassa, 50 Ruotsissa & Tanskassa ja 58 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 18,4 miljoonaan euroon (27,4) johtuen alentuneista korkokuluista seurauksena alhaisemmasta velkatasosta, sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista epäsuorista voitoista. Vertailukaudella oli kirjattu velan takaisinmaksuun liittyviä kertaluonteisia epäsuoria kuluja. Lisäksi 3,2 miljoonan euron voitto (0,4 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -5,2 miljoonaa euroa (-3,5) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

Tilikauden tulos oli 58,6 miljoonaa euroa (63,5).

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 27,7 miljoonalla eurolla (31.12.2021: 4 189,2). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 77,8 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 22,2 miljoonalla eurolla, netottaen valuuttakurssimuutoksia, jotka laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 78,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi IFRS 16 standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 6,3 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

30.6.2022	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	11	450 947	2 022,4	-	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,7	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	453 187	2 026,2	-	48 %
Kauppakeskukset, Norja	15	396 400	1 360,3	-	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	1	14 500	-	-	0 %
Norja, yhteensä	16	410 900	1 360,3	-	32 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	209 500	775,4	-	18 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi & Tanska	1	-	6,4	-	0 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	209 500	781,8	-	19 %
Kauppakeskukset, yhteensä	34	1 071 347	4 158,2	-	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	10,2	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	36	1 073 587	4 168,3	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	48,6	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	36	1 073 587	4 216,9	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	236,3	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	37	1 119 887	4 453,1	-	-

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

²⁾ Vuokratujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Q1-Q2/2022 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 22,2 miljoonaa euroa (24,4 Q1-Q2/2021). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 44,9 miljoonaa euroa (44,8) ja arvonalennusta yhteensä 19,3 miljoonaa euroa (-17,4). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,4 miljoonaa euroa.

Me	Q2/2022	Q2/2021	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	2021
Suomi & Viro	3,5	3,4	11,1	6,6	3,4
Norja	0,4	9,8	8,3	8,5	26,2
Ruotsi & Tanska	5,9	4,2	6,2	12,3	30,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	9,8	17,4	25,6	27,4	60,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,7	-1,5	-3,4	-2,9	-11,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	8,0	15,9	22,2	24,4	48,6
Kista Galleria (50 %)	-4,9	-0,4	-7,0	-1,1	-1,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	3,1	15,5	15,2	23,4	47,2

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosiokatsausta ja tilinpäätöstä varten. 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 toisen vuosineljänneksen aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä (7.2.2022) Citycon allekirjoitti sopimuksen, jolla Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskusta Norjassa noin 145,4 miljoonan euron kauppahinnalla, joka on linjassa kohteiden kirja-arvon kanssa. Transaktio vahvistaa Cityconin portfolion arvostuksen sekä likviditeetin. Divestointi saatiin päätökseen 28.2.2022.

Lisäksi 7.2.2022 Citycon allekirjoitti termiinisopimuksen, jolla se ostaa tulevan asuinkiinteistön Tukholmassa, Ruotsissa noin 69,5 miljoonalla eurolla. Asuinkiinteistökohteeseen kuuluu yli 200:sta asunnosta. Kohde sijaitsee kasvavalla Barkarbystadenin alueella Cityconin olemassa olevien keskuksien, Kistan ja Jakobsbergin, välittömässä läheisyydessä.

Transaktiot noudattavat Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluveltoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohtissa tuoden kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa opportunististen pääomankierrätysmahdollisuuksien arviointia myös vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNNIT Q1-Q2/2022

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Myynnit				
Kahden keskuksen portfolio			28.2.2022	145,4
Buskerud	Kauppa-keskus	Krokstadelta, Norja		32 100
Magasinet	Kauppa-keskus	Drammen, Norja		15 000
Myynnit, yhteensä				145,4

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Hankinnat				
Barkarbystaden	Asuinkiinteistö	Tukholma, Ruotsi	7.2.2022	69,5 ⁽¹⁾
Hankinnat, yhteensä				69,5

¹⁾ Kauppa toteutetaan termiinisopimuksena, jonka mukaisesti Citycon teki 6,6 miljoonan euron talletuksen huhtikuussa 2022 ja maksaa loput kauppahinnasta kohteen valmistumisen yhteydessä. Kohde valmistuu kahdessa osassa arviolta Q1/2024 ja Q2/2024. Kauppa toteutetaan kahdessa osassa kunkin vaiheen valmistumisen jälkeen eikä Cityconille aiheudu lisävelvoitteita ennen kohteen valmistumista.

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 30.6.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/18 000	90,5	42,6	2022-2024
Herkules, asunnot (50%)	Skien, Norja	-/7 600	28	4,3	2024
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 ⁽¹⁾	6,6 ⁽¹⁾	2024

¹⁾ Kauppa toteutetaan termiinisopimuksena, jonka mukaisesti Citycon teki 6,6 miljoonan euron talletuksen huhtikuussa 2022 ja maksaa loput kauppahinnasta kohteen valmistumisen yhteydessä. Kohde valmistuu kahdessa osassa arviolta Q1/2024 ja Q2/2024. Kauppa toteutetaan kahdessa osassa kunkin vaiheen valmistumisen jälkeen eikä Cityconille aiheudu lisävelvoitteita ennen kohteen valmistumista.

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 30.6.2022

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet investoinnit 30.6.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva kauppa-keskus	Espoo, Suomi	19 200/44 300	358,6 ⁽¹⁾	346,1 ⁽¹⁾	Q1/2022

¹⁾ Arvioitu bruttoinvestointi on 412 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminaalien myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 358,6 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 30.6.2022 mennessä oli 399,7 MEUR.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2021.

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,56 euroa (31.12.2021: 14,80). Tilikauden voitto kasvatti omaa pääomaa ja muuntoerot ja voitonjako pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Tilikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 756,4 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1 800,1).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Lainojen käyvät arvot	Me	1 797,0	2 080,5	1 860,3
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	1 822,5	2 097,0	1 878,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	533,8	835,7	583,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,7	4,3	4,2
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	40,8	38,9	40,3 ³⁾
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,2	4,0	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,39	0,35	0,38
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,40	0,37	0,39
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,00	0,00

¹⁾ Sisältää 46,1 miljoonaa euroa (45,2) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

²⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja niihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

³⁾ Q4/2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku Q4 2021 oli 40,7%.

Tammikuussa Citycon sai päätökseen joulukuussa käynnistetyn omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman 500 000 yhtiön oman osakkeen hankkimiseksi. Omien osakkeiden hankinta alkoi 20.12.2021 ja päättyi 10.1.2022. Tämän ajanjakson aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta ja hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Yhteensä 10 415 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta käytettiin yhtiön kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi neljälle avainhenkilölle. Loput hankituista osakkeista, 489 585 osaketta, mitätöitiin 14.1.2022.

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen, Buskerudin ja Magasinetin, myynnistä Norjassa. Myytyjen keskusten bruttokauppahinta oli noin 145,4 miljoonaa euroa ja kauppa saatiin päätökseen helmikuun lopulla.

Maaliskuussa yhtiö päätti käyttää osan Norjan kiinteistöjen myynnistä saaduista käteisvaroista velkakirjojen takaisinostoihin houkuttelevaan hintaan vahvistaakseen tasettaan. Yhtiön vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin avoimilta markkinoilta takaisin yhteensä 25 miljoonaa euroa, joista 4,7 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 ensimmäisen kvartaalin aikana ja loput toisen kvartaalin alussa.

Kesäkuussa yhtiö jatkoi velkakirjojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta alikurssiin. Vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin yhteensä 25 miljoonaa euroa ja 2027 joukkovelkakirjalainoista 29,4 miljoonaa. Näistä, 33,8 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 toisen kvartaalin lopulla ja 20,6 miljoonaa kolmannen kvartaalin alussa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuosittain oman harkintansa mukaan oman pääoman palautuksesta siten, että vuotuisen varojenjaon kokonaissumma on maksimissaan 0,50 euroa osakkeelta. Maalis- ja kesäkuussa maksettu oman pääoman palautus rahoitettiin pääasiassa operatiivisella kassavirralla.

KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo laski vuosineljänneksen aikana 67,5 miljoonalla eurolla 1 797,0 miljoonaan euroon, pääasiassa johtuen 54,1 miljoonan euron joukkovelkakirjojen takaisinostoista sekä heikentyneestä NOK valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 822,5 miljoonaa euroa sisältäen 46,1 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 3,7 vuoteen.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 40,8 %:iin. Tämä johtui pääasiassa heikentyneiden SEK ja NOK valuuttakurssien negatiivisesta vaikutuksesta kiinteistöjen käypiin arvoihin, ja siten luototusasteeseen.

LAINAJAKAUMA

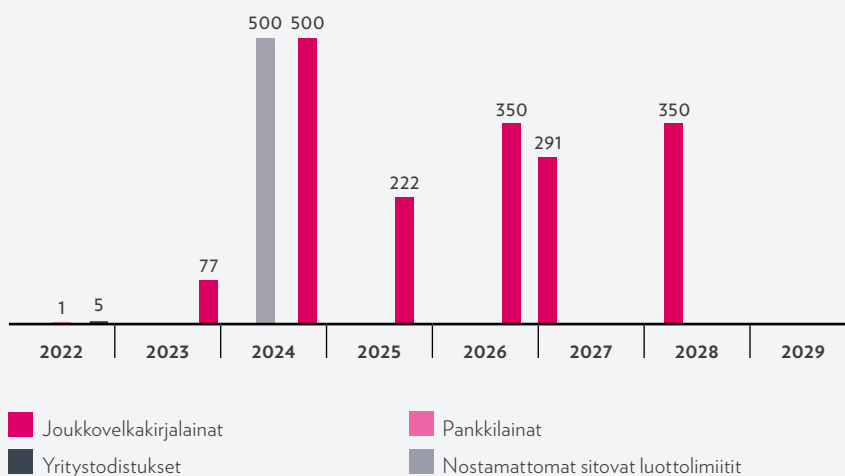
%



- Pankkilainat, 0,1
- Joukkovelkakirjalainat, 99,7
- Yritystodistukset, 0,3

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	2021
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-27,0	-30,9	-62,0
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	8,6	3,5	7,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-18,4	-27,4	-55,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-22,2	-23,9	-46,8
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,44	2,43	2,47
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,47	2,42	2,48
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,48	2,38	2,41

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alentuneista korkokuluista seurauksena velkojen takaisinostoista ja hieman korkeammista kehitysprojektien pääomitetuista koroista Lippulaivan kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen valmistuessa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat huomattavasti, 18,4 miljoonaan euroon (27,4) edellä mainituista syistä, lisäksi epäsuoria kertaluonteisia voittoja kirjattiin 0,5 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Vertailukaudella kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa epäsuoria kuluja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Lisäksi 3,2 miljoonan euron voitto (0,4 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskiporko periodin lopussa oli 2,44 %.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,7	4,3	4,2
Korkosuojausaste	%	99,7	96,9	100,0

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2022	1,6 %	4,0 %	2,3 %	2,6 %	1,0 %	2,7 %
Inflaatio, ennuste 2022	4,5 %	3,5 %	5,3 %	5,1 %	11,2 %	6,1 %
Työttömyys, 2022	7,2 %	3,2 %	7,8 %	4,8 %	6,8 %	7,3 %
Vähittäismyynnin kasvu, 5/2022	2,7 %	4,7 %	-2,3 %	0,0 %	2,0 %	3,9 %

Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark (30.6.2022 tilanne)

Pohjoismaiden taloudet ovat toipuneet hyvin lyhytaikaisesta Covid pandemian aiheuttamasta laskusuhdanteesta, ja BKT:n kasvun odotetaan jatkuvan vahvana vuonna 2022 vahvan liiketoiminnan kehityksen ja kuluttajakysynnän vauhdittamana. Esimerkiksi Norjan talous on elpynyt voimakkaasti, ja BKT on noussut jo pandemiaa edeltävän tason yläpuolelle. Paluu toimistoihin, lomamatkailun lisääntyminen ja liikematkustuksen uudelleen käynnistyminen vuoden 2022 aikana uskotaan lisäävän kävijämääriä ja vähittäiskaupan myyntiä, mikä tukee vuokratasojen nousua ja vuokratuottojen kasvua. Inflaation nousu Pohjoismaissa toimii myös Cityconin eduksi, johtuen välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme ja siitä, että 92 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

Geopoliittisen epävarmuuden, inflaation ja korkojen nousun aiheuttamista vastatuulesta huolimatta kulutuskysynnän ja kävijämäärien kehitys on ollut positiivista Pohjoismaissa koronarajoitusten purkamisen jälkeen. Yleisesti ottaen Ukrainan sodan odotetaan vaikuttavan Keski-Eurooppaa vähemmän Pohjoismaihin, sillä nämä maat ovat vähemmän riippuvaisia erityisesti Venäjän maakaasusta.

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

10. 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, vuokrausteeseen 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. Ukrainan sota ja koronavirus aiheuttavat riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2021 tilinpäätöksen sivuilla 37-38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2022 pidettiin 22.3.2022 Espoossa. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta <https://www.citycon.com/fi/yhtiokokous2022>, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

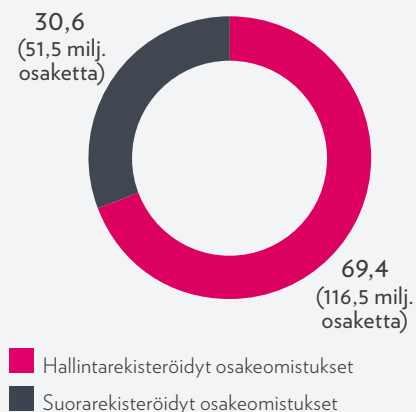
12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kesäkuun 2022 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 168 008 940. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2022 lopussa 28 452 (27 230 Q2/2021) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 116,5 miljoonaa (131,2) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,4 % (73,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2022

% osake- ja äänimäärästä



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	2021
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 498 525	177 998 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	177 998 525	168 498 525

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Alin kurssi	EUR	6,48	7,09	-8,6 %	6,67
Ylin kurssi	EUR	7,57	8,18	-7,5 %	8,18
Keskikurssi	EUR	7,02	7,58	-7,4 %	7,34
Päätöskurssi	EUR	6,48	7,19	-9,8 %	7,00
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 088,7	1 278,9	-14,9 %	1 179,5
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	48,8	43,2	12,9 %	94,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	341,7	324,7	5,2 %	686,0

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2022 maksamat pääoman palautukset:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 30.6.2022¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2022	31.3.2022	0,125
Pääoman palautus Q2	23.6.2022	30.6.2022	0,125
Yhteensä			0,25

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q3	23.9.2022	30.9.2022	0,125
Pääoman palautus Q4	15.12.2022	30.12.2022	0,125
Yhteensä			0,25

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2022 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2022 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta siten, että 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 22.3.2022 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,52 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 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 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 17,86 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Tammi-kesäkuussa 2022 hallitus käytti kaksi kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018-2020

- Yhtiö hankki 3.1.2022 yhteensä 10 415 osaketta ja luovutti ne 4.1.2022 neljälle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2020-2022

- Yhtiö hankki 23.3.2022 yhteensä 10 000 osaketta ja luovutti ne 25.3.2022 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018-2021

- Yhtiö hankki 23.3.2022 yhteensä 11 241 osaketta ja luovutti ne 25.3.2022 kolmelle yhtiön avainhenkilölle.

Lisäksi hallitus käytti valtuuttaan omien osakkeiden ostamiseksi jakaakseen Columbus kauppakeskuksen divestoinnista saatujen ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille omien osakkeiden osto-ohjelman mukaisesti:

Omien osakkeiden osto-ohjelma

- Hallitus päätti 17.12.2021 omien osakkeiden osto-ohjelman käynnistämisestä. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 500 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 3,75 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 22.12.2021 ja päättyivät 10.1.2022.
- Osto-ohjelman aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta keskihintaan noin 6,97 euroa osakkeelta. Hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Q1/2022 aika osto-ohjelman puitteissa ostettiin yhteensä 203 537 osaketta. Ostetuista osakkeista 10 415 osaketta luovutettiin neljälle yhtiön avainhenkilölle kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi. Loput 489 585 osto-ohjelman perusteella hankittua osaketta mitätöitiin 14.1.2022.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 521 241 yhtiön omaa osaketta, joista yhtiö mitätöi 489 585 osaketta sekä yhtiö luovutti yhteensä 31 656 osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

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

Toisen vuosineljänneksen päättymisen jälkeen Citycon vastaanotti liputusilmoituksen, jonka mukaan G Cityn (aiemmin Gazit-Globe Ltd) suoraan hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisikymmentä (50) prosenttia. Muutos osakkeiden omistuksessa on seurausta 28.12.2021 julkistetun liputusilmoituksen mukaisesti G City Ltd:n (aiemmin: Gazit-Globe Ltd) ja sen kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlands BV:n tekemästä osakkeidenostopimuksesta. Osakkeidenostopimuksen loppuun saattaminen ei vaikuta G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisuomistukseen.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on seitsemän pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025
- toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024
- osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- 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.

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 10. elokuuta 2022

Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Bret McLeod
Talousjohtaja
Puh. +46 73 326 8455
bret.mcleod@citycon.com

Sakari Järvelä
Vice President, Corporate Finance and Investor Relations
Puh. +358 50 387 8180
sakari.jarvela@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevissa keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestäväan kiinteistönhoitoon, 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:lta (Baa3) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2021 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,2	32,7	-1,5 %	60,3	64,3	-6,2 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾	Me	24,6	27,6	-10,9 %	45,2	55,2	-18,2 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,192	0,183	4,4 %	0,359	0,361	-0,6 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,146	0,155	-5,6 %	0,269	0,310	-13,3 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ²⁾	EUR	11,87	11,66	1,8 %	11,87	11,66	1,8 %	12,15

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

²⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	28,7	37,5	-23,3 %	58,6	63,5	-7,7 %	121,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-8,0	-15,9	-49,6 %	-22,2	-24,4	-9,1 %	-48,6
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	-0,3	-	-0,9	5,1	-	6,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	14,1	0,4	-	0,4
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-0,7	0,0	-	-0,5	3,1	-	7,3
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,6	1,9	-68,8 %	-3,2	0,4	-	0,8
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	3,5	0,7	-	3,0	1,4	-	2,3
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	8,0	8,9	-10,1 %	11,5	14,8	-22,4 %	34,6
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	0,0	-	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	32,2	32,7	-1,5 %	60,3	64,3	-6,2 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-5,1	49,7 %	-15,1	-9,1	66,5 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,6	27,6	-10,9 %	45,2	55,2	-18,2 %	100,0
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,192	0,183	4,4 %	0,359	0,361	-0,6 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,146	0,155	-5,6 %	0,269	0,310	-13,3 %	0,565

Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) laskenta vaihtoehtoisesti tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Luvut sisältävät kuuden kauppakeskuksen divestoinnin edellisen 15 kuukauden aikana.

Me	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Nettovuokratuotto	52,8	50,8	3,9 %	101,8	101,2	0,6 %	202,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,9	-6,5	-8,1 %	-14,7	-12,1	21,5 %	-26,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,5	-0,2	-	-0,7	-0,1	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	46,3	44,1	4,9 %	86,4	89,0	-2,9 %	176,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,9	-11,9	0,1 %	-22,2	-23,9	-7,2 %	-46,8
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-1,0	-1,0	-2,1 %	-2,2	-2,1	1,4 %	-4,0
Operatiiviset välittömät verot	-1,4	-0,6	-	-2,0	-1,4	44,4 %	-3,3
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	2,0	-92,8 %	0,2	2,7	-92,2 %	2,4
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-48,1 %	0,0	0,0	-62,7 %	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	32,2	32,7	-1,5 %	60,3	64,3	-6,2 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-5,1	49,7 %	-15,1	-9,1	66,5 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,6	27,6	-10,9 %	45,2	55,2	-18,2 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,192	0,183	4,4 %	0,359	0,361	-0,6 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,146	0,155	-5,6 %	0,269	0,310	-13,3 %	0,565

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 oikaisut lasketaan täyteen realisoitumisarvoon verovaikutuksella huomioituna.

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

	30.6.2022			30.6.2021			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 756,4	1 756,4	1 756,4	1 848,1	1 848,1	1 848,1	1 800,1	1 800,1	1 800,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	282,0	141,0	-	278,1	139,0	-	295,0	147,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,2	-0,2	-	-0,9	-0,9	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-77,9	-	-	-83,2	-	-	-84,8	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-128,5	-128,5	-	-143,7	-143,7	-	-145,4	-145,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,5	-	-	-18,6	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	-	-	-240,9	-	-	84,6	-	-	73,3
Varainsiirtoverot ²⁾	34,1	-	-	33,4	-	-	32,7	-	-
Yhteensä	1 994,4	1 759,2	1 387,0	2 075,4	1 824,0	1 789,1	2 042,9	1 794,5	1 728,1
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl ⁴⁾	168,0	168,0	168,0	178,0	178,0	178,0	168,2	168,2	168,2
Nettovarallisuus per osake	11,87	10,47	8,26	11,66	10,25	10,05	12,15	10,67	10,27

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.6.2022 oli -240,9 miljoonaa euroa (84,6).

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

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

⁴⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

KONSERNIN LYHENNETTY PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2022

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Bruttovuokratuotto	3	55,9	54,1	3,2 %	112,2	111,3	0,7 %	222,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	18,4	17,1	7,1 %	34,8	35,5	-1,8 %	70,2
Hoitokulut		-21,1	-20,5	2,7 %	-44,1	-44,8	-1,5 %	-88,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,4	0,0	-	-1,1	-0,8	26,3 %	-1,4
Nettovuokratuotto	3	52,8	50,8	3,9 %	101,8	101,2	0,6 %	202,3
Hallinnon kulut		-5,9	-6,5	-8,1 %	-14,7	-12,1	21,5 %	-26,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,5	-0,2	-	-14,8	-0,5	-	-0,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	8,0	15,9	-49,6 %	22,2	24,4	-9,1 %	48,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-0,2	0,3	-	0,9	-5,1	-	-6,5
Liikevoitto	3	54,2	60,4	-10,4 %	95,4	107,9	-11,6 %	217,8
Rahoituskulut (netto)		-11,7	-13,8	-14,8 %	-18,4	-27,4	-32,8 %	-55,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien tuloksesta		-4,5	-1,7	-	-5,2	-3,5	45,7 %	-6,3
Tulos ennen veroja		38,0	44,9	-15,5 %	71,9	77,0	-6,6 %	156,5
Välittömät verot		-1,4	-0,6	-	-2,0	-1,4	44,4 %	-3,3
Laskennalliset verot		-7,8	-6,9	13,9 %	-11,3	-12,1	-6,6 %	-32,2
Katsauskauden tulos		28,7	37,5	-23,3 %	58,6	63,5	-7,8 %	121,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		28,7	37,5	-23,3 %	58,6	63,5	-7,8 %	121,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-48,1 %	0,0	0,0	-62,7 %	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,13	0,18	-30,9 %	0,26	0,31	-15,4 %	0,55
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,12	0,18	-31,8 %	0,25	0,31	-16,6 %	0,54
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi								
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		0,1	0,0	-	0,9	0,8	15,0 %	1,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-70,5	-10,1	-	-44,4	25,9	-	36,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi		-70,4	-10,1	-	-43,5	26,6	-	37,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-70,4	-10,1	-	-43,5	26,6	-	37,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-41,7	27,4	-	15,0	90,2	-83,3 %	158,3
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-41,7	27,4	-	15,0	90,1	-83,3 %	158,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-45,7 %	0,0	0,0	-61,4 %	0,0

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

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 216,9	4 292,7	4 189,2
Liikearvo		128,5	143,7	145,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		126,1	132,0	129,3
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹⁾		12,6	22,0	11,7
Johdannaissopimukset	10, 11	23,9	15,1	15,2
Laskennalliset verosaamiset		16,5	16,9	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 524,6	4 622,4	4 507,2
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	8	0,0	0,0	150,9
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	1,1	1,5	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		95,8	83,8	89,3
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	26,3	317,1	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		123,3	402,5	145,0
Varat yhteensä	3	4 647,8	5 024,8	4 803,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		2,3	0,9	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	702,2	787,6	744,2
Kertyneet voittovarot	12	661,2	669,0	663,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 756,4	1 848,1	1 800,1
Hybridilaina		690,3	688,1	689,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,2	0,3
Oma pääoma yhteensä		2 447,0	2 536,5	2 489,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 809,9	2 027,4	1 871,9
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	1,9	17,0	11,8
Laskennalliset verovelat		283,5	280,1	296,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 095,4	2 324,6	2 180,5
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		12,6	69,6	6,5
Johdannaissopimukset	10, 11	0,7	0,6	5,1
Ostovelat ja muut velat		92,1	93,5	121,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		105,4	163,7	133,0
Velat yhteensä	3	2 200,8	2 488,3	2 313,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 647,8	5 024,8	4 803,0

¹⁾ Esitystavan muutos Q3 2021. Vuokrattuihin kauppakeskuksiin liittyvät varat esitetty osana IFRS 16 sijoituskiinteistöjä.

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	2021
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		71,9	77,0	156,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		17,6	11,4	22,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		89,5	88,4	179,3
Käyttöpääoman muutos		-24,3	-18,0	7,7
Liiketoiminnan rahavirta		65,2	70,4	186,9
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-6,4	-0,7	0,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-86,9	-107,0	-216,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	137,6	115,3	226,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-64,9	-285,0	-285,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		74,3	-	264,9
Investointien nettorahavirta		53,6	-277,4	-10,2
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		109,6	579,5	862,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-107,5	-735,9	-1 082,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		-	346,1	346,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-57,1	-225,2	-386,9
Hybridilainan nostot		-	342,5	342,5
Hybridilainan korot ja kulut		-15,7	-16,7	-20,3
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-1,6	-	-68,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-42,0	-44,5	-87,8
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		2,6	-12,8	-12,7
Rahoituksen nettorahavirta		-111,7	233,1	-107,8
Rahavarojen muutos		-16,3	6,0	8,6
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,7	25,9	25,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,0	0,4	0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	16,5	32,2	34,7

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	259,6	131,1	0,2	823,2	-150,9	755,4	1 818,6	347,2	0,2	2 166,0
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,8		25,9	63,5	90,1		0,0	90,2
Hybridilainan nostot								341,2		341,2
Hybridilainan korot ja kulut						-16,0	-16,0	-0,4		-16,4
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-35,6		-8,9	-44,5			-44,5
Osakeperusteiset maksut						-0,1	-0,1			-0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2021	259,6	131,1	0,9	787,6	-125,0	793,9	1 848,1	688,1	0,2	2 536,5
Oma pääoma 1.1.2022	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,9		-44,4	58,6	15,0		0,0	15,0
Hybridilainan korot ja kulut						-16,8	-16,8	1,2		-15,6
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääoman- palautus (Liite 12)				-42,0			-42,0			-42,0
Osakeperusteiset maksut						1,4	1,4			1,4
Muut muutokset						0,2	0,2			0,2
Oma pääoma 30.6.2022	259,6	131,1	2,3	702,2	-159,2	820,4	1 756,4	690,3	0,3	2 447,0

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 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 puolivuosisikatsauksen 10.8.2022.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2021. Cityconin osavuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2021 sekä IAS 34 Osavuosisikatsaukset - standardin 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.

Q2 2022 aikana ei myönnetty uusia COVID-19 vuokra-alennuksia. Q2 2021 aikana myönnettiin 0,4 miljoonaa euroa COVID-19 vuokra-alennuksia.

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 "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahtituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1-Q2/2022 oli -5,2 miljoonaa euroa (-3,5).

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

Me	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,2	22,5	7,5 %	47,5	45,7	4,0 %	90,7
Norja	20,9	21,1	-1,0 %	42,9	42,1	1,8 %	85,8
Ruotsi & Tanska	10,8	10,5	2,2 %	21,8	23,5	-7,5 %	45,7
Segmentit yhteensä	55,9	54,1	3,2 %	112,2	111,3	0,7 %	222,2
Kista Galleria (50%)	2,4	2,2	10,5 %	4,7	4,8	-0,2 %	9,8
Ylläpito- ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	8,2	7,4	11,6 %	15,8	15,0	5,8 %	30,1
Norja	6,8	6,5	5,3 %	12,8	12,9	-0,6 %	27,0
Ruotsi & Tanska	3,3	3,3	0,3 %	6,2	7,6	-18,7 %	13,0
Segmentit yhteensä	18,4	17,1	7,1 %	34,8	35,5	-1,8 %	70,2
Kista Galleria (50%)	1,0	1,0	0,5 %	1,8	1,9	-3,3 %	3,6
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	23,1	21,9	5,7 %	44,0	42,6	3,4 %	85,2
Norja	20,4	18,8	8,3 %	40,3	38,1	5,8 %	77,8
Ruotsi & Tanska	9,6	9,8	-1,7 %	17,8	20,2	-11,9 %	39,2
Muut	-0,3	0,3	-	-0,3	0,3	-	0,0
Segmentit yhteensä	52,8	50,8	3,9 %	101,8	101,2	0,6 %	202,3
Kista Galleria (50%)	1,6	1,7	-3,1 %	3,0	3,2	-5,9 %	6,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	22,5	21,1	6,8 %	42,4	41,3	2,7 %	82,5
Norja	19,7	18,1	9,0 %	38,2	36,2	5,5 %	73,6
Ruotsi & Tanska	8,5	8,0	5,6 %	15,5	17,6	-11,6 %	33,8
Muut	-4,4	-3,0	-43,9 %	-9,7	-6,1	-58,9 %	-13,8
Segmentit yhteensä	46,3	44,1	4,9 %	86,4	89,0	-2,9 %	176,1
Kista Galleria (50%)	1,5	1,6	-5,2 %	2,8	3,1	-7,2 %	6,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	3,3	3,3	-0,8 %	10,7	6,2	71,2 %	2,7
Norja	-0,8	8,7	-	6,0	6,4	-5,7 %	16,0
Ruotsi & Tanska	5,5	3,9	40,2 %	5,5	11,8	-53,5 %	29,9
Segmentit yhteensä	8,0	15,9	-49,6 %	22,2	24,4	-9,1 %	48,6
Kista Galleria (50%)	-4,9	-0,4	-	-7,0	-1,1	-	-1,4
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	25,5	24,7	3,5 %	56,6	46,9	20,6 %	83,0
Norja	19,0	26,8	-29,2 %	26,9	42,6	-36,8 %	89,5
Ruotsi & Tanska	14,0	12,0	16,7 %	21,6	24,5	-11,6 %	59,1
Muut	-4,4	-3,0	-43,9 %	-9,7	-6,1	-58,9 %	-13,8
Segmentit yhteensä	54,2	60,4	-10,4 %	95,4	107,9	-11,6 %	217,8
Kista Galleria (50%)	-3,4	1,2	-	-4,2	2,0	-	4,7

Me	30.6.2022	30.6.2021	%	2021
Varat				
Suomi & Viro	2 090,1	2 000,4	4,5 %	2 009,8
Norja	1 497,7	1 689,8	-11,4 %	1 699,9
Ruotsi & Tanska	814,1	967,7	-15,9 %	821,1
Muut	246,0	366,9	-33,0 %	272,2
Segmentit yhteensä	4 647,8	5 024,8	-7,5 %	4 803,0
Kista Galleria (50%)	249,8	264,8	-5,7 %	263,3
Velat				
Suomi & Viro	21,2	24,7	-14,1 %	39,8
Norja	22,2	50,7	-56,2 %	36,4
Ruotsi & Tanska	14,6	25,4	-42,4 %	131,6
Muut	2 142,7	2 387,5	-10,3 %	2 105,7
Segmentit yhteensä	2 200,8	2 488,3	-11,6 %	2 313,5
Kista Galleria (50%)	248,8	256,0	-2,8 %	256,8

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

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021
Ylläpito- ja -veloitukset ¹⁾	14,4	13,4	7,5 %	27,6	28,0	-1,6 %	53,6
Käyttökorvaukset ¹⁾	2,1	1,9	11,5 %	3,9	3,8	2,5 %	8,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	1,8	1,9	-0,8 %	3,4	3,7	-8,0 %	8,1
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,2	0,2	15,7 %	0,4	0,6	-36,9 %	0,9
Myyntituotot asiakassopimuksista	18,6	17,3	7,2 %	35,2	36,0	-2,4 %	71,1

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021	
Tulos/osake								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	28,7	37,5	-23,3 %	58,6	63,5	-7,8 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-5,1	49,7 %	-15,1	-9,1	66,5 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osaakohtainen tulos ¹⁾	EUR	0,13	0,18	-30,9 %	0,26	0,31	-15,4 %	0,55

	Q2/2022	Q2/2021	%	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	%	2021	
Tulos/osake, laimennettu								
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	28,7	37,5	-23,3 %	58,6	63,5	-7,8 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-5,1	49,7 %	-15,1	-9,1	66,5 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	2,4	0,2	-	2,6	0,2	-	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	170,4	178,2	-4,4 %	170,6	178,2	-4,2 %	177,4
Osaakohtainen tulos, laimennettu ¹⁾	EUR	0,12	0,18	-31,8 %	0,25	0,31	-16,6 %	0,54

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

6. SIOJITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa ja Barkaby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 30.6.2021 Lippulaiva.

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

30.6.2022

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2022	382,3	3 807,0	4 189,2
Hankinnat	6,4	-	6,4
Investoinnit	43,8	23,8	67,6
Aktivoidut korot	3,7	0,0	3,7
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,2	44,7	44,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-19,3	-19,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-3,4	-3,4
Valuuttakurssiero	-	-78,5	-78,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	6,3	6,3
30.6.2022	436,4	3 780,5	4 216,9

30.6.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2021	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	0,6	0,6
Investoinnit	67,1	18,1	85,1
Myyntit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	3,4	0,2	3,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,8	42,9	44,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-17,4	-17,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-2,9	-2,9
Valuuttakurssiero	-	37,0	37,0
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-0,5	-0,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-0,6	-0,6
30.6.2021	334,7	3 958,0	4 292,7

31.12.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2021	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	141,0	43,1	184,1
Myyntit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	6,5	0,4	6,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	106,1	106,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-27,7	-18,0	-45,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-11,8	-11,8
Valuuttakurssiero	-	55,1	55,1
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-260,5	-260,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	12,6	12,6
31.12.2021	382,3	3 807,0	4 189,2

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2022 puolivuotiskatsausta ja 2021 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:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Suomi & Viro	5,2	5,4	5,3	28,3	29,5	27,8
Norja	5,4	5,5	5,4	21,1	22,3	21,8
Ruotsi & Tanska	5,5	5,6	5,5	25,8	28,5	26,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,3	5,4	5,4	25,5	26,8	25,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,4	5,4	25,7	27,2	25,7

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1-Q2/2022	Q1-Q2/2021	2021
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	6,4	0,6	-0,6
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	0,3	27,7	29,2
Kiinteistökehitys ²⁾	71,3	88,6	191,0
Liikearvo ja muut investoinnit	2,2	1,7	4,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	80,3	118,6	224,1
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin			
Suomi & Viro	55,7	77,8	163,6
Norja	10,7	7,8	21,7
Ruotsi & Tanska	11,6	31,6	35,2
Konsernihallinto	2,2	1,4	3,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	80,3	118,6	224,1
Divestoinnit ³⁾	145,6	158,2	265,3

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen.

³⁾ Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.6.2022 eikä vertailukaudella 30.6.2021. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2022 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Katsauskauden alussa	150,9	149,7	149,7
Myynnit	-145,7	-149,2	-256,3
Valuuttakurssiero	-5,2	-1,1	-3,2
Investoinnit	0,0	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,0	0,5	260,5
Katsauskauden lopussa	0,0	0,0	150,9

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Käteinen raha ja pankkitilit	10,3	26,0	26,8
Rajoitetut rahavarat	6,2	6,3	7,9
Rahavarat yhteensä	16,5	32,2	34,7
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9,8	284,9	19,9
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	26,3	317,1	54,7

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	30.6.2022		30.6.2021		31.12.2021	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	9,8	9,8	285,0	284,9	19,9	20,0
Johdannaissopimukset	22,8	22,8	15,7	15,7	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,3	2,3	0,9	0,9	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	6,3	64,0	64,0	-	-
Joukkolainat	1770,2	1790,8	1987,8	2016,5	1835,3	1860,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	46,1	46,1	45,2	45,2	43,2	43,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	2,4	2,4	16,6	16,6	16,7	16,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	30.6.2022		30.6.2021		31.12.2021	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	77,3	2,3	78,7	0,9	80,1	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	77,3	2,3	78,7	0,9	80,1	1,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	20,0	-	-	314,8	2,3
yli 5 vuotta	-	-	314,8	-1,8	-	-
Yhteensä	314,8	20,0	314,8	-1,8	314,8	2,3
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	183,5	0,4	306,3	0,9	322,1	-4,1
Kaikki yhteensä	575,5	22,7	699,7	0,0	717,0	-0,4

Johdannaissovimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 77,3 miljoonaa euroa (78,7). 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 2022 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuu- ja kesäkuussa 2022 yllä mainitun sekä puolivuosiselvityksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta 0,25 euroa osakkeelta eli yhteensä 42,0 miljoonaa euroa. 31.3.2022 ja 30.6.2022 maksetun pääoman palautuksen jälkeen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,25 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.9.2022 ja 30.12.2022. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2021 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 78,9 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2021 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 35,6 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	84,1	86,5	92,8
Ostositoumukset	43,7	128,7	81,7

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 43,7 miljoonaa euroa (128,7) 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 G City Ltd (entinen Gazit-Globe Ltd). Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 52,12 prosenttia (49,2 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

RAPORTTI CITYCON OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUKSEN 1.1.– 30.6.2022 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2022, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat puolivuositarkastuksen laatimisesta IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen puolivuositarkastuksesta.

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 varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei puolivuositarkastusta ole laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien puolivuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 10. päivänä elokuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT