



H1/2023

Puolivuosikatsaus

Tammikuu–kesäkuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q2/2023

+6,9 %

Vertailukelpoinen
nettovuokratuottojen kasvu
Q1–Q2/2023¹
(vs. Q1–Q2/2022)

+5,5 %

Nykyisen portfolion
nettovuokratuottojen kasvu
Q1–Q2/2023¹
(vs. Q1–Q2/2022)

+69,4 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos
Q1–Q2/2023
(pois lukien Kista)

+7,8 %

Oikaistu vertailukelpoinen
nettovuokratuottojen kasvu
Q1–Q2/2023²
(vs. Q1–Q2/2022)

+7,9 %

Oikaistu nykyisen portfolion
nettovuokratuottojen kasvu
Q1–Q2/2023²
(vs. Q1–Q2/2022)

1,5 EUR¹ &

24,0 EUR

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra
(vs. Q4/2022)

+4,1 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit
(vs. Q1–Q2/2022)

95,5 %

Liiketilojen vuokrausaste

148,0 Me

IFRS Liikevoitto Q1–Q2/2023

¹ vertailukelpoisilla valuuttakursseilla

² pois lukien valuuttakurssien vaikutus, Torvbyen sekä kertaluontoiset erät Q2/2022

Toimitusjohtaja F. Scott Ball:

Liiketoimintamme tunnusluvut kehittyivät vahvasti vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 4,1 % edellisvuoteen verrattuna ja 9,7 % pandemiaa edeltäneeseen vuoteen 2019 verrattuna. Myös vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 3,1 % edellisvuoteen verrattuna. Liiketilöiden vuokrausaste oli 95,5 % tarkoittaen 0,5 %-yksikön nousua edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Samanaikaisesti vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu keskimääräinen neliövuokra kasvoi vuoden 2023 aikana 1,5 euroa (6,8 %) 24 euroon neliömetriltä. Hyödyimme edelleen siitä, että vuokralaisten vuokran osuus heidän myynneistään on vain 9,4 %. Tämä yhdistettynä vuokralaisten myyntien kasvuun sekä kasvaviin kävijämääriin mahdollistaa vuokrien ja ylläpitokustannusten kestävän nostamisen erityisesti, kun myyntien kasvu jatkuu inflaation mukaisesti. Toisen vuosineljänneksen korkea vuokranmaksuaste, 97 %, ja ensimmäisen vuosineljänneksen vuokranmaksuasteen nousu 99 %:iin osoittavat vuokralaisten myyntien kasvavan inflaation mukana. Edellä esitetyt operatiiviset tunnusluvut tukivat kohteidemme käypien arvojen kehitystä, jotka kasvoivat 69,4 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla heijastaen inflaatioon sidottujen vuokrasopimuksien vahvaa kehitystä. Huomionarvoista on, että 93 % vuokrasopimuksistamme on sidottu indeksiin.

Osaltaan vahvojen operatiivisten tunnuslukujen seurauksena positiivisista kertaeristä oikaistut vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat lähes 8 %. Vuoden ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna nettovuokratuotot kasvoivat 2 %. Vuoden ensimmäisen puolisko on pitänyt sisällään valuuttakurssien voimakasta vaihtelua, johon emme voi toiminnallamme vaikuttaa. Tätä havainnollistaa erityisesti NOK ja SEK-valuuttakurssien oleminen lähellä viimeisen 20 vuoden alhaisimpia tasojaan. Muutamme NOK- ja SEK-arvoiset tuloksemme vuosineljänneksittäin raportointia varten euroiksi. Valuuttakurssit tulevat todennäköisesti palautumaan normaaleille tasoilleen, jolloin hyödyimme valuuttakurssien vahvistumisesta. Lisätietoja valuuttakurssien vaikutuksesta vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon tulokseemme on sisällytetty raportin myöhempisiin osiin.

On useita syitä, jotka selittävät operatiivisten tunnuslukujemme vahvaa kehitystä: upeat keskuksiemme, vahvat paikalliset tiimit, pohjoismaiden markkinoiden vahvuus sekä kuluttajien ja kulutuksen vahvuus, josta osoituksena on keskuksiemme kävijämäärien ja raportoitujen vuokralaisten myyntien korkea taso. Tämä on osaltaan seurausta välttämättömyyshyödykkeisiin ja palveluihin keskittyvästä liiketoimintamallistamme, joka vastaa yhteisöjen jokapäiväisiin tarpeisiin. Tämä edistää päivittäistä asiointia keskuksissamme, jota tukee myös keskuksiemme sijainti keskeisillä kasvavilla alueilla julkisen liikenteen solmukohdissa. Toinen keskeinen osatekijä on inflaation tuoma palkkatulojen kasvu, joka on keskimäärin ollut markkinoillamme 5,5 %:ia. Tämä on tyypillistä inflaatioympäristössä, missä hinnankorotukset menevät läpi kokonaisuutena: palkat, tuotteiden ja palveluiden hinnat, korkeammat myynnit, ja lopulta meidän kannaltamme keskeinen: vuokrien nousu.

Kuten Q1/2023 osavuositarkastuksessa julkistimme, uudelleen rahoitimme ja laajensimme huhtikuussa luottosopimuksemme 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon. Luottosopimus pitää sisällään 400 miljoonan euron luottoliittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainan. Uudelleen rahoituksen

jälkeen jatkoimme harkittua pääomankierrättämistä toteuttamalla määräaikaislainasta saaduilla varoilla 138 miljoonan euron julkisen ostotarjouksen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastamme hyödyntäen samalla markkinoilla vallitsevaa merkittävää alennusta suhteessa velkakirjojen nimellisarvoon. Julkisen ostotarjouksen lisäksi ostimme velkakirjoja takaisin markkinoilta 15,7 miljoonaa euroa vastaavalla määrällä merkittävällä alennuksella. Tulemme myös jatkossa jatkamaan näitä opportunistisia velkakirjojen takaisinostoja. Näillä toimenpiteillä jatkamme aiempaa korkeampien markkinakorkojen tulosvaikutuksen lieventämistä vahvistaen samalla tasettamme. Luottoliittisopimuksen ja määräaikaislainan lisäksi olemme vahvistaneet tasettamme myös toteuttamalla divestointeja noin 266 miljoonan euron arvosta viimeisen 20 kuukauden aikana. Edellä mainittu summa pitää sisällään myös joulukuussa toteuttamamme 120 miljoonan euron divestoinnin, mikä on osa asettamaamme 500 miljoonan euron divestointitavoitetta. Uuden luottosopimuksen myötä voimme olla kärsivällisiä pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden vakautuessa, ja jatkamme keskuksiemme kehitystä niiden arvon maksimoimiseksi tulevia myyntejä varten. Ottaen huomioon, että raporttien mukaan markkinoilla on merkittävä määrä varallisuutta odottamassa sopivaa investointia, olemme luottavaisia, että saavutamme asettamamme divestointitavoitteen vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kuten todettua, päivittäistavarakaupoista ja julkisista toimijoista koostuva vuokralaiskantomme yhdistettynä hyviin julkisiin liikenneyhteyksiin ja indeksoituihin vuokrasopimuksiin, erottavat meidät kilpailijoistamme. Tämä pitkäaikainen strategiamme on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestäväyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Tuorein esimerkki aktiivisesta keskuksen kehittämisestä on Myyrmannin kauppakeskus, jossa olemme edelleen parantaneet keskuksen vuokralaiskantaa lisäämällä välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvien vuokralaisten osuutta allekirjoittamalla useita uusia vuokrasopimuksia mukaan lukien Lidl ja 7 300 neliön Prisma. Päivittäistavarakaupan osuus Myyrmannin vuokralaiskannasta tulee nousemaan yli 50 %:iin uusien ruokakauppojen avatessa ovensa syksyllä. Vastaavanlaisia muutoksia olemme tehneet ja tulemme myös jatkossa tekemään lukuisissa muissa kohteissamme, kuten esimerkiksi Columbus-kauppakeskuksessa, jonka myimme vuokralaiskannan optimoinnin jälkeen vuonna 2021. Nämä toimet eivät vain tuota vakaata nettovuokratuottojen kasvua, vaan myös parantavat vuokralaiskantomme laatua. Tämän tyyppiset keskuskohtaiset hankkeet ovat linjassa tämän hetkisen kaavoitustyömme kanssa, jossa realisoimme portfoliossamme olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tällaiset hankkeet toimivat kuitenkin myös erillisinä hankekokonaisuuksina.

Liiketoimintamme on loppujen lopuksi hyvinkin yksinkertaista. Omistamme korkealaatuisia kiinteistöjä, jotka tarjoavat kuluttajille niitä tuotteita ja palveluita, joita he tarvitsevat, sellaisilla sijainneilla, jotka ovat helposti saavutettavissa. Kun tähän yhdistetään vuokrien kasvu, on syntynyt resepti menestyksekkäälle liiketoiminnalle. Yhteenvetona voidaan todeta, että liiketoimintamme perusta on vahva ja keskuksiemme operatiivinen toiminta on erittäin hyvällä tasolla, markkinoilla ei ole monia keskuksiemme kaltaisia korkealaatuisia liikekiinteistöjä, liiketoimintamallimme on todistanut toimivuutensa ja lisäksi kaikki tärkeimmät tunnusluvumme (vuokralaisten myynnit, kävijämäärät, vuokrat, vuokrausaste, vuokranmaksuaste) ovat jatkaneet kestävästi kasvuaan. Näistä syistä olemme erittäin optimistisia liiketoimintamme tulevaisuuden näkymien suhteen.

Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

Taloudelliset ja operatiiviset tunnusluvut

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot

Ei sisällä myytyjä tai hankittuja kohteita taikka kehityshankkeita eikä suljettuja kohteita (Torvbyen)

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 6,9 %
 - Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden toisella vuosineljänneksellä 4,5 % edellisvuoteen verrattuna.

Vuoden 2022 toinen vuosineljännes sisälsi useita kertaluontoisia positiivisia eriä, jotka osaltaan vaikeuttavat vuosineljänneksen välistä vertailua. Poissulkien nämä kertaerät:

- **Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat (vertailukelpoisin valuuttakurssein) 7,8 % vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana**
- **Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 7,5 %**

Nykyisen portfolion nettovuokratuottojen kasvu

Ei sisällä neljää vuonna 2022 Norjassa myytyä kohdetta

- Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 5,5 %
 - Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat vuoden toisella vuosineljänneksellä 2,6 % edellisvuoteen verrattuna.

Yllä mainittujen positiivisten kertaerien lisäksi vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon vuokratuottoihin vaikutti Torvbyen-keskuksen sulkeminen. Poissulkemalla näiden vaikutus:

- **Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 7,9 %**
 - **Vuoden toisella neljänneksellä kasvua oli 7,2 % (vertailukelpoisin valuuttakurssein)**
- Valuuttakurssien vaikutus kokonaisnettovuokratuottoihin vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana oli -5,8 miljoonaa euroa

Tunnusluvut

- **Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 4,1 %;**
 - **9,7 % yli vuoden Q1–Q2/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa)**
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 3,1 % vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana
- **Liiketilojen vuokrausaste 95,5 %**
 - +0,1 %-yksikköä korkeampi edelliseen vuosineljänneksen verrattuna
 - +0,5 %-yksikön nousu edellisvuoteen verrattuna (Q2/2022)
- Vuokranmaksuaste 97 % vuoden toisella vuosineljänneksellä
 - Q1/2023 vuokranmaksuaste nousi 99 %:iin (aiemmin 97 %)
- **Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 1,5 euroa 24,0 euroon per neliometri.**
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,4 % (Q2/2023)

Tase

Velkojen hallinnointi

- Huhtikuussa korvattiin ja laajennettiin silloinen luottosopimus uudella 650 miljoonan euron luottosopimuksella, joka sisälsi 250 miljoonan euron määräaikaistalainan
- **Citycon osti takaisin julkisella ostotarjouksella yhteensä 138 miljoonan euron arvosta vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainansa.**
- **Lisäksi Citycon osti markkinoilta vuoden toisen vuosineljänneksen aikana joukkovelkakirjojaan noin 15,7 miljoonalla eurolla**
 - Citycon on kokonaisuudessaan vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ostanut takaisin joukkovelkakirja- ja hybridilainojaan yhteensä noin 235 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 211 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen käyvät arvot

- **Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli 69,4 miljoonaa euroa**
- Vuoden toisella vuosineljänneksellä käyvän arvon muutos oli 24,7 miljoonaa euroa

Vastuullisuus

- **Citycon on Financial Timesin Euroopan ilmastojohtajien kärkijoukossa jo kolmatta vuotta peräkkäin.**
 - Citycon on listalla ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö ja toimialasta riippumatta kaikkien eurooppalaisten yhtiöiden parhaassa kolmanneksessa.
- Citycon on päivittänyt vastuullisuusstrategiansa.
 - Kunnianhimoiset tavoitteet vuodelle 2030.

Avainluvut

		Q2/ 2023	Q2/ 2022	%	Vertailu- kelpoinen Q2/2022	Vertailu- kelpoinen muutos % ²	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Vertailu- kelpoinen Q1-Q2/ 2022	Vertailu- kelpoinen muutos % ²	Q1-Q4/ 2022
Citycon-konserni¹												
Nettovuokratuotto	Me	48,9	52,8	-7,3 %	49,2	-0,6 %	96,7	101,8	-5,0 %	96,0	0,8 %	203,6
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	4,5 %	9,1 %	-	-	-	6,9 %	6,1 %	-	-	-	6,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ³	Me	42,2	46,3	-8,9 %	43,0	-2,0 %	80,4	86,4	-7,0 %	81,3	-1,0 %	175,2
IFRS tulos/osake ⁴	EUR	0,18	0,13	41,2 %	0,11	56,0 %	0,50	0,26	91,5 %	0,24	-	-0,15
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 979,0	4 216,9	-5,6 %	-	-	3 979,0	4 216,9	-5,6 %	-	-	4 040,1
Luototusaste (LTV) ^{3,6}	%	43,0	40,8	5,4 %	-	-	43,0	40,8	5,4 %	-	-	41,4
EPRA:n mukaiset tunnusluvut³												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,6	32,2	-17,4 %	29,8	-10,9 %	51,9	60,3	-14,0 %	56,4	-8,0 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁵	Me	19,4	24,6	-20,8 %	22,2	-12,5 %	37,3	45,2	-17,4 %	41,3	-9,6 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,158	0,192	-17,4 %	0,178	-10,9 %	0,309	0,359	-14,0 %	0,336	-8,0 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁵	EUR	0,116	0,146	-20,8 %	0,132	-12,5 %	0,222	0,269	-17,4 %	0,246	-9,6 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁷	EUR	10,71	11,87	-9,8 %	-	-	10,71	11,87	-9,8 %	-	-	11,01

¹ Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin edellisen vuoden aikana.

² Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

³ Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.

⁴ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

⁵ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁶ Erittäin liikidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

⁷ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,58 euroa.

		Q2/ 2023	Q2/ 2022	%	Vertailu- kelpoinen Q2/2022	Vertailu- kelpoinen muutos % ⁴	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Vertailu- kelpoinen Q1-Q2/ 2022	Vertailu- kelpoinen muutos % ⁴	Q1-Q4/ 2022
Nykyisen portfolion avainluvut¹												
Nettovuokratuotto	Me	48,9	51,0	-4,1 %	47,7	2,6 %	96,8	97,0	-0,3 %	91,7	5,5 %	195,1
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	42,2	44,6	-5,3 %	41,5	1,6 %	80,5	81,9	-1,7 %	77,2	4,3 %	166,2
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,6	30,4	-12,5 %	28,3	-6,0 %	51,9	55,7	-6,8 %	52,3	-0,7 %	113,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	19,5	22,8	-14,6 %	20,7	-6,0 %	37,4	40,6	-8,0 %	37,2	0,5 %	83,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,159	0,181	-12,5 %	0,169	-6,0 %	0,309	0,332	-6,8 %	0,311	-0,7 %	0,676
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,116	0,136	-14,6 %	0,123	-6,0 %	0,222	0,242	-8,0 %	0,221	0,5 %	0,495

¹ Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 30.6.2023 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.

⁴ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

Tulevaisuuden näkymät 2023 – vahvistettu sekä annettu lisätietoja valuuttakurssien vaikutuksesta

		Tulevaisuuden näkymät vuoden 2022 lopun valuuttakurssien	Potentiaalinen valuuttakurssien negatiivinen vaikutus koko vuoden 2023 tulokseen
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	174–192	-10
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,69–0,81	-0,08
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,51–0,63	-0,08

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirussaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin, ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaaan sekä vuoden 2022 lopussa arvioitua inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä korkotasoihin.

Koska valuuttakurssien volatiiliteetti on ollut viime aikoina poikkeuksellisen suurta, on selkeyden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi esitetty lisätietona potentiaalinen valuuttakurssi-vaikutus vuoden 2023 tulokseen. Potentiaalinen valuuttakurssien vaikutus perustuu oletukseen, että EUR-SEK ja EUR-NOK-valuuttakurssit pysyvät 14.7.2023 tasolla.

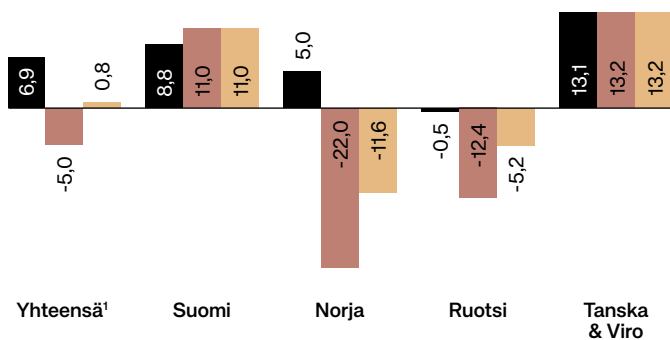
1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,5 % toisen vuosineljänneksen aikana. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,9 %. Q2/2022 sisälsi useita kertaluonteisia positiivisia eriä Ruotsissa ja Norjassa. Poissulkemalla nämä kertaerät vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vertailukelpoisin valuuttakurssein 7,5 % vuoden toisen vuosineljänneksen aikana ja 7,8 % vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kokonaisnettovuokratuotot olivat 96,7 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2022: 101,8).

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 8,8 % Q1–Q2/2023 edellisvuoteen verrattuna. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat 0,5 %. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 5,0 %. Tanskan ja Viron liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 13,1 %.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1–Q2/2023 vs. Q1–Q2/2022

%



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

¹ Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuoden 2022 aikana.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Yhteensä	Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja ²	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut		
Q1–Q2/2022	33,5	40,3	15,1	13,3	-0,3	101,8	112,2
Kehityshankkeet	1,6	-1,2	-0,7	-	-	-0,4	0,5
Divestoinnit	0,0	-4,3	-	-	-	-4,3	-4,8
Vertailukelpoiset kohteet ¹	2,2	1,3	0,0	1,7	-	5,2	6,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-4,6	-1,1	0,0	0,2	-5,6	-6,3
Q1–Q2/2023	37,2	31,4	13,2	15,0	-0,1	96,7	107,8

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

² Nettovuokratuottoihin vaikuttaa neljän kohteen divestointi vuoden 2022 aikana.

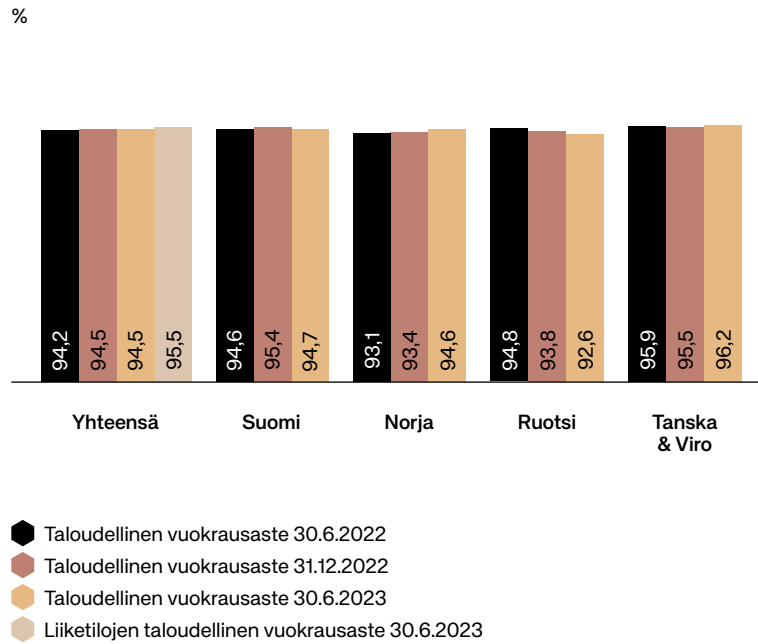
2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna ja oli 95,5 % (Q2/2022: 95,0 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,5 %:iin (Q2/2022: 94,2 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi 0,3 euroa 24,0 euroon (Q4/2022: 23,7). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 1,5 euroa ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vuoden 2023 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli -0,6 % samalla kun vuokrasimme vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla yli 65 000 neliometriä.

Vuoden toisella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,1 % ja Q1–Q2 aikana 4,1%. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittivät vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 9,7 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

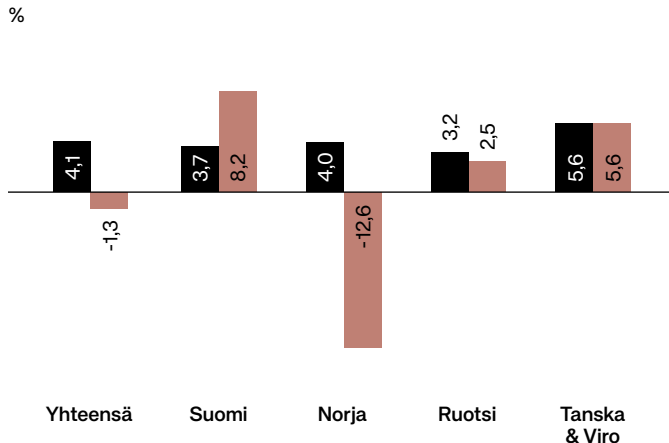
Vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat toisen vuosineljänneksen aikana -1,0 % ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q2 aikana 3,1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vuokrausaste¹



¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

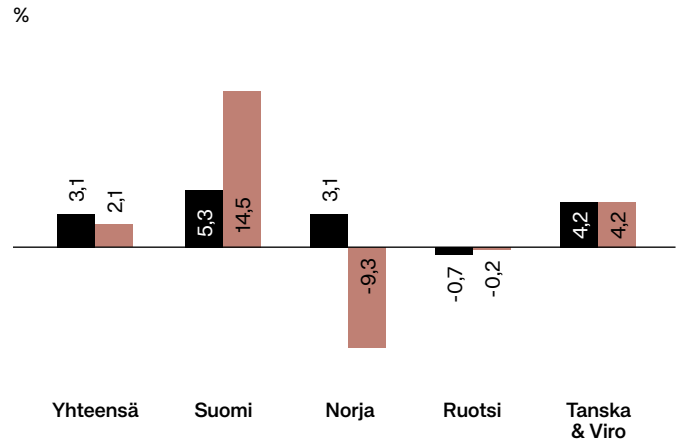
Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q2/2023 vs. Q1–Q2/2022¹



■ 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–Q2/2023 vs. Q1–Q2/2022¹



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät
■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 251	3 238	3 191
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ² /kk	24,0	23,6	23,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	2,9	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²	%	9,4 %	9,0 %	9,2 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-0,6 %	3,0 %	2,0 %

¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

² Edellisen kahdenkymmenen kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokraustoiminta¹

		Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	Q1-Q4/2022
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	116 782	159 019	262 772
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	127 295	165 145	302 490

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

3. Taloudellinen tulos

Liikevoitto (IFRS) oli 148,0 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: 95,4 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 16,6 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: 14,7 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 252 (30.6.2022: 254 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 46 oli Suomessa, 78 Norjassa, 47 Ruotsissa, 14 Tanskassa & Virossa ja 68 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 21,4 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2022: 18,4 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomittettujen korkojen alenemisesta, mitä osittain tasoitti Norjan kruunun alentuneet suojauskustannukset. Lisäksi vuoden aikana kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa epäsuoria kertaluonteisia nettovoittoja (0,5 miljoonaa euroa voittoa) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Sen lisäksi 1,3 miljoonan euron tappio (3,2 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -22,0 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: -5,2 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

Tilikauden tulos oli 81,4 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: 58,6 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Sijoituskiinteistöjen tasearvo pieneni vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 61,0 miljoonalla eurolla 3 979,0 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2022 tilanteeseen (4 040,1 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa Ruotsin ja Norjan valuuttakurssien negatiivisesta vaikutuksesta. Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 28,9 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 69,4 miljoonaa euroa. Valuuttakurssimuutosten negatiivinen vaikutus oli 158,9 miljoonaa euroa. Lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä laskivat sijoituskiinteistöjen arvoa 0,4 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1-Q2/2023 oli 69,4 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: 22,2 miljoonaa euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 104,1 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: 44,9 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 31,4 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: -19,3 miljoonaa euroa). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,3 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2022: -3,4 miljoonaa euroa).

Q2/2023 alkaen, ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt vain tilinpäätöstä varten aiemman puolivuositaisen arvioinnin sijaan. Citycon määrittää tästä lähtien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä, toisella ja kolmannella neljänneksellä. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemymiä.

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2023	Q2/2022	Q1- Q2/2023	Q1- Q2/2022	Q1- Q4/2022
Suomi	16,7	8,4	20,3	12,1	-15,3
Norja	-3,4	0,4	20,2	8,3	-26,5
Ruotsi	9,7	5,8	13,3	7,5	-5,0
Tanska & Viro	3,3	-4,9	18,8	-2,3	-3,0
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	26,3	9,8	72,7	25,6	-49,8
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,7	-1,7	-3,3	-3,4	-6,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	24,7	8,0	69,4	22,2	-56,5
Kista Galleria (50 %)	-8,5	-4,9	-23,4	-7,0	-25,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	16,1	3,1	46,0	15,2	-82,0

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

30.6.2023	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	334 550	1 744,9		44 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 240	3,8		0 %
Suomi, yhteensä	10	336 790	1 748,7	-	44 %
Kauppakeskukset, Norja	13	347 900	1 102,1		28 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 500	-		-
Norja, yhteensä	14	362 400	1 102,1	-	28 %
Kauppakeskukset, Ruotsi	5	173 400	610,5		15 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	-	6,0		0 %
Ruotsi, yhteensä	6	173 400	616,5	-	15 %
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	4	139 200	470,2		12 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	-	-	-		-
Tanska & Viro, yhteensä	4	139 200	470,2	-	12 %
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 009 550	3 927,7		99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	9,8		0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	1 011 790	3 937,5	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	41,6	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	1 011 790	3 979,0	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	175,7		-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	35	1 058 090	4 154,7	-	-

¹ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

5. Pääoman kierrättäminen

Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Marraskuussa 2022 Citycon julkaisi tavoitteensa myydä yhteensä 500 miljoonana euron arvosta ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita seuraavan 24 kuukauden aikana. Joulukuussa 2022 toteutetun transaktion jälkeen tavoitteesta on jäljellä 380 miljoonaa euroa.

6. Kehityshankkeet edistyivät

Käynnissä olleet kehityshankkeet 30.6.2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 30.6.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	9,1	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–Q2/2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Toteutuneet brutto- investoinnit 30.6.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/12 800	60,6	Q1/2023

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

7. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 13,12 euroa (31.12.2022: 13,75 euroa). Voitonjako, muuntoerot ja hybridilainojen takaisinmaksut pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa. Tilikauden voitto tasoitti osittain oman pääoman laskua.

Tilikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 554,8 miljoonaa euroa (31.12.2022: 1 618,8 miljoonaa euroa).

8. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Lainojen nominaaliarvot ³	Me	1 776,7	1 797,0	1 781,7
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 800,6	1 822,5	1 807,7
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	442,8	533,8	577,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	2,9	3,7	3,2
Luototusaste (LTV) ²	%	43,0	40,8	41,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,7	4,2	4,0
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,40	0,39	0,39
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,42	0,40	0,40
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,06	0,00	0,00

¹ Sisältää 38,7 miljoonaa euroa (Q2/2022: 46,1 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 1.1.2023 lähtien yhtiö ei enää määritä velan käypää arvoa nimellismääräiseksi, vaan velan käyvän arvon määritelmänä käytetään velan markkina-arvoa.

Kesäkuussa yhtiö jatkoi velkajoukkojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta. Yhteensä velkakirjoja ostettiin takaisin 15,7 miljoonan euron edestä. Yhtiö osti takaisin kaikkia euromääräisiä joukkovelkakirjalainojaan joista 2024 vuonna erääntyvää velkakirjaa ostettiin takaisin 9 miljoonalla eurolla.

Citycon irtisanoi kesäkuussa luottoluokitus sopimuksensa Moody's Investors Servicen kanssa. Standard & Poor's jatkaa Cityconin luottoluokittajana. Standard & Poor's vahvisti maaliskuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB- ja vakaat näkymät) heijastaen Cityconin vahvaa operatiivista tuloksentelekykyä sekä vakaita rahoituksen tunnuslukuja.

Toukokuussa yhtiö käytti osan velkarahasta tekemällä 138,3 miljoonan euron julkisen ostotarjouksen vuonna 2024 erääntyvän joukkovelkakirjasta. Lyhytaikaisia yritystodistuksia maksettiin takaisin 80 miljoonan euron edestä kvartaalin aikana.

Huhtikuussa yhtiö allekirjoitti 650 miljoonan euron monivaluuttaisen luottosopimuksen, jolla korvattiin olemassa oleva 500 miljoonan euron luottolimiittisopimus, joka oli alun perin voimassa toukokuuhun 2024. Uusi luottosopimus sisältää 400 miljoonan euron luottolimitin sekä 250 miljoonan euron määräaikaishainan, se on täysin vakuudellinen ja siihen on kiinnitetty Iso Omena sekä neljä kohdetta Norjassa.

Maaliskuussa yhtiö jatkoi velkajoukkojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta houkuttelevaan hintaan. Yhtiön vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin avoimilta markkinoilta takaisin yhteensä 22,5 miljoonaa euroa.

Tammikuussa 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 käyttäen ostoihin yhteensä 41,4 miljoonaa euroa.

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

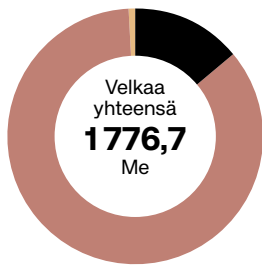
Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo kasvoi vuosineljänneksen aikana 8,8 miljoonalla eurolla 1 776,7 miljoonaan euroon johtuen velkojen takaisinmaksusta, joka rahoitettiin uudella 250 miljoonan euron määräaikaishainalla. Joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 154 miljoonalla eurolla ja yritystodistuksia maksettiin takaisin yhteensä 80 miljoonalla eurolla. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 800,6 miljoonaa euroa sisältäen 38,7 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika pysyi 2,9 vuodessa johtuen lyhytaikaisen velan uudelleenrahoituksesta pitkäaikaisella 250 miljoonan euron määräaikaishainalla. Luototusaste (LTV, IFRS) pysyi vakaana kvartaalin yli, ja oli 43,0 %.

Lainajakauma

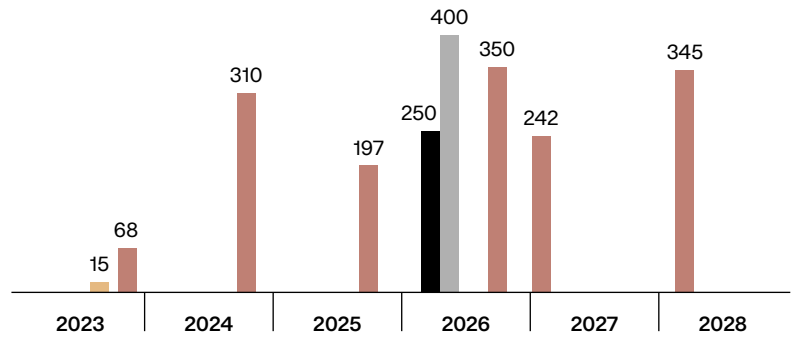
%



- Pankkilainat **250,0**
- Joukkovelkakirjalainat **1512,2**
- Yritystodistukset **14,5**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **250,0**
- Joukkovelkakirjalainat **1512,2**
- Yritystodistukset **14,5**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **400,0**

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q2/2023	Q2/2022	Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	2022
Rahoituskulut ¹	Me	-15,5	-14,7	-30,3	-27,0	-64,7
Rahoitustuotot ¹	Me	6,2	2,9	8,9	8,6	16,7
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-9,3	-11,8	-21,4	-18,4	-48,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-12,1	-11,9	-23,6	-22,2	-47,0
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ²	%	-	-	2,83	2,44	2,43
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	3,00	2,47	2,57
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta ²	%	-	-	2,52	2,48	2,42

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1–Q2/2023 nousivat 1,4 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna, pääasiassa kehitysprojektien pääomittettujen korkojen vähentymisen seurauksena, joka johtui suurimmilta osin Lippulaivan projektin valmistumisesta maaliskuussa 2023.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 21,4 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2022: 18,4 miljoona euroa) johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomittettujen korkojen alenemisesta, mitä osittain tasoitti Norjan kruunun alentuneet suojauskustannukset. Lisäksi vuoden aikana kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa epäsuoria kertaluonteisia nettovoittoja (Q1–Q2/2022: 0,5 miljoonaa euroa voittoa) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Sen lisäksi 1,3 miljoonan euron tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Vertailukaudella Q1–Q2/2022 näistä kirjattiin 3,2 miljoonan euron voitto.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 2,83 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

Rahoitusriskien hallinta

		30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	2,5	3,7	3,2
Korkosuojausaste	%	88,3	99,7	93,0

9. Toimintaympäristön kehitys

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2023	0,0 %	2,1 %	-0,5 %	0,0 %	-1,2 %	0,8 %
Inflaatio, ennuste 2023	5,3 %	4,9 %	6,8 %	4,8 %	9,7 %	5,3 %
Työttömyys, 2023	7,5 %	3,5 %	7,8 %	5,1 %	6,1 %	6,8 %
Vähittäismyynnin kasvu, 4/2023 ¹	-3,1 %	-6,4 %	-4,8 %	-4,1 %	-10,0 %	-2,6 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

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

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailma talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääosin inflaatiosta, nousevista koroista sekä geopolittisista epävarmuuksista. 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 inflaation ja nousevien korkojen suhteen.

Inflaation nousu Pohjoismaissa toimii myös Cityconin eduksi, sillä välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvät keskuksemme ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Lisäksi 93 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, JLL, Tilastokeskus, Statistics Norja/Ruotsi/Viro/Tanska, 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, vuokrausasteeseen 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.

Cityconin raportointivaluutta on euro, ja samanaikaisesti liiketoiminnan kannalta merkittävimmät valuutat ovat euro, Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Tämän seurauksena valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön raportoituihin tunnuslukuihin. Valuuttamääräisistä varoista ja veloista voi myös syntyä kurssivoittoja tai -tappioita.

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.

11. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2023 pidettiin 21.3.2023. Yhtiökokous pidettiin ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:n ja osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 3 momentin mukaisena etäkokouksena. Kokouksessa oli edustettuna yhteensä 291 osakkeenomistajaa joko ennakkoon äänestäneinä tai etäyhteyden välityksellä henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 51,0 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022 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.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kahdeksan. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Zvi Gordon, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin ja Ljudmila Popova.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/yhtiokokous2023, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2023

Cityconin virtuaalinen ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.6.2023. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin yhdeksän. Adi Jemini valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Muut nykyiset hallituksen jäsenet jatkavat tehtävässään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2023.

12. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kesäkuun 2023 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 168 008 940. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2023 lopussa 28 417 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.6.2022: 28 452 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 117,2 miljoonaa yhtiön osaketta (30.6.2022: 116,5 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 69,8 % (30.6.2022: 69,4 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

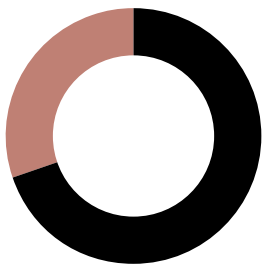
		Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	2022
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 008 940	168 498 525	168 498 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	168 008 940	168 008 940



Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	%	2022
Alin kurssi	EUR	5,77	6,48	-11,0 %	5,96
Ylin kurssi	EUR	7,01	7,57	-7,4 %	7,57
Keskikurssi	EUR	6,48	7,02	-7,8 %	6,81
Päätöskurssi	EUR	5,82	6,48	-10,2 %	6,26
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	977,8	1 088,7	-10,2 %	1 050,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	31,7	48,8	-35,0 %	84,4
Vaihdettuja osakkeita	Me	205,0	341,7	-40,0 %	575,0

Osakkeenomistajat 30.6.2023

% osake- ja äänimäärästä



-  Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **69,8 %** (117,2 milj.osaketta)
-  Suorarekisteröidyt osakeomistukset **30,2 %** (50,8 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

Maksetut osingot ja pääoman palautukset Q1–Q2/2023¹

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2023	31.3.2023	0,125
Pääoman palautus Q2	16.6.2023	26.6.2023	0,125
Yhteensä			0,250

Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin²

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q3	22.9.2023	29.9.2023	0,125
Pääoman palautus Q4	20.12.2023	29.12.2023	0,125
Yhteensä			0,250

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2023 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

² Varsinainen yhtiökokous 2023 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 päättää 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 21.3.2023 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 S: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 30.6.2024 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 30.6.2024 asti.

Tammi–kesäkuussa 2023 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:

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 6.3.2023 yhteensä 7 000 osaketta ja luovutti ne 9.3.2023 neljälle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 6.3.2023 yhteensä 10 000 osaketta ja luovutti ne 9.3.2023 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 17 000 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhteensä viisi liputusilmoitusta (24.2.–10.3.2023), jotka olivat seurausta Gazit Europe Netherlands BV:n ja sen emoyhtiön G City Ltd:n 22.2.2023 tekemästä osakeostosopimuksesta. Osakeostosopimuksen mukaan Gazit Europe Netherlands BV osti yhteensä 19 000 000 Cityconin osaketta G City Ltd:ltä. Kaupasta ilmoitettiin 24.2023 päivätyllä liputusilmoituksella. Erilliset liputusilmoitukset kaupan osatoteutuksista julkaistiin 3.3., 7.3., 9.3. ja 10.3.2023.

Osakkeidenostosopimus tai sen täytäntöönpano eivät vaikuttaneet G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisuomistukseen Cityconista.

Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia liputusilmoituksia.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kahdeksan 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)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Helmikuussa 2023 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä; osakepalkkiojärjestelmästä 2023–2025 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2023–2025. Osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu yhtiön johtoryhmän jäsenille pois lukien toimitusjohtaja, ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä yhtiön avainhenkilöille pois lukien johtoryhmä. Uudet osakepohjaiset kannustinjärjestelmät korvaavat osakepalkkiojärjestelmän 2020–2022 ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2020–2022, joiden viimeiset osakkeet allokoitiin 2022 (osakkeet maksetaan ohjelmien ehtojen mukaisesti 2023–2025).

Lisätietoja Cityconin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä on saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://www.citycon.com/fi/palkitseminen).

13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [citycon.com/fi](https://www.citycon.com/fi).

Helsinki, 18. heinäkuuta 2023

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Bret McLeod

Talousjohtaja

Puh. +46 73 326 8455

bret.mcleod@citycon.com

Sakari Järvelä

VP, Corporate Finance and Investor Relations

Tel. +358 50 387 8180

sakari.jarvela@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Cityconilla on investointitason luottoluokitus Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com/fi

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2022 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”. Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla. Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin edellisen vuoden aikana.

EPRA:n tunnusluvut

		Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,6	32,2	-17,4 %	51,9	60,3	-14,0 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹	Me	19,4	24,6	-20,8 %	37,3	45,2	-17,4 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,158	0,192	-17,4 %	0,309	0,359	-14,0 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,116	0,146	-20,8 %	0,222	0,269	-17,4 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	10,71	11,87	-9,8 %	10,71	11,87	-9,8 %	11,01

¹ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	36,7	28,7	27,7 %	81,4	58,6	39,0 %	5,1
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-24,7	-8,0	-	-69,4	-22,2	-	56,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1,6	0,2	-	1,8	-0,9	-	4,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	0,0	14,1	-99,9 %	26,7
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-2,5	-0,7	-	-3,1	-0,5	-	-8,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-0,2	0,6	-	0,9	-3,2	-	9,2
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	4,1	3,5	19,2 %	18,8	3,0	-	21,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	11,6	8,0	45,0 %	21,4	11,5	86,6 %	8,0
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	26,6	32,2	-17,4 %	51,9	60,3	-14,0 %	122,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,1	-7,6	6,1 %	-14,5	-15,1	3,8 %	-30,5
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	19,4	24,6	-20,8 %	37,3	45,2	-17,4 %	92,1
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,158	0,192	-17,4 %	0,309	0,359	-14,0 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,116	0,146	-20,8 %	0,222	0,269	-17,4 %	0,548

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

Me	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Nettovuokratuotto	48,9	52,8	-7,3 %	96,7	101,8	-5,0 %	203,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,9	-5,9	-16,3 %	-16,6	-14,7	-13,0 %	-28,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	-0,5	-	0,3	-0,7	-	0,2
Operatiivinen liikevoitto	42,2	46,3	-8,9 %	80,4	86,4	-7,0 %	175,2
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,1	-11,9	-1,6 %	-23,6	-22,2	-6,6 %	-47,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	-2,2	-1,0	-	-3,2	-2,2	-49,8 %	-3,6
Operatiiviset välittömät verot	-1,2	-1,4	12,3 %	-1,9	-2,0	5,8 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	0,1	-	0,2	0,2	-5,5 %	0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	26,6	32,2	-17,4 %	51,9	60,3	-14,0 %	122,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,1	-7,6	6,1 %	-14,5	-15,1	3,8 %	-30,5
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	19,4	24,6	-20,8 %	37,3	45,2	-17,4 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,158	0,192	-17,4 %	0,309	0,359	-14,0 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,116	0,146	-20,8 %	0,222	0,269	-17,4 %	0,548

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.

	30.6.2023			31.12.2022			30.6.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 554,8	1 554,8	1 554,8	1 618,8	1 618,8	1 618,8	1 756,4	1 756,4	1 756,4
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	271,0	135,5	-	264,9	132,5	-	282,0	141,0	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,5	-2,5	-	-1,9	-1,9	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-59,1	-	-	-65,7	-	-	-77,9	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-109,0	-109,0	-	-115,4	-115,4	-	-128,5	-128,5
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,9	-	-	-11,0	-	-	-9,5	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	237,8	-	-	246,5	-	-	240,9
Varainsiirtoverot ²	35,0	-	-	34,2	-	-	34,1	-	-
Yhteensä	1 799,1	1 568,7	1 683,5	1 850,3	1 622,8	1 749,9	1 994,4	1 759,2	1 868,8
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0
Nettovarallisuus per osake	10,71	9,34	10,02	11,01	9,66	10,42	11,87	10,47	11,12

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 30.6.2023 oli 237,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.6.2022 erotus oli 240,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). 30.6.2022 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.

Konsernin lyhennetty puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2023

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	%	Q1-Q4/2022
Bruttovuokratuotto	3	52,6	55,9	-5,8 %	107,8	112,2	-3,9 %	222,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	17,4	18,4	-5,3 %	36,4	34,8	4,5 %	79,2
Hoitokulut		-20,9	-21,1	0,8 %	-46,4	-44,1	-5,1 %	-94,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,2	-0,4	52,2 %	-1,0	-1,1	1,9 %	-3,1
Nettovuokratuotto	3	48,9	52,8	-7,3 %	96,7	101,8	-5,0 %	203,6
Hallinnon kulut		-6,9	-5,9	-16,3 %	-16,6	-14,7	-13,0 %	-28,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	-0,5	-	0,3	-14,8	-	-26,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	24,7	8,0	-	69,4	22,2	-	-56,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-1,6	-0,2	-	-1,8	0,9	-	-4,3
Liikevoitto	3	65,2	54,2	20,4 %	148,0	95,4	55,1 %	87,7
Rahoituskulut (netto)		-9,3	-11,7	20,5 %	-21,4	-18,4	-16,4 %	-48,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-6,4	-4,5	-43,2 %	-22,0	-5,2	-	-24,6
Tulos ennen veroja		49,5	38,0	30,4 %	104,6	71,9	45,4 %	15,1
Välittömät verot		-1,2	-1,4	12,3 %	-1,9	-2,0	5,8 %	-2,1
Laskennalliset verot		-11,6	-7,8	-48,1 %	-21,2	-11,3	-88,4 %	-7,9
Katsauskauden tulos		36,7	28,7	27,7 %	81,4	58,6	39,0 %	5,1
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		36,7	28,7	27,7 %	81,4	58,6	39,0 %	5,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-0,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,18	0,13	41,2 %	0,50	0,26	91,5 %	-0,15
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,18	0,12	41,7 %	0,49	0,25	92,2 %	-0,15
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		1,1	0,1	-	0,6	0,9	-32,4 %	0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-35,2	-70,5	50,1 %	-102,8	-44,4	-	-73,5
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-34,1	-70,4	51,6 %	-102,3	-43,5	-	-73,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-34,1	-70,4	51,6 %	-102,3	-43,5	-	-73,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		2,6	-41,7	-	-20,8	15,0	-	-67,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		2,6	-41,7	-	-20,8	15,0	-	-67,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-0,3

¹ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 979,0	4 216,9	4 040,1
Liikearvo		109,0	128,5	115,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		82,1	126,1	103,5
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		27,7	12,6	30,8
Johdannaissopimukset	10, 11	36,6	23,9	18,6
Laskennalliset verosaamiset		16,5	16,5	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 250,9	4 524,6	4 324,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	3,4	1,1	2,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		63,1	95,8	63,9
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	32,9	26,3	69,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		99,4	123,3	135,9
Varat yhteensä	3	4 350,3	4 647,8	4 460,7
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		2,5	2,3	1,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	618,2	702,2	660,2
Kertyneet voittovarot	12	543,3	661,2	565,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 554,8	1 756,4	1 618,8
Hybridilaina		648,7	690,3	691,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 203,4	2 447,0	2 310,3
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 712,0	1 809,9	1 676,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	0,3	1,9	0,4
Laskennalliset verovelat		272,1	283,5	266,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 984,5	2 095,4	1 942,8
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		88,6	12,6	131,6
Johdannaissopimukset	10, 11	0,1	0,7	0,4
Ostovelat ja muut velat		73,6	92,1	75,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		162,4	105,4	207,6
Velat yhteensä	3	2 146,8	2 200,8	2 150,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 350,3	4 647,8	4 460,7

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	Q1-Q4/2022
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		104,6	71,9	15,1
Oikaisu voittoon ennen veroja		-22,9	17,6	166,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		81,7	89,5	181,5
Käyttö pääoman muutos		-2,2	-24,3	-22,7
Liiketoiminnan rahavirta		79,5	65,2	158,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-20,3	-22,5	-53,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,1	0,2
Maksetut välittömät verot		-0,6	-0,9	-5,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		58,8	41,8	99,7
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7, 8	-	-6,4	-6,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7, 8	-39,7	-86,9	-173,9
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6, 7, 8	-0,2	137,6	270,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-	-64,9	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		-	74,3	84,2
Investointien nettorahavirta		-39,9	53,6	109,8
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		231,4	109,6	356,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-268,6	-107,5	-318,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		247,1	-	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-183,5	-57,1	-102,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-27,4	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-15,9	-15,7	-28,4
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-	-1,6	-1,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-42,0	-42,0	-84,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		7,2	2,6	6,8
Rahoituksen nettorahavirta		-51,8	-111,7	-172,0
Rahavarojen muutos		-33,0	-16,3	37,5
Rahavarat katsauskauden alussa	9	69,2	34,7	34,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-3,3	-2,0	-3,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	32,9	16,5	69,2

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 1.1.2022	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 takaisinmaksu ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (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
Oma pääoma 1.1.2023	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3
Tilikauden laaja voitto/ tappio			0,6		-102,8	81,4	-20,8			-20,8
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-43,7		-43,7
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista						16,3	16,3			16,3
Hybridilainan korot ja kulut						-16,8	-16,8	0,9		-15,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-42,0			-42,0			-42,0
Osakeperusteiset maksut						-0,7	-0,7			-0,7
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2023	259,6	131,1	2,5	618,2	-291,2	834,5	1 554,8	648,7	0,0	2 203,4

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, Norja, Ruotsi sekä Tanska & Viro. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt puolivuosisikatsauksen 18.7.2023.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2022. Cityconin osavuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset - standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2022, paitsi käypien arvojen määrittämisen osalta. Q2/2023 alkaen, ulkopuoliset arvioitsijat arvioivat sijoituskiinteistöt vain tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä, toisella ja kolmannella neljänneksellä. 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.

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Vertailukauden luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

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 nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1–Q2/2023 oli -23,4 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2022: -5,2 miljoonaa euroa).

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

Me	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	%	Q1-Q4/2022
Bruttovuokratuotto							
Suomi	19,8	18,6	6,0 %	40,0	36,4	9,7 %	74,2
Norja	16,2	20,9	-22,5 %	34,2	42,9	-20,2 %	83,0
Ruotsi	8,5	9,0	-5,2 %	17,4	18,2	-4,5 %	35,8
Tanska & Viro	8,2	7,4	10,9 %	16,1	14,6	10,7 %	29,3
Segmentit yhteensä	52,6	55,9	-5,8 %	107,8	112,2	-3,9 %	222,3
Kista Galleria (50 %)	2,5	2,4	1,3 %	4,8	4,7	1,6 %	9,4
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi	6,9	6,1	13,4 %	14,0	11,5	21,4 %	24,3
Norja	4,9	6,8	-28,1 %	11,2	12,8	-12,4 %	31,3
Ruotsi	3,2	3,1	4,1 %	5,9	5,8	2,6 %	12,7
Tanska & Viro	2,3	2,3	0,2 %	5,3	4,8	11,2 %	10,9
Segmentit yhteensä	17,4	18,4	-5,3 %	36,4	34,8	4,5 %	79,2
Kista Galleria (50 %)	1,0	1,0	1,4 %	1,9	1,8	4,4 %	3,8
Nettovuokratuotto							
Suomi	19,0	17,8	6,4 %	37,2	33,5	11,0 %	68,6
Norja	14,9	20,4	-27,0 %	31,4	40,3	-22,0 %	78,9
Ruotsi	7,4	8,2	-9,7 %	13,2	15,1	-12,4 %	30,4
Tanska & Viro	7,7	6,7	14,6 %	15,0	13,3	13,2 %	26,0
Muut	0,0	-0,3	97,9 %	-0,1	-0,3	66,6 %	-0,3
Segmentit yhteensä	48,9	52,8	-7,3 %	96,7	101,8	-5,0 %	203,6
Kista Galleria (50 %)	1,6	1,6	1,1 %	3,2	3,0	6,4 %	6,8
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi	18,3	17,3	6,0 %	35,9	32,1	11,5 %	66,3
Norja	14,2	19,7	-27,7 %	29,5	38,2	-22,7 %	76,0
Ruotsi	6,4	7,1	-9,2 %	11,3	12,8	-11,5 %	26,4
Tanska & Viro	7,7	6,6	16,4 %	14,8	13,0	14,3 %	25,9
Muut	-4,5	-4,4	-3,4 %	-11,1	-9,7	-14,6 %	-19,3
Segmentit yhteensä	42,2	46,3	-8,9 %	80,4	86,4	-7,0 %	175,2
Kista Galleria (50 %)	1,6	1,5	6,2 %	3,1	2,8	9,1 %	6,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	16,5	8,2	-	19,8	11,7	69,6 %	-16,3
Norja	-4,4	-0,8	-	18,1	6,0	-	-30,9
Ruotsi	9,4	5,5	70,0 %	12,7	6,8	85,5 %	-6,3
Tanska & Viro	3,3	-4,9	-	18,8	-2,3	-	-3,0
Segmentit yhteensä	24,7	8,0	-	69,4	22,2	-	-56,5
Kista Galleria (50 %)	-8,5	-4,9	-73,5 %	-23,4	-7,0	-	-25,5
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	34,7	25,3	37,6 %	55,3	47,3	17,1 %	53,2
Norja	8,3	19,0	-56,3 %	46,1	26,9	71,2 %	10,6
Ruotsi	15,8	12,6	25,4 %	24,0	20,3	18,4 %	20,2
Tanska & Viro	10,9	1,7	-	33,6	10,7	-	22,9
Muut	-4,5	-4,4	-3,4 %	-11,1	-9,7	-14,6 %	-19,3
Segmentit yhteensä	65,2	54,2	20,4 %	148,0	95,4	55,1 %	87,7
Kista Galleria (50 %)	-6,9	-3,4	-	-20,3	-4,2	-	-18,8

Me	30.6.2023	30.6.2022	%	31.12.2022
Varat				
Suomi	1 765,4	1 751,7	0,8 %	1 723,2
Norja	1 211,6	1 497,7	-19,1 %	1 320,3
Ruotsi	642,4	693,4	-7,4 %	660,1
Tanska & Viro	486,7	459,0	6,0 %	465,6
Muut	244,1	246,0	-0,8 %	291,5
Segmentit yhteensä	4 350,3	4 647,8	-6,4 %	4 460,7
Kista Galleria (50 %)	186,9	249,8	-25,2 %	223,9
Velat				
Suomi	11,4	17,7	-35,7 %	7,0
Norja	13,0	22,2	-41,4 %	20,8
Ruotsi	8,5	10,9	-22,2 %	12,0
Tanska & Viro	7,7	7,3	4,7 %	9,0
Muut	2 106,3	2 142,7	-1,7 %	2 101,7
Segmentit yhteensä	2 146,8	2 200,8	-2,5 %	2 150,5
Kista Galleria (50 %)	213,6	248,8	-14,2 %	240,8

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	13,1	14,4	-9,1 %	28,1	27,6	1,8 %	59,9
Käyttökorvaukset ¹	2,6	2,1	22,3 %	5,1	3,9	31,2 %	11,0
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,7	1,8	-8,0 %	3,2	3,4	-4,5 %	8,3
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,2	-34,5 %	0,2	0,4	-44,8 %	0,6
Myyntituotot asiakassopimuksista	17,5	18,6	-5,7 %	36,6	35,2	4,0 %	79,8

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022	
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	36,7	28,7	27,7 %	81,4	58,6	39,0 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,1	-7,6	6,1 %	-14,5	-15,1	3,8 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	0,3	-	-	16,3	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,18	0,13	41,2 %	0,50	0,26	91,5 %	-0,15

Tulos/osake, laimennettu	Q2/2023	Q2/2022	%	Q1-Q2/ 2023	Q1-Q2/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022	
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	36,7	28,7	27,7 %	81,4	58,6	39,0 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,1	-7,6	6,1 %	-14,5	-15,1	3,8 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	0,3	-	-	16,3	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	1,7	2,4	-28,1 %	2,1	2,6	-21,7 %	2,5
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹	milj.kpl	169,7	170,4	-0,4 %	170,1	170,6	-0,3 %	170,5
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,18	0,12	41,7 %	0,49	0,25	92,2 %	-0,15

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 30.6.2022 Barkarby asunnot ja Lippulaiva Suomessa.

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

30.6.2023

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2023	435,4	3 604,7	4 040,1
Investoinnit	0,1	28,5	28,6
Aktivoidut korot	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	104,1	104,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-31,4	-31,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-3,3	-3,3
Valuuttakurssiero	-0,4	-158,5	-158,9
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-0,4	-0,4
30.6.2023	6,0	3 973,0	3 979,0

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

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
Myyntit	-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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2023 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2022 puolivuotiskatsausta ja 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 segmentteittäin seuraavanlaiset:

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Suomi	5,1	5,1	5,1	28,5	26,7	26,7
Norja	5,7	5,4	5,7	20,0	20,3	20,5
Ruotsi	5,5	5,4	5,5	22,6	22,9	23,1
Tanska & Viro	6,8	6,4	6,8	23,4	20,2	21,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,5	5,3	5,5	23,7	22,7	23,1
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,5	5,3	5,5	23,8	23,0	23,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q2/2023	Q1-Q2/2022	Q1-Q4/2022
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	6,4	6,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	0,3	0,4
Kiinteistökehitys ²	28,9	71,3	165,7
Liikearvo ja muut investoinnit	0,9	2,2	4,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	29,8	80,3	177,0
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi	18,2	54,8	111,6
Norja	5,9	10,7	32,1
Ruotsi	3,1	11,4	19,8
Tanska & Viro	2,0	1,1	9,7
Konsernihallinto	0,7	2,2	3,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	29,8	80,3	177,0
Divestoinnit^{3,4}	-	145,6	292,0

¹ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2022.

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 30.6.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Katsauskauden alussa	0,0	150,9	150,9
Myynnit	-	-145,7	-269,9
Valuuttakurssiero	-	-5,2	-7,5
Investoinnit	-	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	0,0	126,5
Katsauskauden lopussa	0,0	0,0	0,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2023
Käteinen raha ja pankkitilit	27,8	10,3	62,7
Rajoitetut rahavarat	5,0	6,2	6,5
Rahavarat yhteensä	32,9	16,5	69,2
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	-	9,8	-
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	32,9	26,3	69,2

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	30.6.2023		30.6.2022		31.12.2022	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	-	-	9,8	9,8	-	-
Johdannaissopimukset	37,5	37,5	22,8	22,8	19,5	19,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,5	2,5	2,3	2,3	1,9	1,9
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat	246,8	250,0	-	-	-	-
Yritystodistukset	14,4	14,5	6,3	6,3	49,2	49,5
Joukkolainat ¹	1 500,8	1 263,1	1 770,2	1 533,1	1 715,7	1 469,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	38,7	38,7	46,1	46,1	42,8	42,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	0,1	0,1	2,4	2,4	0,6	0,6

¹ 1.1.2023 lähtien yhtiö ei enää määritä velan käypää arvoa nimellismääräiseksi, vaan velan käyvän arvon määritelmänä käytetään velan markkina-arvoa. Vertailukausien luvut päivitetty takautuvasti.

11. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2023		30.6.2022		31.12.2022	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	68,4	1,1	-	-	76,1	1,9
1-5 vuotta	125,0	1,5	77,3	2,3	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	193,4	2,5	77,3	2,3	76,1	1,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	34,5	314,8	20,0	314,8	18,5
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	314,8	34,5	314,8	20,0	314,8	18,5
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	94,1	2,2	183,5	0,4	83,2	0,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	125,0	0,6	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	0,6	-	-	-	-
Kaikki yhteensä	727,2	39,9	575,5	22,7	474,0	20,9

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 193,4 miljoonaa euroa (Q2/2022: 77,3 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin yhtiökokous 2023 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 yllä mainitun sekä puolivuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta maaliskuu- ja kesäkuussa yhteensä 0,25 euroa osakkeelta eli yhteensä 42,0 miljoonaa euroa.

31.3.2023 ja 26.6.2023 maksettujen pääoman palautuksien jälkeen hallituksen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,25 euroa osakkeelta. Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 29.9.2023 ja 29.12.2023. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2022 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 84,0 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2022 aikana jaettiin pääomanpalautusta 42,0 miljoonaa euroa.

13. Vastuositoumukset

Me	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	650,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	63,2	84,1	64,4
Ostositoumukset	76,1	43,7	76,9

Kiinnitykset liittyvät 650 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 250 miljoonaa euroa on nostettu. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 76,1 miljoonaa euroa (Q2/2022: 43,7 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. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 52,12 prosenttia (52,12 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana ja vertailukaudella Citycon ei maksanut kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2022: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.6.2023 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2023, 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 tämän osavuosi-informaation laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosi-informaatiosta.

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 osavuosi-informaatiota ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti.

Helsingissä, 18. päivänä heinäkuuta 2023

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT