



Q1–Q4/2022

Tilinpäätöstiedote

Tammikuu–Joulukuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q4/2022

+6,6 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q4/2022 (vs. Q1–Q4/2021)

+8,2 %

Nykyisen portfolion nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q4/2022 (vs. Q1–Q4/2021)

+17,8 %

Nykyisen portfolion operatiivinen tulos/osake (vs. Q1–Q4/2021)

+9,7 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät (vs. Q1–Q4/2021)

95,4 %

Liiketilojen vuokra-aste

+5,2 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit (vs. Q1–Q4/2021)

+1,1 EUR &
23,7 EUR

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra (vs. Q1–Q4/2021)

93 %

vuokrista sidottu indeksiin jonka vaikutus konkretisoituu erityisesti vuonna 2023

87,7 MEUR

IFRS Liikevoitto Q1–Q4/2022

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

Toimitusjohtaja, F. Scott Ball:

Olen tyytyväinen päästessäni raportoimaan vahvan vuoden viimeisen vuosineljänneksen tuloksen. Välttämättömyshyödykkeisiin, päivittäistavara-kauppoihin ja julkisiin palveluihin keskittyvä strategiamme tuotti erinomaisia tuloksia vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä sekä koko vuonna 2022, jotka täyttivät ja ylittivät aikaisemmin antamamme ohjeistuksen.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden viimeiselle vuosineljänneksellä 11,9 % ja kokonaisuudessaan vuonna 2022 6,6 % edellisvuoteen verrattuna. Olemme tyytyväisiä nähdessämme sekä nykyisten että uusien vuokralaisten kysynnän keskuksiamme kohtaan jatkuvan vahvana. Vuokraustoiminta jatkui aktiivisena, ja allekirjoitimme 174 000 neliometriä uusia sopimuksia. Uusien ja uusittujen vuokransopimusten vuokranmuutos oli 2,0 %:n. Tämä vaikutti positiivisesti liikeloiden vuokrausasteeseemme, joka nousi vuoden aikana 1,2 prosenttiyksikköä 95,4 %:iin. Samanaikaisesti keskivuokramme nousi 1,1 euroa 23,7 euroon neliometriltä.

Myös kävijämäärien ja vuokralaisten myyntien kehitys jatkui vahvana. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 5,2 % ja kävijämäärät 9,7 % edellisvuoteen verrattuna. On huomionarvoista, että vuokralaisten myynnit ovat jo 6,2 % yli vuoden 2019 tason. Tämä jälleen kerran korostaa päivittäistavara-kauppoihin ja julkisiin palveluihin keskittyvien keskuksiemme laatua ja houkuttelevuutta sekä liiketoimintamme vakautta pandemian aikana.

Kokonaisuudessaan olemme myyneet vuoden 2022 aikana neljä ydinliiketoimintaamme kuulumatonta kohdetta noin 266 miljoonalla eurolla, eli hinnalla, joka on lähellä kirja-arvoamme. Tämä on osoitus välttämättömyshyödykkeisiin nojautuvien ja inflaatio suojaattujen pohjoismaisten keskusten houkuttelevuudesta institutionaalisille sijoittajille. Divestointien osalta jatkoimme Cityconin portfolion arvon ja likviditeetin toteennäyttämistä. Joulukuussa myimme kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskuksiamme Norjassa noin 120,8 miljoonalla eurolla. Tämä kauppa on ensimmäinen askel kohti marraskuussa julkaistua tavoitettamme myydä ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohteitamme noin 500 miljoonan euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana. Joulukuun divestoinnin jälkeen jäljellä oleva tavoite on toteuttaa myyntejä noin 380 miljoonaa euron arvosta. Divestoinnit vahvistavat myös jäljelle jäävän portfolion arvostuksen erityisesti, kun otetaan huomioon, että nyt myydyt kohteet olivat ydinliiketoimintaamme kuulumatonta.

Huolimatta liiketoimintaympäristön haasteista, keskuksiemme markkina-arvot pysyivät suhteellisen vakaina. Riippumattomien arvioitsijoiden arviointi osoittaa pientä noin 0,8 miljoonan euron laskua Cityconin portfolion arvostuksessa, pois lukien Torvbyenin (pieni ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohde Norjassa) vaikutus. Torvbyenin arvostuksesta tehtiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä noin 15,9 miljoonan

euron alaskirjaus johtuen keskuksen osittaisesta sulkemisesta rakenteellisten vaurioiden vuoksi. Kun lisäksi huomioidaan kunnossapitoinvestoinnit sekä IFRS 16 vaikutus, Cityconin portfolion arvomuutos, pois lukien Torvbyenin, oli vain noin -40 miljoonaa euroa tai -1,0 %:a. On selvää, että vaikka arvioitsijoiden käytettävissä oli vain vähän vertailukohtia arvojen määrittämisessä, se, että Citycon myi vuoden aikana neljä keskusta noin kirja-arvolla, korostaa Cityconin portfolion houkuttelevuutta sijoittajille.

Maaliskuussa 2022 avattu uusi keskuksemme, Lippulaiva, tuotti vahvaa operatiivista tulosta ensimmäisen yhdeksän aukiolokuukautensa aikana. Lippulaivan liikeloiden vuokrausaste on 96 %. Päivittäistavara-kauppojen osuus Lippulaivan 44 000 neliometrin vuokrattavasta pinta-alasta on noin 45 %, ja kokonaisuudessaan välttämättömyshyödykkeet ja -palvelut edustavat yli 70 % Lippulaivan vuokrattavasta pinta-alasta. Lippulaiva on erinomainen osoitus Cityconin strategiasta kierrättää ja käyttää pääomaa ainutlaatuisen sekä korkealaatuisten kohteiden kehittämiseksi kasvavilla urbaaneilla alueilla. Keskus sijaitsee joulukuussa 2022 avatun metroaseman päällä. Lippulaiva on maailman ensimmäinen kultatason Smart Building -sertifikaatin saanut keskus mm. hiilineutraaliutensa ansiosta, ja se on myös siten loistava esimerkki sitoutumisestamme vastuullisuuteen. Ensimmäinen asuinkerrostalo valmistui joulukuussa 2022 ja loput kolme vuoden 2023 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tuoden lisäkysyntää keskukselle ja sen palveluille. Lisäksi asuinkerrostalojen valmistuminen monipuolistaa Cityconin kassavirtoja. Olemme iloisia siitä, miten Lippulaiva on otettu vastaan paikallisesti, ja olemme varmoja, että Lippulaivan kehittyminen alueen kaupalliseksi ja yhteisölliseksi kaupunkikeskukseksi jatkuu. Lisäksi on huomionarvoista, että Lippulaivan ja sen yhteyteen rakentuvien asuinkerrostalojen valmistumisen myötä ennakoimme investointitarpeidemme pienenevän huomattavasti vuonna 2023 edellisvuosiin verrattuna.

Sen lisäksi, että olemme osoittaneet markkinoiden vahvan kysynnän keskuksiamme kohtaan, olemme jatkaneet harkittua pääomankierrättämistä käyttämällä divestoitujen kohteiden myynneistä saadut varat joukkovelkakirjalainojemme takaisinostoon. Pystyimme hyödyntämään nykyistä markkinaepäsymmetriaa ja ostamaan joukkovelkakirjoja alennuksella nimellisarvoon verrattuna. Sen lisäksi, että ostot pienentävät tulevia korkokulujamme, ne vahvistavat myös tasettamme ja parantavat velkaprofiiliamme. Vuonna 2022 ostimme joukkovelkakirjoja 112,3 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä käyttäen ostoihin noin 102,5 miljoonaa euroa noin 4,9 % keskituotolla (average yield). Vuodenvaihteen jälkeen julkistimme ostotarjouksen koskien hybridilainojamme ja vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa. Kyseisellä ostotarjouksella ostimme takaisin velkakirjoja yhteensä noin 57,4 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käytimme ostoihin 41,4 miljoonaa euroa. Tämä pienentää vuosittaisia korkokulujamme noin 2,1 miljoonalla eurolla ja



laskennallinen säästö suhteessa lainojen nimellisarvoon on noin 16,0 miljoonaa euroa.

Citycon on sitoutunut säilyttämään investointitason luottoluokituksensa. Cityconilla on vahva taloudellinen asema, mikä tuo meille joustavuutta. Meillä ei ole merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen vuotta 2024, ja kaikki keskuksemme ovat kiinnittämättömiä. Vahva taloudellinen asema antaa meille monia mahdollisuuksia strategiamme toteutukseen sekä portfoliomme muokkaamiseen keskittymällä välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuviin keskuksiin, jotka luovat mahdollisuuksia orgaaniseen kasvuun. Kuten vuoden 2022 ja alkuvuoden 2023 tekemme osoittavat, taseen ja velkatunnuslukujemme vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista.

Julkisen liikenteen solmukohtissa sijaitsevat keskuksemme toimivat "viimeisen mailin" logistisina keskuksina ympäröiville yhteisöille Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa. Välttämättömyyshyödykkeisiin perustuva myymälä- ja palveluvalikoimamme, joka nojautuu korkean luottoluokituksen omaaviin vuokralaisiin, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Tämä näkyy liiketoimintamme vakautena, mikä heijastuu myös tulokseemme ja antaa vahvan pohjan tuloksenteolle vuonna 2023. Olemme operatiivisesti hyvässä asemassa ja vakaa liiketoimintamallimme on osoittanut toimivuutensa epävarmasta liiketoimintaympäristöstä huolimatta. Tätä yhdistelmää vahvistaa se, että 93 % vuokristamme on sidottu indeksiin, mikä hyödyttää meitä vuonna 2023.

Indeksointi mahdollistaa nettovuokratuottojen merkittävän orgaanisen kasvun ja sen positiivinen vaikutus näkyy myös antamassamme ohjeistuksessa. Hyödyimme myös siitä, että vuokralaistemme maksama vuokranosuus heidän liikevaihdostaan on vain noin 9,1 %, minkä lisäksi vuokralaisten myynnit kasvavat inflaatioympäristössä. Näin ollen pystymmekin nostamaan vuokria sekä ylläpito- ja palvelumaksuja vaarantamatta vuokralaistemme mahdollisuuksia jatkaa kannattavan liiketoiminnan harjoittamista. Kuten todettua, tulemme hyötymään Lippulaivan yhteyteen vuoden alussa valmistuvista asuinkerrostaloista sekä siitä, että vuosi 2023 tulee olemaan Lippulaivan ensimmäinen kokonainen operatiivinen vuosi.

Nämä edellä mainitut seikat antavat meille luottamuksen, että vuoden 2023 tulokset jatkavat vuoden 2022 vahvoja operatiivisia tuloksia, huolimatta joulukuussa toteutetuista divestoinneista. Ohjeistuksemme heijastaa indeksointien positiivisia vaikutuksia vuokratuottoihimme niin vuonna 2023 kuin myös tulevina vuosina, kun vuokrien vuosittaiset nostot muodostavat korkoa korolle -ilmiön. Odotamme vuoden 2023 operatiivisen liikevoittonamme (Direct operating profit) olevan 174–192 miljoonaa euroa, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) olevan 0,69–0,81 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA Earnings) 0,51–0,63 euroa.

F. Scott Ball

Varapuheenjohtaja ja toimitusjohtaja

Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

Operatiiviset tulokset

Q4/2022

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden neljännellä vuosineljänneksellä 11,9 % edellisvuoteen verrattuna
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 3,7 % vuoden neljännellä vuosineljänneksellä
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana 0,4 %; 5,7 % yli Q4/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa)

Q1–Q4/2022

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,6 %
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 9,7 %
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 5,2 % edellisvuoteen verrattuna ja 6,2 % verrattuna Q1–Q4/2019 (ennen pandemiaa)
- Keskivuokra nousi Q1–Q4/2022 aikana 1,1 euroa 23,7 euroon per neliometri vuokrien indeksoinnin ja aktiivisen vuokraustoiminnan seurauksena. Uusittujen sekä uudelleen vuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos 2,0 %
 - (Vuokrien indeksointi lasketaan vuosittain loppuvuodesta, joten vuonna 2023 tulemme hyötymään vuoden 2022 inflaatioympäristöstä)

Divestoinnit jatkuivat

- Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskusta Norjassa noin 120,8 miljoonan euron kauppahinnalla.
 - 380 miljoonaa euroa jäljellä Cityconin tavoitteesta myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita noin 500 miljoonan euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana.
- Citycon myi vuoden 2022 aikana yhteensä neljä ydinliiketoimintaansa kuulumatonta keskusta noin 266 miljoonalla eurolla.
 - Osoittaa pohjoismaisten välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvien keskusten likviditeetin
 - Myynnit toteutettu noin kirja-arvolla
 - Saadut varat käytettiin velan määrän pienentämiseen

Taseen vahvistaminen prioriteettina

- Joulukuussa Citycon osti markkinoilta joukkovelkakirjojaan noin 4 miljoonalla eurolla ja käytti ostoihin noin 3,8 miljoonaa euroa.
- Kokonaisuudessaan vuoden 2022 aikana Citycon osti markkinoilta joukkovelkakirjojaan takaisin yhteensä 112,3 miljoonan euron arvosta ja käytti ostoihin yhteensä noin 102,5 miljoonaa euroa.
 - noin 4,9 %:n keskituotto (average yield).
- Tammikuussa 2023 Citycon osti takaisin julkisella ostotarjouksella yhteensä 57,4 miljoonan euron arvosta vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainansa sekä hybridilainojansa käyttäen ostoihin yhteensä 41,4 miljoonaa euroa.

Avainluvut

		Q4/2022	Q4/2021		Vertailu- kelpoinen muutos %	Q1-Q4 /2022	Q1-Q4 /2021		Vertailu- kelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	51,2	49,3	3,9 %	6,1 %	203,6	202,3	0,7 %	1,2 %
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	11,9 %	2,9 %	-	-	6,6 %	-1,5 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	45,1	42,2	7,0 %	9,3 %	175,2	176,1	-0,5 %	0,0 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	-0,50	0,23	-	-	-0,15	0,55	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 040,1	4 189,2	-3,6 %	-	4 040,1	4 189,2	-3,6 %	-
Luototusaste (LTV) ^{2,4,6}	%	41,4	40,3	2,7 %	-	41,4	40,3	2,7 %	-

EPRA:n mukaiset tunnusluvut²

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,5	27,5	18,5 %	21,2 %	122,6	124,4	-1,4 %	-0,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	24,8	19,8	25,5 %	29,5 %	92,1	100,0	-7,9 %	-7,2 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,194	0,158	22,8 %	25,6 %	0,730	0,703	3,9 %	4,6 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,148	0,114	30,1 %	34,3 %	0,548	0,565	-3,0 %	-2,2 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ^{5,7}	EUR	11,01	12,15	-9,3 %	-	11,01	12,15	-9,3 %	-

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 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 %.

⁷ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,79 euroa.

Nykyisen portfolion avainluvut ¹		Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021	%
Nettovuokratuotto	Me	49,2	44,7	10,2 %	195,1	180,3	8,2 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	42,5	37,5	13,2 %	166,2	153,4	8,3 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,9	22,8	31,0 %	113,6	101,7	11,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	22,2	15,1	46,5 %	83,1	77,3	7,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,178	0,131	35,8 %	0,676	0,574	17,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,132	0,087	51,9 %	0,495	0,437	13,2 %

¹ Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 31.12.2022 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia. Nykyiseen portfolioon sisältyy 31.3.2022 avattu Lippulaiva.

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

³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Tulevaisuuden näkymät 2023

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	MEUR	174–192
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,69–0,81
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,51–0,63

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

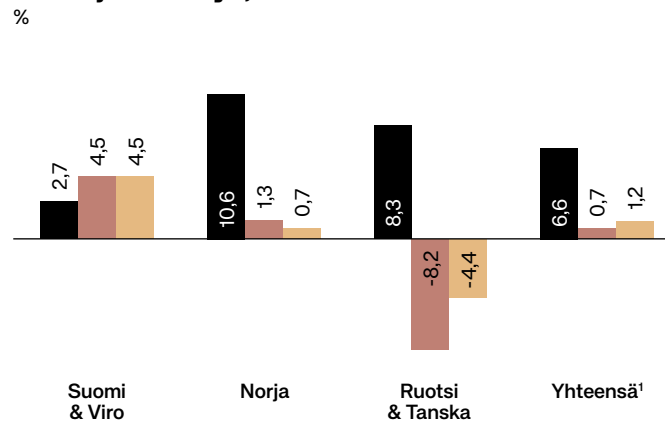
Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 11,9 % vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q4/2021.

Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q4/2022 kasvoivat 6,6 %.

Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2022 olivat 203,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 202,3 miljoonaa euroa).

Suomen & Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,7 % Q1–Q4/2022 edellisvuoteen verrattuna. Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 8,3 % Q1–Q4/2022. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 10,6 % Q1–Q4/2022.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, 2022 vs. 2021



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

¹ Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuoden 2021 ja 2022 aikana.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

MEUR	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
2021	85,2	77,8	39,2	0,0	202,3	222,2
Kehityshankkeet	7,1	0,6	-1,3	-	6,4	8,3
Divestoinnit	-5,0	-6,0	-2,4	-	-13,4	-14,1
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,7	5,5	2,2	-	9,4	7,5
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,0	-1,7	-0,3	-1,0	-1,6
2022	89,1	78,9	36,0	-0,3	203,6	222,3

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

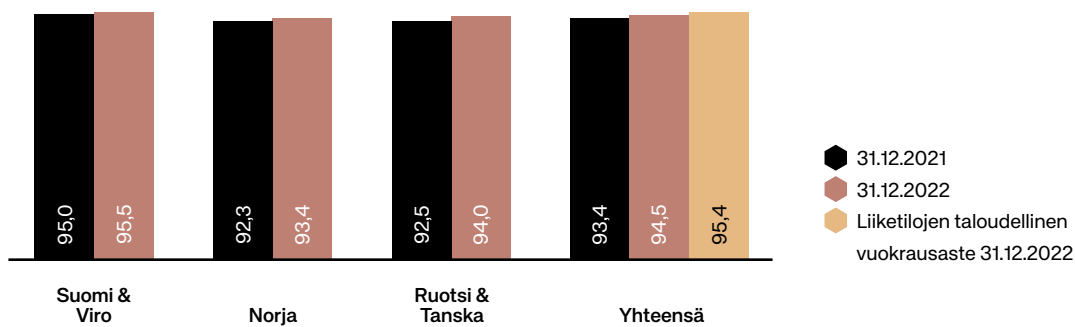
Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna 1,2 prosenttiyksikköä ja oli 95,4 % (Q4/2021: 94,2 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,5 % (Q4/2021: 93,4 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 1,1 eurolla 23,7 euroon (Q4/2021: 22,6) samalla, kun vuokrasimme yli 174 000 neliometriä liiketiloja vuoden aikana. Vuoden 2022 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos oli 2,0 %.

Vuoden neljännellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 0,4 % ja Q1–Q4 aikana 5,2 %. Vertailukelpoiset vuokrausten myynnit Q1–Q4/2022 ylittivät 6,2 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat neljannen vuosineljänneksen aikana 3,7 % ja vastaavasti Q1–Q4 aikana 9,7 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vuokrausaste¹

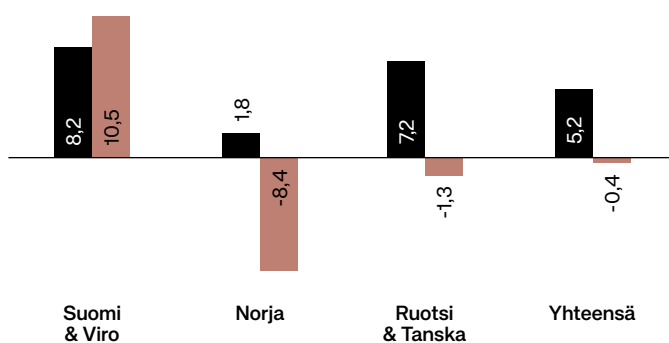
%



¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q4/2022 vs. Q1–Q4/2021¹

%

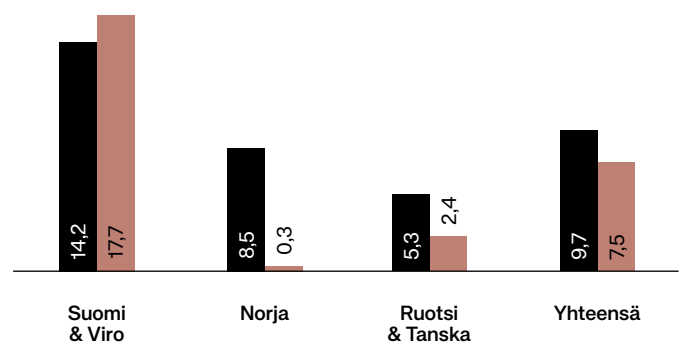


Vertailukelpoiset myynnit
 Myynnit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q4/2022 vs. Q1–Q4/2021¹

%



Vertailukelpoiset kävijämäärät
 Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		31.12.2022	31.12.2021
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 191	3 326
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ² /kk	23,7	22,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,1
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²	%	9,1 %	8,8 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	2,0 %	-1,3 %

¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

² Edellisen kahden toista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokraustoiminta¹

		Q1–Q4/2022	Q1–Q4/2021
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	262 772	247 526
Päättynneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	302 490	319 011

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

3. Taloudellinen tulos Q1–Q4/2022 vs. Q1–Q4/2021

Liikevoitto oli 87,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 217,8 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 28,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 26,1 miljoonaa euroa), johtuen pääasiassa osakepohjaisen palkitsemisen IFRS-käsittelystä. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 251 (31.12.2021: 251). Kokoaikaisista työntekijöistä 57 oli Suomessa & Virossa, 82 Norjassa, 47 Ruotsissa & Tanskassa ja 66 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 48,0 miljoonaa euroon (Q1–Q4/2021: 55,0 miljoonaa euroa) johtuen alentuneista korkokuluista alhaisemman velkatason seurauksena, sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista epäsuorista voitoista. Vertailukaudella oli kirjattu velan takaisinmaksuun liittyviä kertaluonteisia epäsuoria kuluja. Lisäksi 9,2 miljoonan euron tappio (Q1–Q4/2021: 0,8 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -24,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: -6,3 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

Tilikauden tulos oli 5,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 121,0 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 149,1 miljoonalla eurolla 4 040,1 miljoonaan euroon (31.12.2021: 4 189,2 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 149,9 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Lisäksi IFRS 16 standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 6,4 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon tappiot vähensivät sijoituskiinteistöjen arvoa 56,5 miljoonalla eurolla, valuuttakurssimuutokset 122,3 miljoonalla eurolla ja siirto myytävänä oleviin kiinteistöihin 126,5 miljoonalla eurolla.

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.12.2022	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹	11	437 050	2 038,1	-	50 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,8	-	0%
Suomi & Viro, yhteensä	12	439 290	2 041,8	-	51%
Kauppakeskukset, Norja	13	350 100	1 198,1	-	30 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²	1	14 500	-	-	-
Norja, yhteensä	14	364 600	1 198,1	-	30 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	209 500	748,7	-	19 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi & Tanska	1	-	6,2	-	0 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	209 500	754,9	-	19 %
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 011 150	3 984,8	-	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	10,0	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	1 013 390	3 994,8	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	45,3	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	1 013 390	4 040,1	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 350	210,7	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	35	1 059 740	4 250,8	-	-

¹ Sisältää Lippulaivan asuntohankkeet.

² Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

Q1–Q4/2022 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -56,5 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 48,6 miljoonaa euroa) johtuen pääosin korkeammista tuottovaatimuksista sekä vuoden viimeisellä kvartaalilla Norjan Torvbyen-keskuksen 15,9 miljoonan euron alaskirjauksesta (keskus suljettiin osittain rakenteellisten vaurioiden takia). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 53,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 106,1 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 102,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 45,7 miljoonaa euroa). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -6,8 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: -11,8 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q1–Q4/2022	Q1–Q4/2021
Suomi & Viro	-15,4	3,4
Norja ¹	-26,5	26,2
Ruotsi & Tanska	-7,8	30,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-49,8	60,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-6,8	-11,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-56,5	48,6
Kista Galleria (50 %)	-25,5	-1,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-82,0	47,2

¹ Sisältää 15,9 miljoonan euron alaskirjauksen vuoden viimeisellä kvartaalilla liittyen Torvbyen keskuksen, joka suljettiin osittain rakenteellisten vaurioiden vuoksi.

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

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

5. Pääoman kierrättäminen

Citycon jatkoi vuonna 2022 pääomankierrättämistään ja myi yhteensä neljä ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskustaan yhteensä noin 266 miljoonalla eurolla:

- Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskustaan Norjassa noin 120,8 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupasta saadut varat käytettiin velan määrän pienentämiseen ja investointitason taseen vahvistamiseen. Kauppa toteutettiin 20.12.2022.
- Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon allekirjoitti sopimuksen, jolla Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskustaan Norjassa noin 145,4 miljoonan euron kauppahinnalla, joka on linjassa kohteiden kirja-arvon kanssa. 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. Citycon teki 6,6 miljoonan euron talletuksen huhtikuussa 2022 ja maksaa loput kauppahinnasta kohteen valmistumisen yhteydessä. 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 kunnallispalveluvetöisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohtissa, ja jotka sisältävät kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakennuksia, 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–Q4/2022

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Myynnit				
Kahden keskuksen portfolio			28.2.2022	145,4
Buskerud	Kauppakeskus	Krokstadelva, Norja		
Magasinet	Kauppakeskus	Drammen, Norja		
Kahden keskuksen portfolio			20.12.2022	120,8
Down Town	Kauppakeskus	Porsgrunn, Norja		
Sjøsiden	Kauppakeskus	Horten, Norja		
Myynnit, yhteensä		95 000		266,2

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Hankinnat				
Barkarbystaden	Asuinkiinteistö	Tukholma, Ruotsi	7.2.2022	69,5 ¹
Hankinnat, yhteensä		12 950		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

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2022.

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/18 000	90,5	58,7	2022–2024
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	8,4	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 Q1–Q4/2022

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet investoinnit 31.12.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva kauppakeskus	Espoo, Suomi	19,200/44,300	369,0	368,5	Q1/2022

¹ Arvioitu bruttoinvestointi on 425,4 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminaalien myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 369,0 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 31.12.2022 mennessä oli 423,9 miljoonaa euroa.

7. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 13,75 euroa (31.12.2021: 14,80 euroa). Voitonjako ja muuntoerot heikensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 618,8 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1 800,1 miljoonaa euroa).

8. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		Q4/2022	Q4/2021
Lainojen käyvät arvot	Me	1 781,7	1 860,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 807,7	1 878,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	577,7	583,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,2	4,2
Luototusaste (LTV) ²	%	41,4	40,3 ³
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,0	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,39	0,38
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,40	0,39
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,00

¹ Sisältää 42,8 miljoonaa euroa (Q4/2021: 43,2 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

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

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

Raportointikauden päättymisen jälkeen Citycon toteutti ostotarjouksen vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista, sekä kahdesta vuosina 2019 ja 2021 liikkeeseen lasketuista hybridilainoista. Tammikuussa yhtiö ilmoitti ostavansa arvopapereita takaisin 57,4 miljoonan euron edestä.

Joulukuussa yhtiö teki vuoden viimeiset velkakirjojensa takaisinostot avoimilta markkinoilta, alikurssiin. Vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin yhteensä 4,0 miljoonaa euroa.

Syyskuussa yhtiö jatkoi velkakerjotensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta, edelleen alikurssiin. Vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin yhteensä 2,0 miljoonaa euroa ja 2027 joukkovelkakirjalainoista 26,95 miljoonaa. Näistä 25,95 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 kolmannen kvartaalin lopulla ja 3,0 miljoonaa neljännen kvartaalin alussa.

Kesäkuussa yhtiö jatkoi velkakerjotensa 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.

Maaliskuussa yhtiö päätti käyttää osan Norjan kiinteistöjen myynnistä saaduista käteisvaroista velkakerjotensa 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.

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.

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.

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

Korolliset velat

Korollisten lainojen käypä arvo laski vuoden 2022 aikana 78,6 miljoonalla eurolla yhteensä 1 781,7 miljoonaan euroon. Lasku johtui pääasiassa joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksusta ja heikentyneestä NOK-valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 807,7 miljoonaa euroa sisältäen 42,8 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

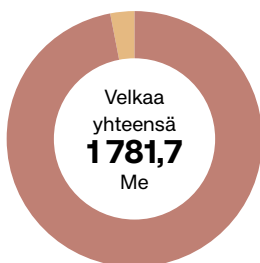
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 3,2 vuoteen.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 41,4 %:iin, johtuen pienentyneestä nettovelasta omaisuuserien myynnistä saatujen tulojen johdosta. LTV nousi vuoden aikana, (Q4/2021: 40,3 %) pääasiallisesti heikentyneiden sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen seurauksena, johtuen heikentyneistä NOK- ja SEK -valuuttakurssista.

Cityconilla ei ole merkittäviä lainojen eräntymisiä ennen vuotta 2024. Cityconin luottolimiittisopimus erääntyy kesäkuussa 2024 ja 480 miljoonan euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina lokakuussa 2024.

Lainajakauma

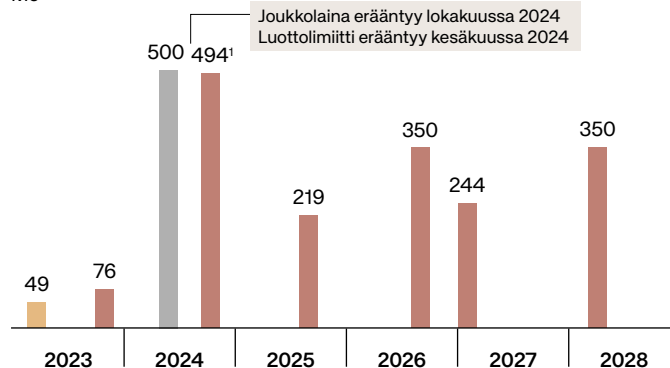
%



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **97,2**
- Yritystodistukset **2,8**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **1 732,5**
- Yritystodistukset **49,2**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **500,0**

¹ Vuonna 2024 erääntyvää velkapaperia ostettu takaisin 14 miljoonan euron edestä tammikuussa 2023. Jäljelle jäävä lainapääoma on 480 miljoonaa euroa.

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q1–Q4/2022	Q1–Q4/2021
Rahoituskulut ¹	Me	-64,7	-62,0
Rahoitustuotot ¹	Me	16,7	7,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-48,0	-55,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-47,0	-46,8
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ²	%	2,43	2,47
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,57	2,48
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta ²	%	2,42	2,41

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna hieman johtuen pääasiassa alentuneista korkokuluista velkojen takaisinoston seurauksena.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat huomattavasti; 48,0 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2021: 55,0 miljoona euroa) pääasiassa johtuen epäsuorista kertaluonteisista nettovoitoista, joita kirjattiin 8,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Vertailukaudella kirjattiin 7,3 miljoonaa euroa epäsuoria kuluja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Lisäksi 9,2 miljoonan euron tappio (Q1–Q4/2021: 0,8 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

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

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 2,43 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

Rahoitusriskien hallinta

		31.12.2022	31.12.2021
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,2	4,2
Korkosuojausaste	%	93,0	100,0

9. Toimintaympäristön kehitys

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2022	2,0 %	3,1 %	2,8 %	3,0 %	8,0 %	3,4 %
Työttömyys, 2022	6,7 %	3,0 %	6,9 %	4,8 %	5,3 %	6,4 %
Inflaatio, 2022	9,2 %	6,5 %	10,9 %	10,3 %	17,6 %	9,2 %
Vähittäismyynnin kasvu, 11/2022*	-3,1 %	-3,6 %	-5,0 %	-7,4 %	-2,3 %	-2,8 %

*% muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

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

Pohjoismaiden taloudet toipuivat hyvin lyhytaikaisesta Covid-pandemian aiheuttamasta laskusuhdanteesta, mutta kärsivät nyt muun maailman tavoin elinkustannusten noususta ja makrotalouden epävarmuudesta johtuen inflaatiosta ja nousevista koroista. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ja jonkin verran joustavuutta geopolittisen epävarmuuden, inflaation ja nousevien korkojen suhteen. Lisäksi Ukrainan sodan odotetaan vaikuttavan Keski-Eurooppaa vähemmän Pohjoismaihin, sillä nämä maat ovat vähemmän riippuvaisia erityisesti Venäjän maakaasusta.

Inflaation nousu Pohjoismaissa toimii myös Cityconin eduksi, johtuen välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme ja siitä, että 93 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

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

10. 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.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2022 vastuullisuusselvityksessä.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 66 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa.

EU taksonomia-asetuksen mukaiset tiedot

Cityconin kestävyys- ja talustiimit ovat myös luokitelleet yhtiön toimintoja Citycon-konsernin IFRS-tilinpäätöksen mukaan sen perusteella, kuuluvatko ne jonkin EU:n taksonomia-asetuksen delegoidussa säädöksessä mainitun NACE-koodin piiriin. Sen perusteella 97 % Cityconin kokonaisliikevaihdosta, 99 % pääomamenoista ja 69 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toiminnoista.

Yhtiö ei ole velvollinen raportoimaan taksonomia-asetuksen mukaisia tietoja. Tämän vuoksi Citycon ei raportoi yhtiön toimintojen taksonomiamukaisuudesta vuodelta 2022.

11. Riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Aiempaa 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. Nousevat korot voivat aiheuttaa myös paineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille, mikä voi potentiaalisesti vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. 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 2022 tilinpäätöksen sivuilla 35-36, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

12. Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 2022

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 citycon.com/yhtiokokous2022, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2022

Cityconin 8.12.2022 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti muuttaa Cityconin yhtiöjärjestystä siten, että siinä mahdollistetaan yhtiökokouksen järjestäminen kokonaan ilman kokouspaikkaa niin sanottuna etäkokouksena. Lisätietoja on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2022.

13. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2022. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2020) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinnointi.

14. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

Cityconilla oli joulukuun 2022 lopussa 28 817 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q4/2021: 28 577 osakkeenomistajaa), joista 8 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 116,3 miljoonaa (Q4/2021: 116,2 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,2 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q4/2021: 69,0 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

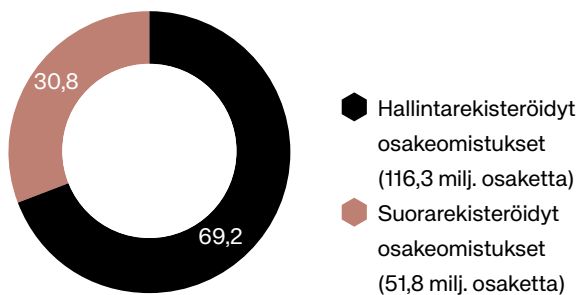
		Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 498 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	168 498 525

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021	%
Alin kurssi	EUR	5,96	6,67	-10,7 %
Ylin kurssi	EUR	7,57	8,18	-7,5 %
Keskikurssi	EUR	6,81	7,37	-7,6 %
Päätöskurssi	EUR	6,26	7,00	-10,6 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 050,9	1 179,5	-10,9 %
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	84,4	94,3	-10,5 %
Vaihdettuja osakkeita	Me	575,0	686,0	-16,2 %

Osakkeenomistajat 31.12.2022

% osake- ja äänimäärästä



Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2022 maksamat pääoman palautukset:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset Q1–Q4/2022¹

	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
Pääoman palautus Q3	23.9.2022	30.9.2022	0,125
Pääoman palautus Q4	15.12.2022	30.12.2022	0,125
Yhteensä			0,50

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2022 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

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 päättämiseen 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

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

Sitottava 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 2018–2020

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

Talousjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024

Yhtiö hankki 11.8.2022 yhteensä 7 500 osaketta ja luovutti ne 15.8.2022 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Lisäksi hallitus käytti valtuuttaan omien osakkeiden ostamiseksi jaskaakseen 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 528 741 yhtiön omaa osaketta, joista yhtiö mitätöi 489 585 osaketta sekä yhtiö luovutti yhteensä 39 156 osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti liputusilmoitukset (6.7.2022 ja 12.7.2022), joiden 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 kokonaisomistukseen.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on tällä hetkellä kuusi 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) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Lisätietoja osakepohjaisten kannustinjärjestelmistä saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

15. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2023 Citycon toteutti ostotarjoukset sen ulkona olevista 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta sekä marraskuussa 2019 ja kesäkuussa 2021 liikkeeseen laskemista hybridilainoista. 16.1.2023 Citycon ilmoitti, että se hyväksyy ostettavaksi yhteenlasketulta pääomaltaan 57 393 000 euron määrän ostotarjousten mukaisesti pätevästi ostettavaksi tarjottuja arvopapereita. Ostotarjousten mukaisesti pätevästi tarjottujen ja ostettavaksi hyväksytyjen arvopapereiden kokonaisvastike oli 41 429 025,08 euroa

16. Taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2023

Vuonna 2023 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2022 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstaina 16.2.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2023 3 kk:n osavuositarkastus	torstaina 4.5.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2023 6 kk:n puolivuositarkastus	tiistaina 18.7.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2023 9 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 1.11.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2023 pidetään tiistaina 21.3.2023 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 16. helmikuuta 2023

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 kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,3 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

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

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2022 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA:n tunnusluvut

		Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4 /2022	Q1-Q4 /2021	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	32,5	27,5	18,5 %	122,6	124,4	-1,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹	Me	24,8	19,8	25,5 %	92,1	100,0	-7,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,194	0,158	22,8 %	0,730	0,703	3,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,148	0,114	30,1 %	0,548	0,565	-3,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ²	EUR	11,01	12,15	-9,3 %	11,01	12,15	-9,3 %

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	Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4 /2022	Q1-Q4 /2021	%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	-76,2	47,3	-	5,1	121,0	-95,8 %
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	79,7	-42,7	-	56,5	-48,6	-
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	5,0	1,7	-	4,3	6,5	-34,5 %
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	12,7	0,0	-	26,7	0,4	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-0,9	4,3	-	-8,1	7,3	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	6,3	0,9	-	9,2	0,8	-
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	14,1	-1,0	-	21,0	2,3	-
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-8,1	16,9	-	8,0	34,6	-76,8 %
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	0,0	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	32,5	27,5	18,5 %	122,6	124,4	-1,4 %
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-7,7	-0,4 %	-30,5	-24,3	-25,5 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,8	19,8	25,5 %	92,1	100,0	-7,9 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	174,2	-3,5 %	168,0	177,0	-5,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,194	0,158	22,8 %	0,730	0,703	3,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,148	0,114	30,1 %	0,548	0,565	-3,0 %

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

Me	Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4 /2022	Q1-Q4 /2021	%
Nettovuokratuotto	51,2	49,3	3,9 %	203,6	202,3	0,7 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,4	-7,2	-2,3 %	-28,7	-26,1	-9,7 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,3	0,0	-	0,2	0,0	-
Operatiivinen liikevoitto	45,1	42,2	7,0 %	175,2	176,1	-0,5 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,9	-11,3	-14,3 %	-47,0	-46,8	-0,4 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,4	-0,9	55,3 %	-3,6	-4,0	9,1 %
Operatiiviset välittömät verot	0,7	-0,7	-	-2,1	-3,3	35,5 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	-1,7	-	0,2	2,4	-93,1 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	32,5	27,5	18,5 %	122,6	124,4	-1,4 %
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-7,7	-0,4 %	-30,5	-24,3	-25,5 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,8	19,8	25,5 %	92,1	100,0	-7,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,194	0,158	22,8 %	0,730	0,703	3,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,148	0,114	30,1 %	0,548	0,565	-3,0 %

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 korvasivat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen.

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.

	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 618,8	1 618,8	1 618,8	1 800,1	1 800,1	1 800,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	264,9	132,5	-	295,0	147,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,9	-1,9	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-65,7	-	-	-84,8	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-115,4	-115,4	-	-145,4	-145,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-11,0	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	246,5	-	-	-73,3
Varainsiirtoverot ²	34,2	-	-	32,7	-	-
Yhteensä	1 850,3	1 622,8	1 749,9	2 042,9	1 794,5	1 581,5
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl ⁴	168,0	168,0	168,0	168,2	168,2	168,2
Nettovarallisuus per osake	11,01	9,66	10,42	12,15	10,67	9,40

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2022 oli 246,5 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.12.2021 erotus oli -73,3 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi). 31.12.2021 oikaisu korjattu takautuvasti.

² EPRA NRV:n varainsiirtovero-oikaisu perustuu osakekaupassa ostajalle realisoituvaan varainsiirtoveroon Suomen sijoituskiinteistöjen osalta. Konsernin muissa toimintamaissa osakekaupasta ei realisoidu 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 tilinpäätös 1.1.–31.12.2022

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4 /2022	Q1-Q4 /2021	%
Bruttovuokratuotto	3	54,8	55,1	-0,5 %	222,3	222,2	0,1 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	24,0	18,5	29,9 %	79,2	70,2	12,8 %
Hoitokulut		-26,5	-24,2	-9,4 %	-94,7	-88,6	-6,9 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,2	-0,1	-	-3,1	-1,4	-
Nettovuokratuotto	3	51,2	49,3	3,9 %	203,6	202,3	0,7 %
Hallinnon kulut		-7,4	-7,2	-2,3 %	-28,7	-26,1	-9,7 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-11,4	0,0	-	-26,5	-0,4	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-79,7	42,7	-	-56,5	48,6	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-5,0	-1,7	-	-4,3	-6,5	34,5 %
Liikevoitto	3	-52,2	83,2	-	87,7	217,8	-59,7 %
Rahoituskulut (netto)		-18,3	-16,5	-11,1 %	-48,0	-55,0	12,6 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien tuloksesta		-14,5	0,0	-	-24,6	-6,3	-
Tulos ennen veroja		-85,1	66,7	-	15,1	156,5	-90,4 %
Välittömät verot		0,7	-0,7	-	-2,1	-3,3	35,5 %
Laskennalliset verot		8,1	-18,7	-	-7,9	-32,2	-75,6 %
Katsauskauden tulos		-76,2	47,3	-	5,1	121,0	-95,8 %
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-75,9	47,3	-	5,3	121,0	-95,6 %
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	0,0	-	-0,3	0,0	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, EUR ¹	5	-0,50	0,23	-	-0,15	0,55	-
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	-0,49	0,23	-	-0,15	0,54	-
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		-0,4	0,2	-	0,5	1,2	-56,4 %
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-4,0	11,8	-	-73,5	36,0	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-4,5	11,9	-	-73,0	37,3	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-4,5	11,9	-	-73,0	37,3	-
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-80,7	59,3	-	-67,9	158,3	-
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-80,4	59,3	-	-67,6	158,2	-
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	0,0	-	-0,3	0,0	-

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	4 040,1	4 189,2
Liikearvo		115,4	145,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		103,5	129,3
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		30,8	11,7
Johdannaissopimukset	10, 11	18,6	15,2
Laskennalliset verosaamiset		16,4	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 324,9	4 507,2
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	0,0	150,9
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	2,8	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		63,9	89,3
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	69,2	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		135,9	145,0
Varat yhteensä	3	4 460,7	4 803,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,9	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	660,2	744,2
Kertyneet voittovarot	12	565,9	663,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 618,8	1 800,1
Hybridilaina		691,5	689,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3
Oma pääoma yhteensä		2 310,3	2 489,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 676,1	1 871,9
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	0,4	11,8
Laskennalliset verovelat		266,3	296,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 942,8	2 180,5
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		131,6	6,5
Johdannaissopimukset	10, 11	0,4	5,1
Ostovelat ja muut velat		75,6	121,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		207,6	133,0
Velat yhteensä	3	2 150,5	2 313,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 460,7	4 803,0

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q4/2022	Q1–Q4/2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		15,1	156,5
Oikaisu voittoon ennen veroja		166,5	22,7
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		181,5	179,3
Käyttö pääoman muutos		-22,7	7,7
Liiketoiminnan rahavirta		158,8	186,9
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-53,9	-58,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,5
Maksetut välittömät verot		-5,4	-2,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		99,7	126,7
Investointien rahavirta			
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-6,5	0,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-173,9	-216,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	270,8	226,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-64,8	-285,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		84,2	264,9
Investointien nettorahavirta		109,8	-10,2
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		356,5	862,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-318,7	-1 082,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		-	346,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-102,5	-386,9
Hybridilainan nostot		-	342,5
Hybridilainan korot ja kulut		-28,4	-20,3
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-1,6	-68,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-84,0	-87,8
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		6,8	-12,7
Rahoituksen nettorahavirta		-172,0	-107,8
Rahavarojen muutos		37,5	8,6
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,7	25,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-3,1	0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	69,2	34,7

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallattomien 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			1,2		36,0	121,0	158,2		0,0	158,3
Hybridilainan nostot							0,0	341,2		341,2
Hybridilainan korot ja kulut						-20,5	-20,5	0,6		-19,9
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut						-68,6	-68,6			-68,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-78,9		-8,9	-87,8			-87,8
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4			0,4
Muut muutokset						-0,2	-0,2			-0,2
Oma pääoma 31.12.2021	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5
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			0,5		-73,5	5,3	-67,6		-0,3	-67,9
Hybridilainan korot ja kulut						-30,6	-30,6	2,4		-28,2
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-84,0			-84,0			-84,0
Osakeperusteiset maksut						2,4	2,4			2,4
Muut muutokset						0,1	0,1			0,1
Oma pääoma 31.12.2022	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3

Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen 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 tilinpäätöksen 16.2.2023.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitiilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositiilinpäätöksestä 2022.

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.

Q4/2022 aikana ei myönnetty uusia COVID-19 vuokra-alennuksia. Q4/2021 aikana myönnettiin 0,0 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 osakkuusyrietyksien voitoista” laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville ”Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä” taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraioituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1–Q4/2022 oli -21,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: -6,3 miljoonaa euroa).

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

Me	Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi & Viro	24,7	22,3	10,8 %	96,5	90,7	6,4 %
Norja	20,0	21,9	-8,8 %	83,0	85,8	-3,2 %
Ruotsi & Tanska	10,2	10,9	-6,8 %	42,8	45,7	-6,3 %
Segmentit yhteensä	54,8	55,1	-0,5 %	222,3	222,2	0,1 %
Kista Galleria (50 %)	2,3	2,4	-3,9 %	9,4	9,8	-3,7 %
Ylläpito - ja palvelutuotot						
Suomi & Viro	8,8	7,6	16,5 %	34,3	30,1	13,9 %
Norja	10,9	8,1	34,2 %	31,3	27,0	15,8 %
Ruotsi & Tanska	4,3	2,7	56,7 %	13,6	13,0	4,6 %
Segmentit yhteensä	24,0	18,5	29,9 %	79,2	70,2	12,8 %
Kista Galleria (50 %)	1,2	0,9	30,9 %	3,8	3,6	6,7 %
Nettovuokratuotto						
Suomi & Viro	22,3	20,0	11,3 %	89,1	85,2	4,5 %
Norja	20,3	19,8	2,5 %	78,9	77,8	1,3 %
Ruotsi & Tanska	8,6	9,6	-10,3 %	36,0	39,2	-8,2 %
Muut	0,0	-0,2	-93,7 %	-0,3	0,0	-
Segmentit yhteensä	51,2	49,3	3,9 %	203,6	202,3	0,7 %
Kista Galleria (50 %)	1,9	1,5	32,5 %	6,8	6,4	7,2 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi & Viro	21,9	19,5	12,5 %	86,7	82,5	5,1 %
Norja	20,2	18,4	10,0 %	76,0	73,6	3,2 %
Ruotsi & Tanska	7,9	8,1	-1,7 %	31,8	33,8	-5,9 %
Muut	-5,0	-3,8	-30,6 %	-19,3	-13,8	-39,4 %
Segmentit yhteensä	45,1	42,2	7,0 %	175,2	176,1	-0,5 %
Kista Galleria (50 %)	1,9	1,4	38,0 %	6,6	6,1	9,3 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi & Viro	-18,7	8,7	-	-16,5	2,7	-
Norja	-41,3	14,8	-	-30,9	16,0	-
Ruotsi & Tanska	-19,6	19,2	-	-9,2	29,9	-
Segmentit yhteensä	-79,7	42,7	-	-56,5	48,6	-
Kista Galleria (50 %)	-13,0	1,4	-	-25,5	-1,4	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi & Viro	3,0	26,6	-88,8 %	73,5	83,0	-11,4 %
Norja	-38,1	33,2	-	10,6	89,5	-88,1 %
Ruotsi & Tanska	-12,1	27,2	-	22,8	59,1	-61,4 %
Muut	-5,0	-3,8	-30,6 %	-19,3	-13,8	-39,4 %
Segmentit yhteensä	-52,2	83,2	-	87,7	217,8	-59,7 %
Kista Galleria (50 %)	-11,1	2,8	-	-18,8	4,7	-

Me	31.12.2022	31.12.2021	%
Varat			
Suomi & Viro	2 069,9	2 009,8	3,0 %
Norja	1 320,3	1 699,9	-22,3 %
Ruotsi & Tanska	779,0	821,1	-5,1 %
Muut	291,5	272,2	7,1 %
Segmentit yhteensä	4 460,7	4 803,0	-7,1 %
Kista Galleria (50 %)	223,9	263,3	-15,0 %
Velat			
Suomi & Viro	12,6	39,8	-68,3 %
Norja	20,8	36,4	-42,9 %
Ruotsi & Tanska	15,4	131,6	-88,3 %
Muut	2 101,7	2 105,7	-0,2 %
Segmentit yhteensä	2 150,5	2 313,5	-7,0 %
Kista Galleria (50 %)	240,8	256,8	-6,3 %

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	17,8	13,3	33,4 %	59,9	53,6	11,6 %
Käyttökorvaukset ¹	3,7	2,5	45,8 %	11,0	8,4	30,6 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,6	2,7	-3,9 %	8,3	8,1	2,5 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,2	-40,1 %	0,6	0,9	-34,3 %
Myyntituotot asiakassopimuksista	24,1	18,7	28,9 %	79,8	71,1	12,2 %

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q4/2022	Q4/2021	%	Q1-Q4/2022	Q1-Q4/2021	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-75,9	47,3	-	5,3	121,0	-95,6 %
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-7,7	-0,4 %	-30,5	-24,3	-25,5 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	174,2	-3,5 %	168,0	177,0	-5,1 %
Osakekohtainen tulos¹	EUR	-0,50	0,23	-	-0,15	0,55	-

Tulos/osake, laimennettu		Q4/2022	Q4/2021	%	2022	2021	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-75,9	47,3	-	5,3	121,0	-95,6 %
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-7,7	-0,4 %	-30,5	-24,3	-25,5 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	174,2	-3,5 %	168,0	177,0	-5,1 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	2,3	0,8	-	2,5	0,4	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹	milj.kpl	170,4	175,0	-2,6 %	170,5	177,4	-3,9 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	-0,49	0,23	-	-0,15	0,54	-

¹ 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 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa ja Barkarby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 31.12.2021 Lippulaiva.

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

31.12.2022

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2022	382,3	3 807,0	4 189,2
Hankinnat	6,2	0,0	6,3
Investoinnit	83,8	77,6	161,4
Myynnit	-21,7	-0,4	-22,1
Aktivoidut korot	4,3	0,1	4,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	53,1	53,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-19,5	-83,4	-102,9
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,8	-6,8
Valuuttakurssiero	-	-122,3	-122,3
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-126,5	-126,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	6,4	6,4
31.12.2022	435,4	3 604,7	4 040,1

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
Myynnit	-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 ja 2021 tilinpäätöksiä 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 segmentteittäin seuraavanlaiset:

Tuottovaade ja markkinavuokrat

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Suomi & Viro	5,4	5,3	28,6	27,8
Norja	5,7	5,4	21,3	21,8
Ruotsi & Tanska	5,6	5,5	26,2	26,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,5	5,4	26,0	25,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,5	5,4	26,1	25,7

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1–Q4/2022	Q1–Q4/2021
Kiinteistöjen hankinnat ¹	6,3	-0,6
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	0,4	29,2
Kiinteistökehitys ²	165,7	191,0
Liikearvo ja muut investoinnit	4,6	4,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	177,0	224,1
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi & Viro	119,7	163,6
Norja	32,1	21,7
Ruotsi & Tanska	21,4	35,2
Konsernihallinto	3,9	3,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	177,0	224,1
Divestoinnit^{3,4}	292,0	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.

⁴ Vuoden 2022 divestoinnit koostuvat neljän ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa ja kahden Lippulaiva keskuksen kuuluneen yhtiön myynnistä Suomessa.

8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2022. Siirto sijoituskiinteistöistä kasvatti myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 126,5 miljoonaa euroa. Se koostuu kahdesta Norja-segmenttiin kuuluvasta kiinteöstä, joiden kauppa toteutui Q4/2022 aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja-segmenttiin kuuluvasta kiinteöstä, joiden kauppa toteutui Q1/2022 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.12.2022	31.12.2021
Katsauskauden alussa	150,9	149,7
Myynnit	-269,9	-256,3
Valuuttakurssiero	-7,5	-3,2
Investoinnit	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	126,5	260,5
Katsauskauden lopussa	0,0	150,9

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2022	31.12.2021
Käteinen raha ja pankkitilit	62,7	26,8
Rajoitetut rahavarat	6,5	7,9
Rahavarat yhteensä	69,2	34,7
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	-	19,9
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	69,2	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	31.12.2022		31.12.2021	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Rahamarkkinarahastot	-	-	19,9	20,0
Johdannaissopimukset	19,5	19,5	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,9	1,9	1,4	1,4
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Yritystodistukset	49,2	49,5	-	-
Joukkolainat	1 715,7	1 732,5	1 835,3	1 860,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	42,8	42,8	43,2	43,2
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	0,6	0,6	16,7	16,7

11. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2022		31.12.2021	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	76,1	1,9	-	-
1–5 vuotta	-	-	80,1	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	76,1	1,9	80,1	1,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	314,8	18,5	314,8	2,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	314,8	18,5	314,8	2,3
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	83,2	0,5	322,1	-4,1
Kaikki yhteensä	474,0	20,9	717,0	-0,4

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 76,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 80,1 miljoonaa euroa). 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 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään 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. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään 84 004 470 euroa pääomanpalautusta.

Ellei hallitus perustellusta syystä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Alustava maksupäivä

31.3.2023
30.6.2023
29.9.2023
29.12.2023

Alustava täsmäytyspäivä

24.3.2023
23.6.2023
22.9.2023
20.12.2023

13. Vastuositoumukset

Me	31.12.2022	31.12.2021
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	64,4	92,8
Ostositoumukset	76,9	81,7

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 76,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 81,7 miljoonaa euroa) 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, osakkuusyrietykset, 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 (51,96 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa. Citycon ei maksanut kuluja vertailukaudella Q1–Q4/2021. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 0,0 miljoonaa euroa).