



LIPPU
LAIVA
CITYCON

Taloudellinen Katsaus 2022

Sisällysluettelo

Tietoa osakkeenomistajille	3
Citycon lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
Avainluvut.....	7
Miten luomme arvoa	8
Hallituksen toimintakertomus	9
EPRA:n tunnusluvut	21
Operatiiviset tunnusluvut	28
Käynnissä olleet kehityshankkeet.....	34
Riskit ja riskienhallinta.....	35
Osakkeet ja osakkeenomistajat	37
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta ..	39
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	40
Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS.....	42
Konsernituloslaskelma, IFRS	42
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	42
Konsernitase, IFRS.....	43
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	44
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	45

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	46
1. Liiketoiminnan tulos	48
1.1. Segmentti-informaatio	48
1.2. Bruttovuokratuotto.....	50
1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	51
1.4. Hoitokulut	52
1.5. Hallinnon kulut.....	53
1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	53
1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	56
1.8. Osakekohtainen tulos.....	56
2. Kiinteistökanta ja sijoitukset	56
2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	56
2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	60
2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät	61
2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	62
3. Rahoitus	64
3.1. Oma pääoma.....	64
3.2. Rahoituskulut (netto)	65
3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	66
3.4. Lainat	68
3.5. Rahoitusriskien hallinta	69
3.6. Johdannaissopimukset.....	72
3.7. Vastuusitoumukset.....	74
3.8. Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset.....	74

4. Muut liitetiedot	74
4.1. Tuloverot.....	74
4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	75
4.3. Aineettomat hyödykkeet.....	76
4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	76
4.5. Ostovelat ja muut velat	77
5. Konsolidointi.....	78
5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo.....	79
5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta	80
5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	81
5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa	82
5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	82
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	83
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	86
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	90
Tilintarkastuskertomus.....	91

Tästä raportista

Laadintaperiaatteet ja toimintaa koskevat keskeiset arviot ja olettamiset esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa. Tarkoituksena on esittää aiempaa paremmin konsernin tuloksen muodostusta, millä omaisuuserillä liiketoiminnan tulos saavutettiin ja kuinka liiketoiminta ja transaktiot rahoitettiin.

Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tietoja keskeisistä arvioista ja olettamista on merkitty vaaleanruskealla taustalla.

Talousjohtaja Bret D. McLeod kommentoi raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

Tietoa osakkeenomistajille

Cityconin osakkeiden listaus

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla kaupankäyntitunnukseksi CTY1S. Cityconilla on yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon.

Yhtiökokous

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 21.3.2023 kello 12.00. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet tulevat löytymään Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin osakasluetteloon täsmäytyspäivänä 9.3.2023.

Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilioperaattorilleen tai Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomistajan arvo-osuustili on siellä.

Taloudellisen tiedon julkaiseminen

Citycon julkaisee taloudelliset raportit ja tiedotteet suomeksi ja englanniksi. Taloudelliset raportit ja tiedotteet ovat ladattavissa Cityconin verkkosivuilta.

Julkaisujen tilaus

Cityconin taloudellisia raportteja ja pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/uutishuone rekisteröimällä sinne sähköpostiosoitteensa.

Sijoittajasuhteiden yhteystiedot

Cityconin sijoittajasuhdetoiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensisijainen yhteyshenkilö on VP, Corporate Finance and Investor Relations Sakari Järvelä (ir@citycon.com).

Varojenjak

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 noin 84 004 470 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

Taloudellisten katsausten kalenteri 2023

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2022	16.2.
Osavuositarkastus Tammi–maaliskuu 2023	4.5.
Puolivuosikatsaus Tammi–kesäkuu 2023	18.7.
Osavuositarkastus Tammi–syyskuu 2023	1.11.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	9.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	14.3.
Yhtiökokous	21.3.

Alustavat pääomanpalautuksen maksupäivät¹

31.3.2023
30.6.2023
30.9.2023
30.12.2023

→ Lisätietoa:

Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 37–38

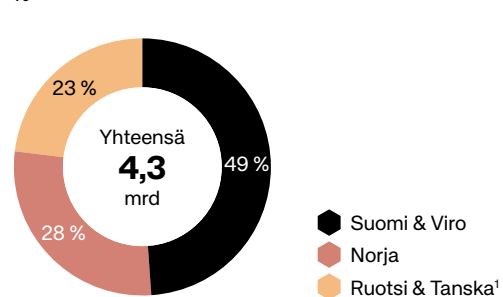
¹ Cityconin hallitus tekee yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.



Luomme kaupunkia täynnä elämää. Ihmisille. Yhteisöille. Kehitykselle. Kasvulle.

Citycon on johtava kaupunkikeskusten omistaja ja kehittäjä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconilla on 33 päivittäistavaravetoista, monikäyttöistä keskusta Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron suurimmissa kaupungeissa. Kehitämme ainutlaatuisia kohteita, joista luomme kestäviä yhteisöjä ja eläviä kaupunkeja. Toimintamme tavoittaa yli 120 miljoonaa henkilöä vuosittain ja tuottaa pitkäaikaista arvoa osakkeenomistajillemme.

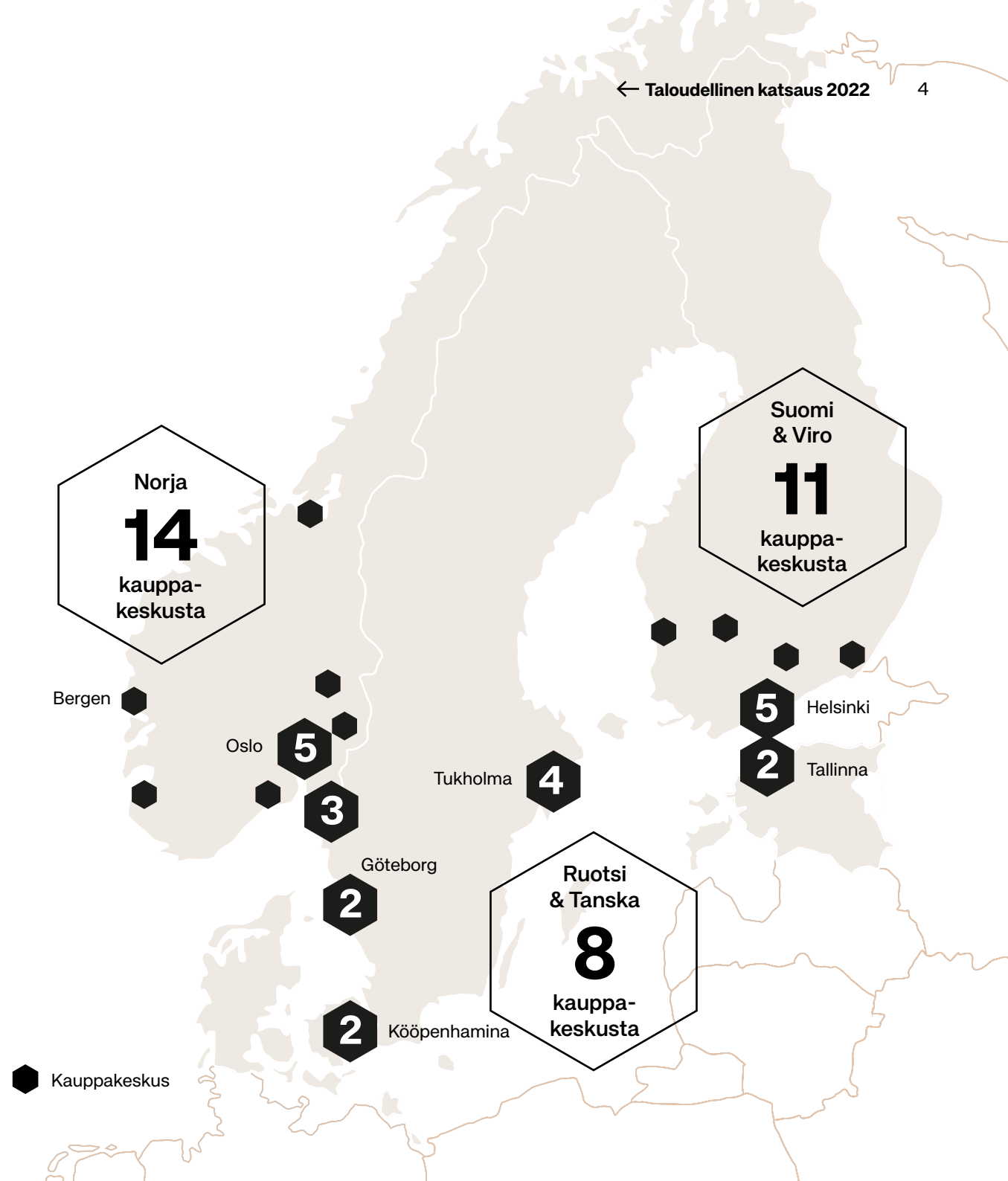
Tasapainoinen pohjoismainen kiinteistökanta



¹ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

33

kaupunkikeskusta viidessä eri maassa palvelee vuosittain 120 miljoonaa asiakasta.



Toimitusjohtajan haastattelu

Mitkä olivat sinulle vuoden 2022 kohokohdat?

2022 oli vahva vuosi Cityconille kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla: operatiivisissa tuloksissa, kehityshankkeissa, pääoman kierrättämisessä ja vastuullisuudessa. Vahva tuloksetekokykyämme näillä osa-alueilla on seurausta strategiastamme keskittyä välttämättömyshyödykkeisiin, päivittäistavara-kauppiin ja julkisiin palveluihin nojautuviin keskuksiin, jotka sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohtissa Pohjoismaiden vahvimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Kun strategiaan yhdistetään erittäin osaavat työntekijämme, saadaan luotua menestyksemme resepti.

Yksi vuoden merkittävimmistä tapahtumista oli Lippulaivan ensimmäisen vaiheen avautuminen. Espoossa sijaitseva Lippulaiva on uusin kaupunkikeskuksemme, ja se kuvastaa erinomaisesti Cityconin strategiaa käytännössä. Lippulaiva on täydenpalvelun kaupunkikeskus, jossa yhdistyy useita suuria päivittäistavara-kaupan ankkurivuokralaisia sekä laaja valikoima yksityisiä ja kunnallisia palveluita. Lisäksi Lippulaivasta on suora yhteys metroon, ja sitä tulee ympäröimään kahdeksan asuintornia, jotka luovat vakaan kysynnän keskuksen palveluille. Päivittäistavara-kauppojen osuus Lippulaivan 44 000 neliömetrin vuokrattavasta pinta-alasta on noin 45 %, ja kokonaisuudessaan välttämättömyshyödykkeet ja -palvelut edustavat yli 70 % Lippulaivan vuokrattavasta pinta-alasta. Keskus sijaitsee joulukuussa 2022 avatun metroaseman päällä. Lippulaiva on maailman ensimmäinen kultatason Smart Building -sertifikaatin saanut keskus mm. hiilineutraaliutensa ansiosta, ja se on siten myös loistava esimerkki sitoutumisestamme vastuullisuuteen. Ensimmäinen

asuinkerrostalo valmistui joulukuussa 2022 ja loput kolme vuoden 2023 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana vahvistaen entisestään keskuksen ja sen palveluiden kysyntää. Lisäksi asuinkerrostalojen valmistuminen monipuolistaa Cityconin kassavirtoja. Olemme iloisia, kuinka Lippulaiva on otettu vastaan paikallisesti, ja olemme varmoja, että Lippulaivan kehittyminen alueen kaupalliseksi ja yhteisölliseksi kaupunkikeskukseksi jatkuu.

Divestointien osalta jatkoimme Cityconin portfolion arvon ja likviditeetin toteennäyttämistä. Helmikuussa myimme kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskustamme yli kohteiden kirja-arvon. Lisäksi joulukuussa myimme vielä kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdettamme Norjassa noin 120,8 miljoonalla eurolla. Kokonaisuudessaan olemme myyneet vuoden 2022 aikana neljä ydinliiketoimintaamme kuulumatonta kohdetta noin 266 miljoonalla eurolla, eli hintaan, joka on lähellä kirja-arvoamme. Tämä on osoitus välttämättömyshyödykkeisiin nojautuvien ja inflaatio suojaattujen pohjoismaisten keskustemme houkuttelevuudesta institutionaalisille sijoittajille. Joulukuussa toteutettu divestointi on ensimmäinen askel marraskuussa julkaistusta tavoitteestamme myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteitamme noin 500 miljoonan euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana. Viimeisimmän 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 kuulumattomia.

Vuonna 2022 jatkoimme investointitason taseemme vahvistamista. Sen lisäksi, että olemme osoittaneet

Tuloksemme korostavat Cityconin päivittäistavara-kauppiin ja kunnallisiin vuokralaisiin nojautuvien keskusten laatua ja houkuttelevuutta.

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. Takaisinostot pienentävät tulevia korkokulujamme, lisäksi ne vahvistavat 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 kokonaisuudessaan laskennallinen säästö korkokuluissa lainojen erääntymiseen asti laskettuna on noin 16,0 miljoonaa euroa.

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista kehitystä vuonna 2022?

Jatkoimme erinomaisten tulosten tuottamista vuonna 2022. 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 2,0 %:n leasing spreadillä. Tämä vaikutti positiivisesti liiketiloiden vuokrausasteeseemme, joka nousi vuoden aikana 1,2 prosenttiyksikköä 95,4 %:iin. Samanaikaisesti



keskivuokramme nousi 1,1 euroa 23,7 euroon neliömetriltä. Nämä operatiiviset tulokset toimivat pohjana meidän taloudelliselle tulokselle, joka täytti ja ylitti aikaisemmin antamamme ohjeistuksen.

Myös kävijämäärien ja vuokralaisten myyntien kehitys jatkui vahvana. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 5,2 % ja kävijämäärät 9,7 % edellisuuteen verrattuna. On huomionarvoista, että vuokralaisten myynnit ovat jo 6,2 % yli pandemiaa edeltäneen vuoden 2019 tason. Julkisen liikenteen solmukohdissa sijaitsevat keskuksemme toimivat ”viimeisen mailin” logistisina keskuksina asiakkaille ja ympäröiville yhteisöille Pohjoismaiden suurimmissa ja nopeinten kasvavissa kaupungeissa. Välttämättömyyshyödykkeisiin perustuva myymälä- ja palveluvalikoimamme, joka nojautuu korkean luottoluokituksen omaaviin vuokralaisiin, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta kuin perinteiset muotiin nojautuvat keskuksset. Tämä näkyy liiketoimintamme vakautena, joka heijastuu myös tulokseemme ja antaa vahvan pohjan tuloksenteolle vuonna 2023.

Olemme operatiivisesti hyvässä asemassa ja vakaa liiketoimintamallimme on näyttänyt toimivuutensa huolimatta liiketoimintaympäristön epävarmuuksista. Keskustemme vakaus ja sijainti Pohjoismaissa saa lisätukea siitä, että 93 % vuokristamme on sidottu indeksiin, mikä hyödyttää meitä vuonna 2023. Tämä mahdollistaa nettovuokratuottojen merkittävän orgaanisen kasvun, kun vuokrien indeksoinnit astuivat voimaan 2022 lopussa tai 2023 alussa. Tämä positiivinen vaikutus näkyy myös antamassamme ohjeistuksessa. Hyödymme myös siitä, että vuokralaistemme maksama vuokranosuus heidän liikevaihdostaan on vain noin 9,1 %. Lisäksi vuokralaisten myynnit kasvavat inflaatioympäristössä, ja iso osa vuokralaistamme on korkean luottoluokituksen omaavia päivittäistavara-kauppoja sekä paikallisia kuntia ja kaupunkeja. Näin ollen pystymmekin nostamaan vuokria ja ylläpito- ja palvelumaksuja ilman, että se vaarantaa vuokraistemme mahdollisuuden jatkaa

kannattavan liiketoiminnan harjoittamista. Kuten todettua, tulemme hyötymään myös Lippulaivan yhteyteen vuoden alussa valmistuvista asuinkeuhkaloista sekä siitä, että vuosi 2023 tulee olemaan Lippulaivan ensimmäinen kokonainen operatiivinen vuosi.

Miten kestävän kehityksen kasvava merkitys vaikuttaa Cityconiin?

Citycon on ollut pitkään kestävän kehityksen edelläkävijä, ja olemme täysin sitoutuneet kunnianhimoisiin vastuullisuustavoitteisiimme, joita ovat mm. hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä sekä vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä Pariisin ilmastopöytäkirjan mukaisesti. Yhtiötason tavoitteiden rinnalla vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat olennainen osa Cityconin jokapäiväistä toimintaa. Vuonna 2022 Cityconin jokaisella työntekijällä oli oma henkilökohtainen vastuullisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvä bonustavoite.

Uusin keskuksemme, Lippulaiva, on myös loistava esimerkki Cityconin vastuullisuustoimien käytännön toteutuksesta. Keskus on kestävien energiaratkaisujen edelläkävijä ja energiankulutuksen suhteen hiilineutraali. Lippulaivan energiaratkaisut pitävät sisällään mm. Euroopan suurimman kaupallisen kiinteistön yhteyteen rakennetun maalämpöratkaisun, aurinkopaneeleja ja sähkön kulutusta optimoivan älyjärjestelmän.

Olen ylpeä siitä, että kestävän kehityksen mukaiset toimmme on tunnustettu myös ulkoisesti ja meidät tunnetaan vastuullisuuden edelläkävijänä. Lippulaiva palkittiin mm. maailman ensimmäisenä keskuksena kultatason Smart Building -sertifikaatilla. Lisäksi Citycon nimettiin Euroopan ilmastojohtajien kärkijoukkoon Financial Timesin viime vuonna tekemässä kattavassa tutkimuksessa.

Pitkäaikainen vastuullistyömme vaikuttaa myös taloudelliseen tulokseemme nykyisessä korkeiden

energiakustannusten liiketoimintaympäristössä, sillä Cityconilla on merkittävä määrä keskuksien yhteyteen rakennettua omaa energiantuotantoa aurinko-, geo- ja hydrotermisissä voimaloissamme. Pyrimme jatkossakin investoimaan kestävään kehitykseen kehittääksemme keskuksiamme sekä yhteisöjä, joissa toimimme.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2023?

Vuonna 2023 tulemme jatkamaan strategiaamme toteuttamista kehittämällä ja operoimalla välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvia kaupunkikeskuksia Pohjoismaiden parhailla paikoilla. Keskustemme myymälä- ja palveluvalikoima, joka keskittyy julkisia palveluita tarjoaviin vuokralaisiin ja päivittäistavara-kauppoihin on osoittanut vahvuutensa ja vakautensa. Suoriudimme pandemian ja nykyisen inflaatioympäristön aikana paremmin kuin perinteiset muotivetoiset keskuksset ja tulemme tekemään niin myös jatkossa.

Olimme markkinoiden ensimmäinen toimija, joka alkoi aktiivisin vuokraustoimin muuttamaan myymälä- ja palveluvalikoimaa luoden päivittäistavara-kauppaan sekä julkisiin ja muihin palveluihin nojautuvia kaupunkikeskuksia. Meillä on tulossa merkittäviä uusia sopimuksia, jotka tulevat edistämään tätä kehitystä entisestään. Ammattitaitoiset tiimimme jatkavat keskustemme aktiivista kehitystä ja vuokralaiskannan optimointia huomioiden samalla sen tuottaman lisäarvon ja toisaalta sen aiheuttamat kustannukset.

Citycon on sitoutunut investointitason luottoluokitukseensa myös vuonna 2023. Meillä ei ole merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen vuotta 2024. Olemme kuitenkin jo hyvissä ajoin aloittaneet toimet silmällä pitäen velkojemme tulevia erääntymisiä. Jatkamme myös aktiivisia toimia taseemme ja taloudellisen asemamme vahvistamiseksi. Kuten aiemmin mainittiin, julkaisimme marraskuussa tavoitteen myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita noin 500 miljoonan euron arvosta seuraavan 24

kuukauden aikana. Joulukuussa toteutettujen divestointien seurauksena jäljellä oleva tavoite seuraavalle 20 kuukaudelle on noin 380 miljoonaa euroa. Divestoinneista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen ja siten edelleen tasapainottaa Cityconin velkojen maturiteettiprofiilia ja vahvistaa velkatunnuslukuja.

Lippulaivan valmistumisen myötä Cityconin pääomamenot tulevat olemaan merkittävästi pienemmät vuonna 2023. Tyypillisten ylläpito- ja vuokralaismuutostöiden lisäksi meillä on vain rajalliset sitoumukset kehityshankeinvestointeihin, ja kaikki nykyiset sitoumukset on solmittu kiinteähintaisina. Vähentyneet investointisitoumukset lisäävät operatiivista kassavirtaa tarjoten lisätukea taseen vahvistamiseen. Samanaikaisesti jatkamme identifioimamme noin 300 miljoonan euron lisärakennusoikeuden realisoimista, mikä ei vaadi meiltä merkittäviä investointeja. Rakennusoikeudet ovat olemassa olevien keskuksiemme yhteydessä tai vieressä, mikä luo lisäarvoa portfoliolle ja keskuksillemme – minimaalisella investoinnilla.

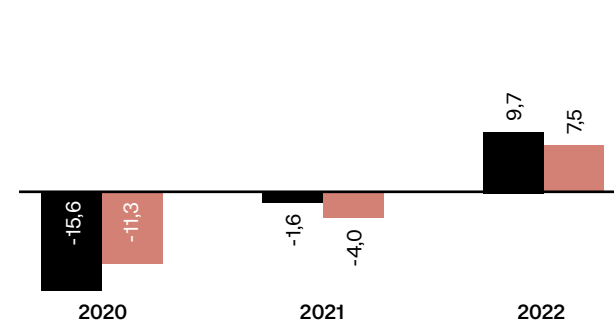
Meillä on erittäin vakaa liiketoimintamalli ja portfoliomme koostuu Pohjoismaiden parhaista välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvista keskuksista. 93 % vuokristamme on sidottu indeksiin, mikä tarjoaa meille orgaanista kasvua. Haluan myös muistuttaa, että tämä kasvu tulee olemaan lähtötasona tulevien vuosien kasvulle. Cityconin vuokralaisille vuokran osuus liikevaihdosta on suhteellisen alhainen, mikä tarjoaa liikkumavaraa vuokrien nousulle etenkin, kun vuokralaisten myynnit jatkavat nousuaan. Tämä heijastuu Citycon toimintaan vahvana vuokralaiskysyntänä sekä vakaina tulovirtoina.

Cityconin liiketoimintamalli on menestynyt kilpailijoitaan vuonna 2022, ja jatkaa menestystään myös ensi vuonna.

F. Scott Ball
Toimitusjohtaja

Avainluvut

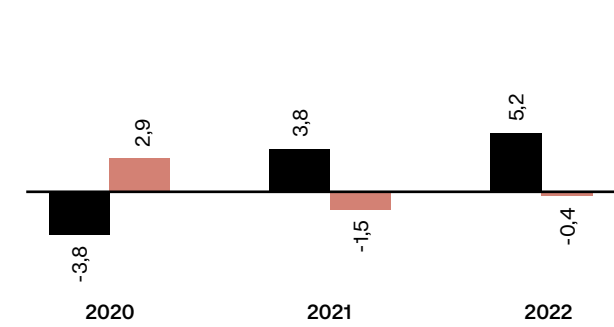
Kävijämäärien kehitys¹



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät
■ Kävijämäärät yhteensä

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

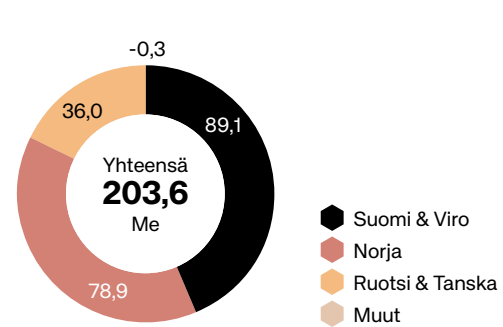
Vuokralaisten myyntien kehitys¹



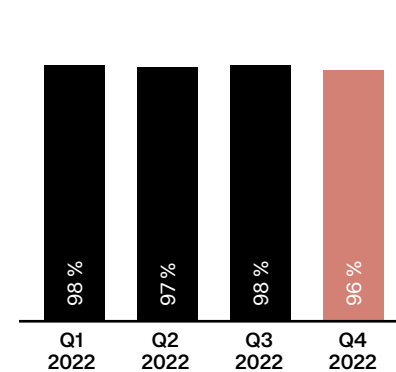
■ Vertailukelpoiset myynnit
■ Myynnit yhteensä

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

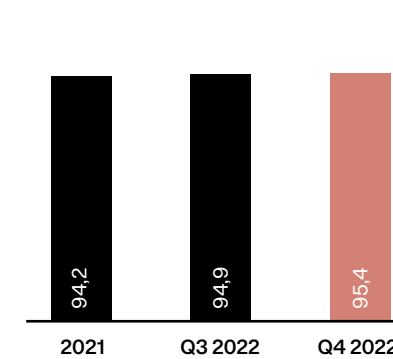
Nettovuokratuotto segmenteittäin



Vuokranmaksuaste



Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste¹



¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

Avainluvut	2022	2021
Nettovuokratuotto, Me	203,6	202,3
Nettovuokratuottojen kasvu	0,7 %	-1,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, Basic)	0,730	0,703
Nettovarallisuus/Osake (EPRA NRV per share)	11,01	12,15
Keskimääräinen korkoprosentti	2,43 %	2,47 %



Citycon – vaivattomuutta kaupunkiyhteisöjen sydämessä

Tuotamme yhteisöille arvoa kehittämällä keskuksia asumiseen, shoppailuun, työskentelyyn ja vapaa-aikaan. Meillä on laaja kokemus kaupunkiympäristöjen kehittämisestä, ja osaamisemme pohjalta luomme monikäyttöisiä keskuksia, joissa yhdistyvät vähittäiskauppa, asuminen, toimistotilat, ravintolat ja kahvilat sekä terveydenhuollon, kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut.

Keskitymme parhaisiin keskuksiin, joita



...omistamme,

- Vahva 33 monikäyttöisen kaupunkikeskuksen portfolio
- Sijainti kasvavissa kaupungeissa Pohjoismaissa ja Baltiassa
- Pitkäaikainen omistaja



...hallinnoimme,

- Cityconilla modernin kauppakeskustoiminnan erikoisosaamista
- Kaupanalan ammattilaisia viidessä eri maassa
- Pohjoismaatasoinen lähestymistapa tuo synergiaetuja
- Rajat ylittävä vuokraustiimi



...kehitämme.

- Aluekehitys – luomme houkuttelevia keskuksia asua, työskennellä ja viettää vapaa-aikaa
- Ylivertainen kaupallinen houkuttelevuus ja kilpailukyky luovat vuokralaisillemme entistä paremmat menestymisen mahdollisuudet

Miten luomme arvoa?

Keskuksien erinomaisilla sijainneilla

- Sijainti keskeisimmissä kaupungeissa, joissa kaupungistuminen on voimakasta
- Keskuksien hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä

Välttämättömyyshyödykkeisiin painottuva myymälä- ja palveluvalikoima

- Päivittäiskauppavetoiset ja välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvat keskuksien palveluvalikoima
- Monikäyttöiset keskuksien palveluvalikoima

Johtava kiinteistöhallinnan osaaminen

- Pitkäaikainen yhteistyö kuntien kanssa
- Jatkuva vuoropuhelu ympäröivien yhteisöjen kanssa
- Vastuullisuus kiinteäosa Cityconin tapaa toimia

Aktiivinen pääoman kierrättäminen

- 500 miljoonan euron divestointitavoite ajalle 11/2022–11/2024
- Divestoinneista saatavat tuotot tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen
- Vahvistaa investointitason tasetta

Olemassa oleviin keskuksiin linkittyvät rakennusoikeudet

- Rakennusoikeuksia identifioitu yli 300 miljoonan euron arvosta
- Pääosin asuinkiinteistöjä, jotka tulevat rikastuttamaan keskuksiemme ympäristöä
- Pienet pääomavaatimukset kaavoituksen saamiseksi
- Monia mahdollisuuksia hyödyä rakennusoikeuksista: myynti, yhteisyritys tai oma kehitystoiminta

Vakaa ydinliiketoiminta yhdistettynä houkutteleviin lisäarvonluonnin mahdollisuuksiin

Hallituksen toimintakertomus

Cityconin pohjoismainen portfolio osoitti jälleen vahvuutensa ja vakautensa sekä operatiivisen tuloksen että transaktioiden toteutuksen osalta huolimatta epävarmasta makroekonomisesta liiketoimintaympäristöstä. Cityconin operatiiviset tulokset jatkoivat paranemistaan vuoden aikana, kun vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,6 %. Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliset tulokset pysyivät vakaina vuonna 2022. Operatiivinen liikevoitto oli 175,2 miljoonaa euroa, osakekohtainen operatiivinen tulos 0,730 euroa ja oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos 0,548 euroa. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla läpi vuoden ollen 97 % mikä korostaa Cityconin vuokralaisten laatua ja korkeaa luottokelpoisuutta. Tämä yhdistettynä siihen, että vuokran osuus Cityconin vuokralaisten liikevaihdosta on suhteellisen matala (9,1 %) ja vuokralaisten myynnit ovat kasvussa, antaa tämä merkittävää liikkumatilaa vuokrien indeksoimiselle vuonna 2023.

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 5,2 % ja vertailukelpoiset kävijämäärät 9,7 % edellisvuoteen verrattuna. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittivät vuoden 2019 tason jo 6,2 %:lla korostaen Cityconin strategian vahvuutta. Citycon keskittyi strategiansa mukaisesti päivittäistavara kauppaan nojautuviin keskuksiin, joissa suuri osa vuokralaisista muodostuu välttämättömyyshyödykkeitä ja palveluita tarjoavista vuokralaisista. Lisäksi keskuksat sijaitsevat Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa julkisen liikenteen solmukohdissa.

Citycon jatkoi aktiivista pääomankierrättämistään ja myi vuoden aikana yhteensä neljä ydinliiketoimintaan

kuulumatonta keskusta Norjassa noin 266 miljoonalla eurolla. Divestoinnit osoittavat Cityconin portfolion likviditeetin sekä korostavat pohjoismaisten, vähittäiskauppaan nojautuvien ja inflaatio suojaattujen keskusten houkuttelevuuden sijoittajille. Samanaikaisesti Citycon osoitti tehokasta pääomien allokoitua käyttämällä merkittävän osan divestoinneista saaduista varoista velkaantumisasasteen pienentämiseen ostamalla takaisin joukkovelkakirjojaan. Nämä toimet edelleen paransivat Cityconin taloudellista asemaa ja vahvistivat Cityconin tasetta. Tällä hetkellä Cityconilla ei ole merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen lokakuutta 2024, 93 % veloista on kiinteäkorkoisia ja 100 % keskuksista on kiinnittämättömiä.

Pääomankierrättämisen sekä taseen vahvistamisen lisäksi Citycon jatkoi strategiansa toteuttamista luodakseen monikäyttöisiä, välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvia ja vastuullisia kaupunkikeskuksia. Maaliskuussa avautunut Lippulaiva on loistava esimerkki Cityconin strategian toteutuksesta. Lisäksi Lippulaiva on merkittävä virstanpylväs Cityconin potentiaalisten rakennusoikeuksien realisoimisessa. Rakennusoikeudet mahdollistavat kaupunkikeskusten luomisen, joissa monipuolinen palvelutarjonta, vähittäiskauppa, asunnot sekä toimistot yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Jatkossa Citycon tulee jatkamaan rakennusoikeuspotentiaalinsa realisoimista joko myymällä ne eteenpäin, perustamalla yhteisyrityksen tai kehittämällä kohteita itse. Toteutustavasta riippumatta keskuksien yhteyteen rakentaminen tulee tiivistämään alueita ja palvelemaan keskusten menestymistä.

Avainluvut

		2022	2021	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	203,6	202,3	0,7 %	1,2 %
<i>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys</i>	%	6,6 %	-1,5 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	175,2	176,1	-0,5 %	0,0 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	-0,15	0,55	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 040,1	4 189,2	-3,6 %	-
Luototusaste (LTV) ^{2,4,6}	%	41,4	40,3	2,7 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	122,6	124,4	-1,4 %	-0,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	92,1	100,0	-7,9 %	-7,2 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,730	0,703	3,9 %	4,6 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,548	0,565	-3,0 %	-2,2 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ^{5,7}	EUR	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 vertailukautilta. 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.

Tulevaisuuden näkymät 2023

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	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 makrotaloudellisissa tilanteissa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirussaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin, ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistömarkkinaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK- valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Vuoden 2022 tärkeimmät tapahtumat

Yleistä

- Cityconin operatiivinen liiketoiminta jatkui vahvana haastavasta makroekonomisesta ympäristöstä huolimatta. Aivan kuten Citycon menestyi koronaviruspandemian aikana, Cityconin strategia todistaa edelleen toimivuutensa muuttuneessa liiketoimintaympäristössä.
- Citycon valittiin toista vuotta peräkkäin eurooppalaisten ilmastojohtajien joukkoon Financial Timesin ja saksalaisen tutkimusyhtiö Statistan laatimalla listalla. Citycon on ainoa Suomesta listalle yltänyt kiinteistöyhtiö ja nousi kärkineljänneeseen Euroopan kaikista yrityksistä toimialasta riippumatta.
- Citycon julkisti uuden visuaalisen ilmeensä, joka kuvastaa aiempaa paremmin yrityksen strategiaa monikäyttöisten, välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvien sekä erinomaisella sijainnilla olevien kaupunkikeskusten omistajana Pohjoismaissa.
- Bret D. McLeod aloitti Citycon Oyj:n talusjohtajan tehtävässä 1.1.2022.

Kehityshankkeet: pääomatarpeet vähenevät

Lippulaivan valmistumisen myötä

- Kaupunkikeskus Lippulaiva valmistui 31.3.2022 saaden vahvan vastaanoton sekä asiakkailta että vuokralaisilta.
- Lippulaiva on loistava esimerkki Cityconin monikäyttöisten keskusten kehittämisstrategian toteutuksesta, sillä Lippulaivassa yhdistyvät välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvat liiketilat, yksityiset ja kunnalliset palvelut sekä asuin- ja toimistotilat.

- Ensimmäinen asuintorni valmistui joulukuussa 2022. Loput asuinkerrostalot valmistuvat 2022–2024.
- Lippulaiva on merkittävien maalämpö- ja aurinkovoimaratkaisujensa johdosta lähes hiilineutraali rakennus, ja Lippulaiva on maailman ensimmäinen kultatason Smart Building -sertifikaatin saanut keskus.
- Citycon jatkoi omistamansa noin 300 miljoonan euron arvoisen rakennusoikeuspotentiaalin kehittämistä. Rakennusoikeuksien realisoituminen on mahdollista toteuttaa pienellä sijoitetulla pääomalla.
- Trekanten, Norja: uusi kaava hyväksyttiin syyskuussa, mikä on merkittävä virstanpylväs rakennusoikeuksien realisoitumisessa
- Rakennusoikeudet mahdollista myydä, kehittää itse tai perustaa yhteisyritys
- Kaikki nykyiset (määrältään vähäiset) rakennusprojektimme on solmittu kiinteähintaisina
- Cityconin pääomatarpeet vähenevät merkittävästi Lippulaivan valmistumisen myötä
- Marraskuussa Citycon julkaisi tavoitteen myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita yhteensä noin 500 miljoonan euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana.
- Joulukuussa toteutettujen divestointien jälkeen tavoitteesta on jäljellä noin 380 miljoonaa euroa
- Helmikuussa Citycon osti tulevan asuinkiinteistön Tukholmassa, Ruotsissa noin 69,5 miljoonalla eurolla.

Rahoitus

- 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 keskituotolla (average yield).
- Takaisinostot toteutettiin varoilla, jotka saatiin ydinliiketoimintaan kuulumattomien keskuksen myynnistä Norjassa
- Takaisinostot tasapainottavat entisestään Cityconin tasapainoista maturiteettiprofiilia sekä pienentävät velkojen jälleenrahoitusriskiä.
- Takaisinostot laskevat merkittävästi Cityconin korkokuluja.
- 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.
- Citycon on sitoutunut investointitason taseensa eikä Cityconilla ole merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen lokakuuta 2024, 93 % velasta on kiinteä korkoista ja 100 % keskuksista on kiinnittämättömiä.

Taloudellinen kehitys 2022

- Tilikauden operatiivinen liikevoitto (Direct Operating Profit) ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) olivat linjassa yhtiön ohjeistuksen kanssa.
- Nettovuokratuotot olivat 203,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 202,3 miljoonaa euroa. Vertailukelpoiset nettovuokratulot nousivat 6,6 %:ia.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 122,6 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2021: 124,4 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,730 euroa (Q1–Q4/2021: 0,703 euroa).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 92,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 100,0 miljoonaa euroa).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,15 euroa (Q1–Q4/2021: 0,55 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta osaketta kohti oli 0,59 euroa (Q1–Q4/2021: 0,72 euroa).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojenjaosta. Haettavan valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena jaettava varojenjako on enintään 0,50 euroa osakkeelta.

Toimintaympäristön kehitys

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 geopoliittisen 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 välttämättömyyshyödykkeisiin 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)

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.

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 vuokraisten myynnit Q1–Q4/2022 ylittivät 6,2 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

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

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 ¹	-3,1 %	-3,6 %	-5,0 %	-7,4 %	-2,3 %	-2,8 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

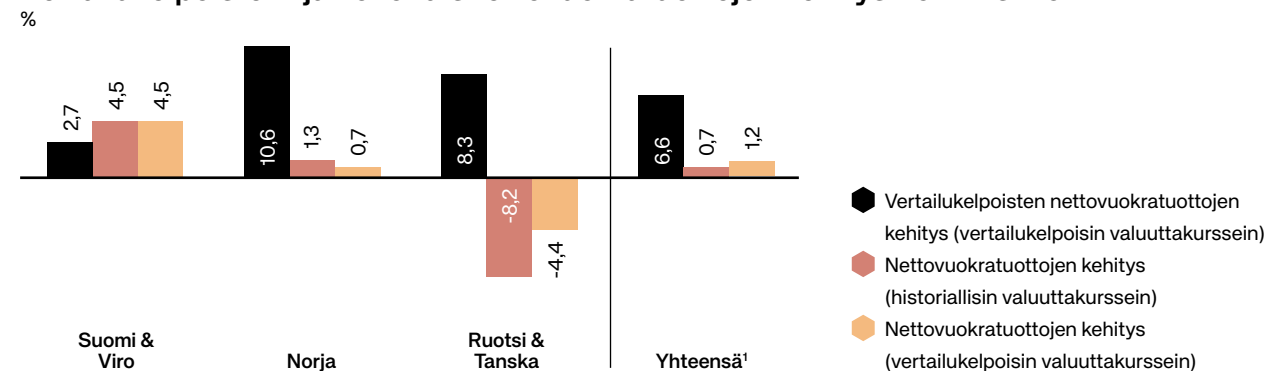
Lähteet: SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	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

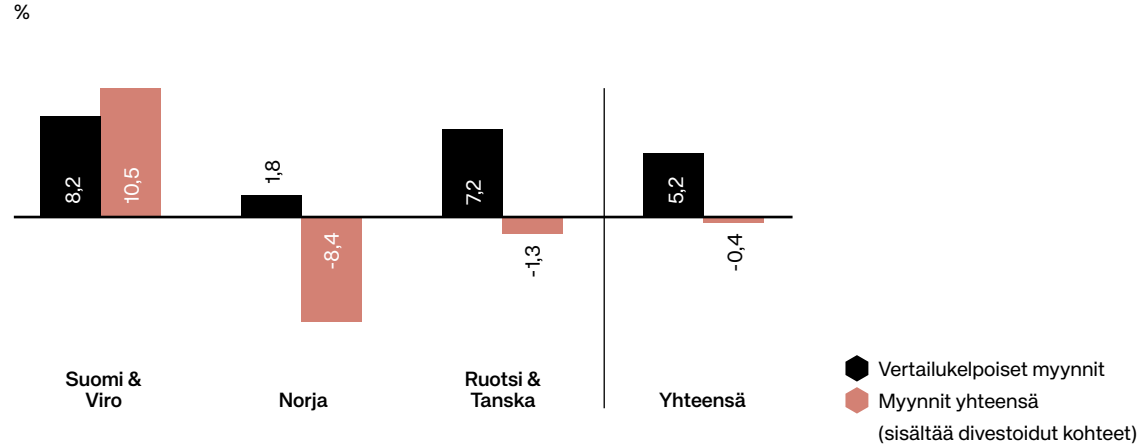
¹ Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys 2022 vs. 2021



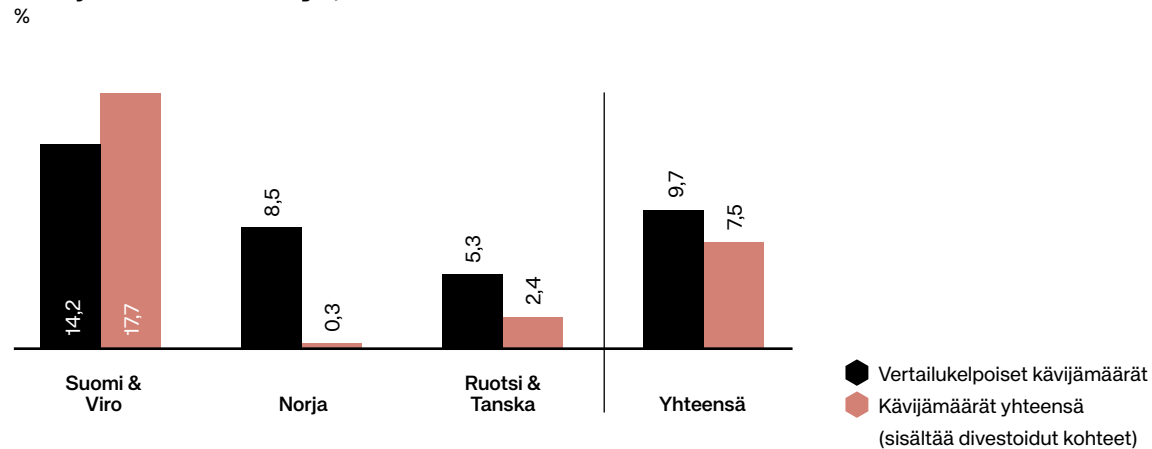
¹ Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuosien 2021 ja 2022 aikana.

Vuokralaisten myyntien kehitys, 2022 vs. 2021¹



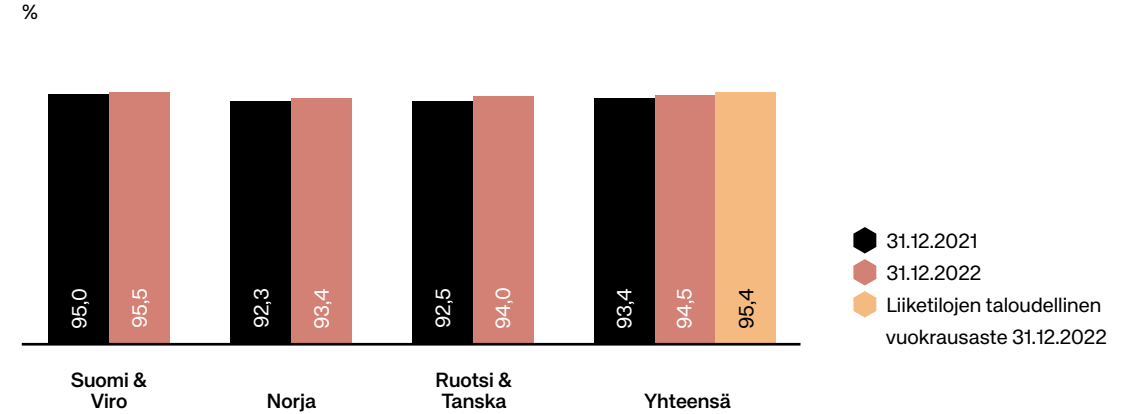
¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynniltä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

Kävijämäärien kehitys, 2022 vs. 2021¹



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

Vuokrausaste¹



¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		31.12.2022	31.12.2021
Vuokrasopimuskannan yhteenveto ¹	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 kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3191 (3 326) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,4 vuotta (3,1).

Vuokraustoiminta¹

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

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

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.

Henkilöstötunnusluvut

	2022	2021	2020
Kokoaikaiset työntekijät raportointikauden lopussa	251	242	239
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	18,9	17,3	18,2

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 48,0 miljoonaan 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).

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.

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). Arvon nousua 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).

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

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

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.

Käyvän arvon muutos

Me	2022	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 keskukseen, joka suljettiin osittain rakenteellisten vaurioiden vuoksi.

Pääoman kierrättäminen

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

- Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskusta 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 keskusta 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. Asuinkiinteistökohte

Hankinnat ja myynnit 2022

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Myynnit				
Kahden keskuksen portfolio			28.2.2022	145,4
Buskerud	Kauppakeskus	Krokstadelva, Norja	32 100	
Magasinet	Kauppakeskus	Drammen, Norja	15 000	
Kahden keskuksen portfolio			20.12.2022	120,8
Down Town	Kauppakeskus	Porsgrunn, Norja	36 700	
Sjøsiden	Kauppakeskus	Horten, Norja	11 200	
Myynnit, yhteensä		95 000		266,2
Hankinnat				
Barkarbystaden	Asuinkiinteistö	Tukholma, Ruotsi	12 950	7.2.2022
Hankinnat, yhteensä		12 950		69,5¹

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.

koostuu yli 200:sta asunnosta. Kohde sijaitsee kasvavalla Barkarbystadenin alueella Cityconin olemassa olevien keskuksien, Kistan ja Jakobsbergin, välittömässä läheisyydessä. Asuinkiinteistökohte koostuu 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 kunnallispalveluvetosiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohdissa, ja jotka sisältävät kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakennuksia, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa opportunistisien pääoman-kierrätysmahdollisuuksien arviointia myös vastaisuudessa.

Kehityshankkeet

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivulta 34.

Käynnissä olleet kehityshankkeet 31.12.2022

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet 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 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 ¹	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.

Bruttoinvestoinnit

Me	2022	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 segmenteittäin

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 kuuluttoman keskuksen myynnistä Norjassa ja kahden Lippulaiva keskuksen kuuluneen yhtiön myynnistä Suomessa.

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).

Rahoitus

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

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

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.

Rahoituksen avainluvut

Me		31.12.2022	31.12.2021
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 niihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

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

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.

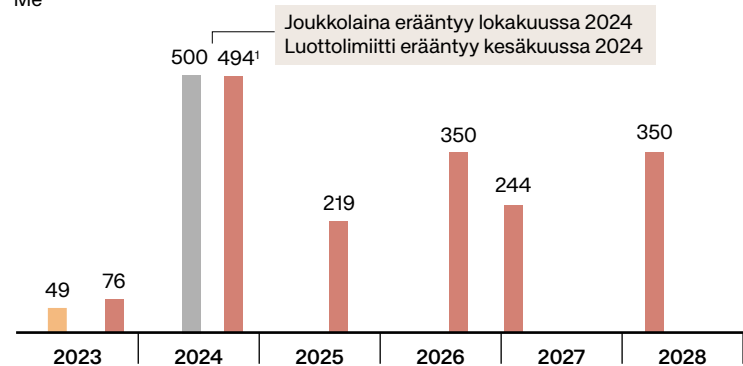
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 3,2 vuoteen.

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 erääntymisiä ennen vuotta 2024. Cityconin luottolimiittisopimus erääntyy kesäkuussa 2024 ja 480 miljoonan euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina lokakuussa 2024.

Velkojen erääntymiset

Me

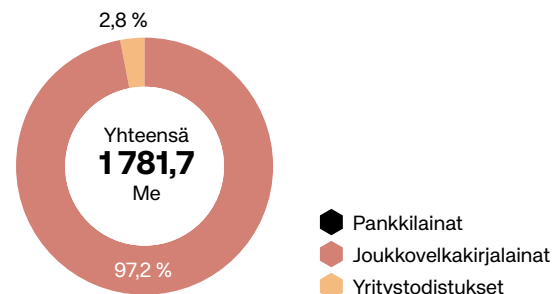


Pankkilainat **0,0**
 Joukkovelkakirjalainat **1 732,5**
 Yritystodistukset **49,2**
 Nostamattomat sitovat luottolimiitit **500,0**

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

Lainajakauma

%



Rahoituskulut

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–Q3/2021: 0,8 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

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

Velan painotettu keskiporko 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.

Muutokset yhtiön johdossa

Bret D. McLeod aloitti Cityconin talousjohtajana 1.1.2022.

Rahoituskulujen avainluvut

Me		2022	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
Keskiporko kauden lopussa ²	%	2,43	2,47
Keskiporko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,57	2,48
Keskiporko, laskettu vuoden alusta ²	%	2,42	2,41

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Vastuullisuus

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

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-standardien vaatimuksia, European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä ohjeistuksia ja suosituksia ja Cityconin omia sisäisen raportoinnin periaatteita. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2022 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2020 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdeksännen kerran peräkkäin. Citycon on saanut A-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa. Cityconilla on myös ISS-Oekomien myöntämä ”Prime” arvio. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2022:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) oli 263 gigawattituntia (Q4/2021: 280 GWh). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 2 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 5 108 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (Q1–Q4/2021: 10 605 tCO₂ e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO₂ e/m²) pienenevät 44 % verrattuna viime vuoteen.
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli samalla tasolla verrattuna viime vuoteen ollen 99 %.

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 taloustiimit 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 tietoa. Tämän vuoksi Citycon ei raportoi yhtiön toimintojen taksonomiamukaisuudesta vuodelta 2022.

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.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

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 www.citycon.com/fi/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.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Cityconin vuoden 2022 yhtiökokous asetti 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.

Vuonna 2022 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajana toimivat Alexandre (Sandy) Koifman ja F. Scott Ball.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2022 KHT Antti Suominen.

Toimitusjohtaja

F. Scott Ball on toiminut yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Ballin henkilötiedot, työhistoria sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 53–54.

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.

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

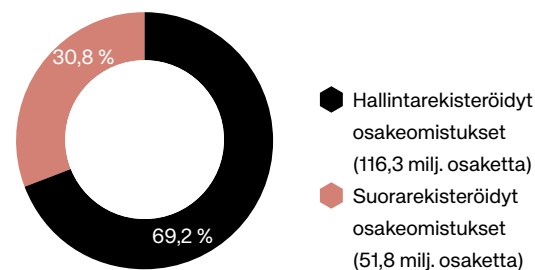
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 168 008 940. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

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 %).

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimääräistä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 37–38.

Osakkeenomistajat 31.12.2022

% osake- ja äänimäärästä



Osakkeet ja osakepääoma

Me		2022
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 498 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940

Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2022 maksamat pääoman palautukset:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.12.2022¹

Me	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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 17,86 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Tammi–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:

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Talousjohtajan sitouttava 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 jakaakseen Columbus-kauppakeskuksen divestoinnista saatujen ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille omien osakkeiden osto-ohjelman mukaisesti:

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Hallitus päätti 17.12.2021 omien osakkeiden osto-ohjelman käynnistämisestä. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 500 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 3,75 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 22.12.2021 ja päättyivät 10.1.2022.

Osto-ohjelman aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta keskihintaan noin 6,97 euroa osakkeelta. Hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Q1/2022 aika osto-ohjelman puitteissa ostettiin yhteensä 203 537 osaketta. Ostetuista osakkeista 10 415 osaketta luovutettiin neljälle yhtiön avainhenkilölle kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi. Loput 489 585 osto-ohjelman perusteella hankittua osaketta mitätöitiin 14.1.2022.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 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 allittanut 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 osakkeidenostosopimuksesta. Osakkeidenostosopimuksen loppuun saattaminen ei vaikuta G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisuomistukseen.

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)

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 54–55.

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

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2022 yhteensä 173,144 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,1 %.

Tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osakeomistuksesta käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

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 määrään ostotarjousten mukaisesti pätevästi ostettavaksi tarjottuja arvopapereita. Ostotarjousten mukaisesti pätevästi tarjottujen ja ostettavaksi hyväksytyjen arvopaperien kokonaisvastike oli 41 429 025,08 euroa.

Helsinki, 16. helmikuuta 2023

Citycon Oyj

Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Parhaat käytännöt luovat myös pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi EPRA julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:n tunnusluvut

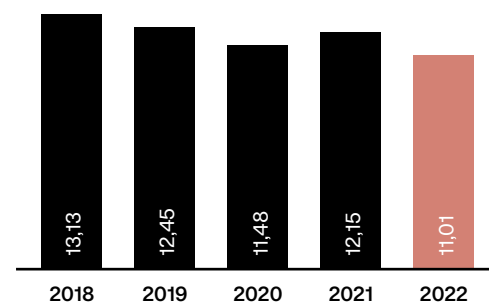
	Liite	2022	2021	2020	2019	2018
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	122,6	124,4	136,6	145,6	143,5
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me ²	1	92,1	100,0	120,3	143,9	143,5
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹	1	0,730	0,703	0,767	0,818	0,806
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ^{1,2}	1	0,548	0,565	0,676	0,809	0,806
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share), EUR	2	11,01	12,15	11,48	12,45	13,13
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR ¹	2	-	-	11,30	12,28	12,95
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	16,8	18,1	18,3	14,1	17,1
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	14,5	14,9	15,6	11,7	15,1
EPRA:n alkunettotuotto, %	4	5,3	5,2	5,4	5,3	5,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %	4	5,3	5,2	5,4	5,4	5,2
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	5,5	6,6	6,1	4,5	3,7

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

² Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

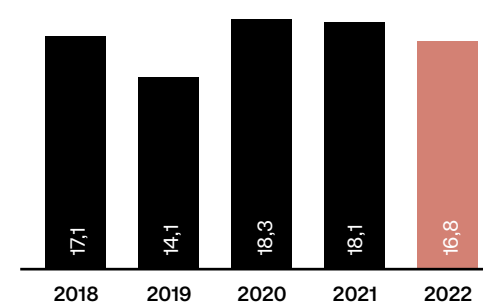
Osaakohtainen EPRA NRV

euroa



EPRA cost ratio:n kehitys

%



1. Operatiivinen tulos (EPRA earnings) ja operatiivinen tulos/osake (EPRA eps, basic)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösiirtoyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

	2022			2021		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	5,1	168 011	0,030	121,0	177 033	0,684
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	56,5	168 011	0,337	-48,6	177 033	-0,274
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4,3	168 011	0,025	6,5	177 033	0,037
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	26,7	168 011	-	0,4	177 033	-
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-8,1	168 011	-0,048	7,3	177 033	0,041
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	9,2	168 011	0,055	0,8	177 033	0,005
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	21,0	168 011	0,125	2,3	177 033	0,013
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	8,0	168 011	0,048	34,6	177 033	0,195
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	168 011	-	-	177 033	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	122,6	168 011	0,730	124,4	177 033	0,703
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-30,5	168 011	-0,182	-24,3	177 033	-0,138
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	92,1	168 011	0,548	100,0	177 033	0,565

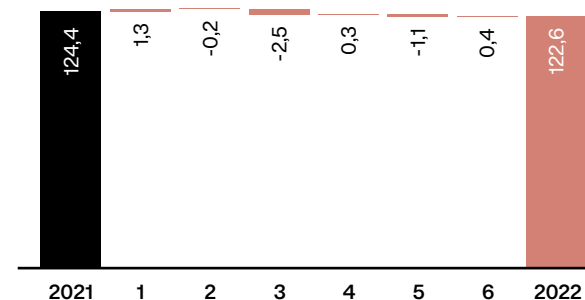
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Operatiivinen tulos oli 122,6 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,730 euroa.
Operatiivinen tulos säilyi edellisen vuoden tasolla vuosien 2021 ja 2022 merkittävistä divestoinneista huolimatta.

	2022			2021		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	203,6	168 011	1,212	202,3	177 033	1,143
Operatiiviset hallinnon kulut	-28,7	168 011	-0,171	-26,1	177 033	-0,148
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	168 011	0,001	0,0	177 033	0,000
Operatiivinen liikevoitto	175,2	168 011	1,043	176,1	177 033	0,995
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-47,0	168 011	-0,280	-46,8	177 033	-0,264
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-3,6	168 011	-0,022	-4,0	177 033	-0,023
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,1	168 011	-0,013	-3,3	177 033	-0,019
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	168 011	0,001	2,4	177 033	0,013
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	168 011	0,000	0,0	177 033	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	122,6	168 011	0,730	124,4	177 033	0,703
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-30,5	168 011	-0,182	-24,3	177 033	-0,138
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	92,1	168 011	0,548	100,0	177 033	0,565

Operatiivisen tuloksen muutos

Me



- Nettovuokratuotto
- Operatiiviset rahoitus- kulut (netto)
- Operatiiviset hallinnon kulut
- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat laskennalliset verot
- Muut operatiiviset erät

2. Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA nav metrics)

Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA NAV metrics) ilmaisevat kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Eurooppalaisten kiinteistösiirtoyhtiöiden 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. Tunnusluvut on päivitetty esittämään paremmin kiinteistöyhtiöiden kehitystä passiivisesta omistajasta aktiiviseksi hallinnoijaksi ja kehittäjäksi ja esittää siksi kolme erilaista skenaariota, joista yhtiö voi valita yhden itselleen merkityksellisimmäksi.

EPRA NRV kuvaa arvoa, joka vaadittaisiin yhtiön uudelleenrakentamiseen ja olettaa, ettei omaisuuseristä luovuta. EPRA NRV Tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eria (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Portfolion uudelleenrakentamisen varainsiirtoverokustannus kasvattaa EPRA NRV:tä.

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 realisointiarvoon verovaiikutuksella huomioituna. EPRA NDV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NRV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NDV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n, joka on yhdenmukaisin vanhan EPRA NAV:in kanssa. EPRA NRV korvaa EPRA NAVin ja osakekohtaisen EPRA NAVin ensisijaisena nettovarallisuustunnuslukuna.

Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2022 oli 6,26 euroa.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NRV per share) pieneni 1,14 euroa 11,01 euroon (12,15) johtuen pääasiassa heikompien NOK ja SEK valuuttakurssien vaikutuksesta omaan pääomaan. Valuuttakurssien vaikutus oli 0.79 euroa/osake.

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

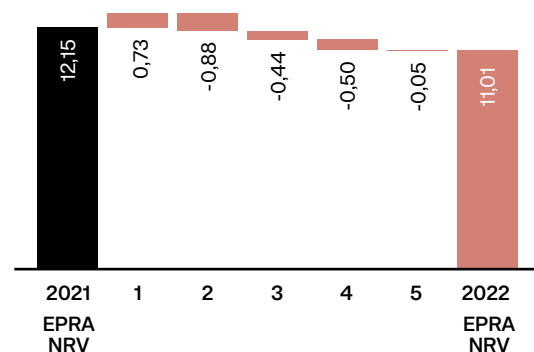
² EPRA NRV:n varainsiirtovero-oikaisu perustuu osakekaupassa ostajalle realisoituvan varainsiirtoveron Suomen sijoituskiinteistöjen osalta. Konsernin muissa toimintamaissa osakekaupasta ei realisoidu varainsiirtoveroa.

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

⁴ Laskentaperiaate päivitetty vertailukaudelta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden lukumäärä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

Nettovarallisuuden (EPRA NRV) muutos

euroa



- 1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)
- 2 Ei-operatiivinen tulos
- 3 Muuntoerot
- 4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Muut muutokset

3. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA cost ratios)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS-tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten hallinnon kuluista

ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Me	2022	2021
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ^{1,2}	28,7	26,1
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	70,3	68,9
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	14,1	12,7
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	0,0	-0,4
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-8,3	-8,1
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	2,6	4,9
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,9	-5,2
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-59,9	-55,8
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-2,8	-2,1
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	37,8	41,0
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-5,2	-7,1
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	32,5	33,9
Bruttovuokratuotto (C)	224,8	226,7
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	215,4	217,0
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	9,4	9,8
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	16,8	18,1
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	14,5	14,9

¹ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoituneet kulut, suuruudeltaan 4,7 miljoonaa euroa vuonna 2022 ja 3,7 milj. euroa vuonna 2021. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

² Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,5 miljoonaa euroa vuonna 2021 eivät sisälly hallinnon kuluihin.

EPRA Cost Ratio laski 16,8 prosenttiin (18,1 %)

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) laski 16,8 %:iin (18,1 %) ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) laski 14,5 %:iin (14,9 %) edellisestä vuodesta.

4. EPRA:n alkunettotuotto, % ja EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokrantuottokykyä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla. EPRA:n alkunettotuottojen laskenta ei sisällä Kista Galleriaa.

Oikaistussa alkunettotuotossa (EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto) nettovuokratuottoa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2022	31.12.2021
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 962,6	4 268,2
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-169,2	-437,0
Valmis kiinteistökanta	3 793,4	3 831,2
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	70,8	66,9
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 864,2	3 898,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	270,4	270,8
Kiinteistökannan hoitokulut	-66,4	-69,3
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	203,9	201,6
Lisättyinä oletetuilla päätyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokratuottojen alennuksilla	1,1	1,0
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	205,0	202,6
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,3	5,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,3	5,2

EPRA:n alkunettotuotto prosentti nousi hieman

EPRA:n alkunettotuotto prosentit nousivat vuoden aikana johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskusta ja kasvaneista nettovuokratuotoista. Muutosta tasapainotti Lippulaivan valmistuminen sekä myydyt korkeamman tuotto prosenttien kohteet.

5. EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2022	31.12.2021
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	14,3	17,8
+ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	259,0	271,1
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,5	6,6

EPRA:n vajaakäyttöaste laski viime vuodesta

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2022 päätteeksi oli 5,5 prosenttia. Vajaakäyttö laski kaikissa toimintamaissa kuvastaen vahvan porfoliomme nopeaa palautumista.

6. Kiinteistöihin liittyvät investoinnit

	2022			2021		
	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuiden mukaan)	Yhteensä	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuiden mukaan)	Yhteensä
Hankinnat	6,3		6,3	-0,6		-0,6
Kehityshankkeet	124,7	3,7	128,4	158,3	3,3	161,7
Sijoituskiinteistöt						
Investoinnit nykyisiin vuokrattaviin neliöihin	16,7		16,7	17,0		17,0
Vuokralaismuutostyöt	20,1		20,1	8,8		8,8
Aktivoidut korot	4,3		4,3	6,9		6,9
Investoinnit yhteensä¹	172,0	3,7	175,7	190,4	3,3	193,7
Oikaisu suoriteperusteisesta kassavirtaperusteiseksi	3,4	0,2	3,6	-1,1	0,0	-1,1
Kassavirtaperusteiset investoinnit yhteensä¹	175,4	3,9	179,3	189,3	3,4	192,7

¹ Sisältää vain kiinteistöihin liittyvät investoinnit.

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA:n lokakuussa 2019 antamien uusien suositusten mukaisesti sekä raportointikauden, että vertailukauden osalta. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

7. EPRA Luototusaste

31.12.2022 EPRA LTV	Konserni kuten raportoitu Me	Osuus yhteisyrityksistä Me	Osuus olennaisista osakkuusyrityksistä Me	Vähemmistön osuus Me	Yhdistetty Me
Sisällytetään					
Lainat rahoituslaitoksilta	-	109,2	-	-	109,2
Yritystodistukset	49,2	-	-	-	49,2
Hybridi-instrumentit	691,5	-	-	-	691,5
Joukkovelkakirjalainat	1 715,7	-	-	-	1 715,7
Valuuttajohdannaiset	-19,0	-	-	-	-19,0
Nettokäyttöpääoma	9,3	4,3	-	-	13,7
Vähennetään					
Rahat ja pankkisaamiset	69,2	3,3	-	-	72,5
Nettovelka (a)	2 377,6	110,3	-	-	2 487,8
Omassa käytössä olevat kiinteistöt	1,6	-	-	-	1,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 994,8	210,7	-	-	4 205,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	0,0
Aineettomat hyödykkeet	11,0	-	-	-	11,0
Rahoitusvarat	115,7	-	-	-	115,7
Varat (b)	4 123,2	210,7	-	-	4 333,8
LTV (a/b)	57,7 %	52,3 %			57,4 %

EPRA Luototusasteen merkittävin ero IFRS Luototusasteeseen on hybridijoukkovelkakirjalainojen käsittely. EPRA Luototusasteessa hybridijoukkovelkakirjalainat käsitellään 100 % vieraana pääomana kun taas IFRS Luototusasteessa ne esitetään 100 % omana pääomana. Luottoluokittajat käsittelevät hybridijoukkovelkakirjalainoja 50 % vieraana pääomana ja 50 % omana pääomana.

Lisäksi EPRA Luototusaste ottaa huomioon yhtiön yhteisyritysten tietyt varat ja velat kun taas IFRS Luototusasteeseen ne eivät sisälly.

8. Operatiivinen (EPRA earnings) viiden vuoden tulos

Me	2022	2021	2020	2019	2018
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	5,1	121,0	-28,0	8,9	16,6
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	56,5	-48,6	146,9	121,9	72,5
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4,3	6,5	-0,7	-1,5	0,2
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	26,7	0,4	-	0,0	10,3
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	1,0	8,2	5,8	5,3	20,3
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	21,0	2,3	27,2	19,5	17,9
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	8,0	34,6	-14,7	-8,5	5,7
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	122,6	124,4	136,6	145,6	143,5
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-30,5	-24,3	-16,2	-1,7	-
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	92,1	100,0	120,3	143,9	143,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹	168 011	177 033	177 998	177 997	177 997
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR¹	0,730	0,703	0,767	0,818	0,806
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR¹	0,548	0,565	0,676	0,809	0,806

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

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös konsernituloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Me	2022	2021	2020	2019	2018
Nettovuokratuotto	203,6	202,3	205,4	217,4	214,9
Operatiiviset hallinnon kulut	-28,7	-26,1	-25,9	-26,8	-28,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	0,9	2,8	0,8
Operatiivinen liikevoitto	175,2	176,1	180,4	193,5	187,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-47,0	-46,8	-46,0	-48,9	-50,1
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-3,6	-4,0	-0,8	2,8	5,3
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,1	-3,3	-1,8	-2,0	-0,2
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	2,4	4,8	0,1	0,9
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Operatiivinen tulos	122,6	124,4	136,6	145,6	143,5
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-30,5	-24,3	-16,2	-1,7	-
Oikaistu operatiivinen tulos	92,1	100,0	120,3	143,9	143,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹	168 011	177 033	177 998	177 997	177 997
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR¹	0,730	0,703	0,767	0,818	0,806
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR¹	0,548	0,565	0,676	0,809	0,806

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

Operatiiviset tunnusluvut

Kauppakeskukset¹

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi & Viro						
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi						
Heikintori	Espoo	9 300	7 000	-	1998–2021	1968
Isomyyri	Vantaa	11 700	8 400	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	101 900	84 600	98,8	2007, 2014	2001/2016,2017
Lippulaiva	Espoo	56 400	37 800	91,2	2022	2022
Myyrmanni	Vantaa	41 500	31 400	97,9	1999, 2006	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi						
IsoKarhu	Pori	15 100	12 900	73,1	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	16 950	12 700	95,4	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	35 100	30 100	95,3	1999, 2003	1988/2012
Trio	Lahti	46 200	27 500	86,3	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, Viro						
Kristiine Keskus	Tallinna	45 100	43 800	99,5	2011	1999/2019
Rocca al Mare	Tallinna	57 800	56 800	92,9	2005	1998/2009
Kauppakeskukset, yhteensä	-	437 050	353 000	95,5	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	2 240	800	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	-	439 290	353 800	95,5	-	-
Norja						
Kauppakeskukset, Oslon alue						
Kolbotn Torg	Kolbotn	18 600	16 400	99,8	2015	2008
Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	26 700	24 600	96,8	2015	1987/1990
Linderud Senter	Oslo	22 300	16 400	98,1	2015	1967/2009
Stovner Senter	Oslo	43 100	31 900	90,2	2020	1975/2016
Trekanten	Asker	24 000	16 900	98,2	2015	1997/2008

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Kauppakeskukset, muu Norja						
Herkules	Skien	50 500	44 700	97,7	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 300	19 500	94,9	2015	1989/2015
Kongssenteret	Kongsvinger	17 900	15 700	80,2	2015	2001/2016
Kremmertorget	Elverum	20 200	17 100	82,4	2015	1979/2012
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	50 300	27 000	92,0	2015	1971/2014
Solsiden ²	Trondheim	14 500	13 700	99,9	2015	2000
Stopp Tune	Sarpsborg	13 400	12 600	99,5	2015	1993
Storbyen	Sarpsborg	25 600	24 000	78,4	2015	1999/2015
Torvbyen	Fredrikstad	14 200	12 000	92,3	2020	1988/2012
Norja, yhteensä	-	364 600	292 500	93,4	-	-
Ruotsi & Tanska						
Kauppakeskukset, Tukholman alue						
Jakobsbergs Centrum	Järfalla	42 500	26 000	87,8	2006	1959/1993
Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 350	29 100	83,0	2013	1977,2002/ 2014
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 200	27 200	98,7	2006	1973/2009
Åkersberga Centrum	Åkersberga	27 900	22 900	93,0	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 500	22 100	89,9	2006	1967/2016
Möndals Galleria	Möndal	26 300	24 200	92,9	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, Tanska						
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	17 000	12 700	92,9	2012	1965/2015
Strædet	Køge	19 100	17 300	96,8	2017, 2018	2017, 2018
Kauppakeskukset, yhteensä	-	255 850	181 500	91,7	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	-	255 850	181 500	91,7	-	-
Yhteensä	-	1 059 740	827 800	93,9	-	-

¹ Sisältää Kista Gallerian 50 %.² Vuokrattu kohde

Käypä arvo

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	11	2 038,1	1 955,9	-15,7	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	3,8	3,5	0,2	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	12	2 041,8	1 959,3	-15,4	5,4	5,3	28,6
Kauppakeskukset, Norja	13	1 198,1	1 389,9	-26,5	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	14	1 198,1	1 389,9	-26,5	5,7	5,4	21,3
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	748,7	794,3	-7,8	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi & Tanska	1	6,2	-	-	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	754,9	794,3	-7,8	5,6	5,5	26,2
Kauppakeskukset, yhteensä	32	3 984,8	4 140,1	-50,0	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	10,0	3,5	0,2	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	3 994,8	4 143,5	-49,8	5,5	5,4	26,0
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	45,3	45,7	-6,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	4 040,1	4 189,2	-56,5	5,5	5,4	26,0
Kista Galleria, 50 %	1	210,7	252,2	-25,5	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	35	4 250,8	4 441,4	-82,0	5,5	5,4	26,1

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

Vertailukelpoiset kohteet

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	5	1 308,5	1 266,9	19,7	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	-	-	-	-	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	5	1 308,5	1 266,9	19,7	5,5	5,4	30,1
Kauppakeskukset, Norja	11	958,0	997,2	-13,0	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	12	958,0	997,2	-13,0	5,7	5,3	21,1
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	5	591,8	618,0	3,9	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi & Tanska	-	-	-	-	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	5	591,8	618,0	3,9	5,4	5,3	28,6
Kauppakeskukset, yhteensä	22	2 858,3	2 882,1	10,6	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	22	2 858,3	2 882,1	10,6	5,5	5,4	26,8
Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	41,7	42,8	-5,7	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä	22	2 900,0	2 924,9	4,8	5,5	5,4	26,8

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

Keskivuokra

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2022	31.12.2022
Suomi & Viro	4,2	25,8
Norja	2,7	21,9
Ruotsi & Tanska	2,6	22,5
Yhteensä	3,4	23,7

Vuokratuotot liiketoimintayksiköittäin

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2022	2021	2022	2021
Suomi & Viro	96,5	90,7	89,1	85,2
Norja	83,0	85,8	78,9	77,8
Ruotsi & Tanska	42,8	45,7	36,0	39,2
Muut	-	-	-0,3	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	222,3	222,2	203,6	202,3
Kista Galleria, 50 %	9,4	9,8	6,8	6,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	231,7	231,9	210,5	208,7

Vuokraustoiminta, sijoituskiinteistöt

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2021	3 326	941 652	22,6
Alkaneet vuokrasopimukset	1 093	262 772	21,6
Päätyneet vuokrasopimukset	1 228	302 490	21,1
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-	108	-
31.12.2022	3 191	902 042	23,7

Vuokratuotot toimialoittain, %

	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Yhteensä
Muoti ja asusteet	18,8	23,3	19,0	20,4
Päivittäistavarat	24,0	12,3	17,9	18,8
Koti ja urheiluvälineet	15,5	26,3	12,5	18,6
Palvelut ja toimistot	14,7	14,8	18,6	15,5
Kahvilat ja ravintolat	11,5	7,2	11,4	10,0
Kosmetiikka ja apteekit	7,0	10,1	9,6	8,5
Vapaa-aika	2,9	4,6	7,5	4,4
Erikoisliikkeet	2,5	1,3	1,4	1,9
Hyvinvointi	1,5	0,2	1,1	1,0
Asunnot ja hotellit	1,5	0,0	1,1	0,9
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0

Kymmenen suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista 31.12.2022 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
S Group	5,4 %
Kesko Group	4,8 %
Varner Group	3,1 %
NorgesGruppen	2,4 %
ICA Group	2,0 %
Coop	1,6 %
Stockmann Group	1,6 %
H&M	1,5 %
Clas Ohlson	1,5 %
KappAhl	1,4 %
Yhteensä	25,2 %

Cityconin viisi suurinta kiinteistöä¹

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2022	Bruttovuokra- tuotot, Me 2022	Nettovuokra- tuotot, Me 2022	Käypä arvo, Me 31.12.2022	Käyvän arvon muutos, Me 2022
Iso Omena	35,3	34,9	33,5	785,2	28,1
Lippulaiva	27,5	9,9	8,7	424,7	-28,2
Liljeholmstorget Galleria	34,9	14,9	14,3	322,4	3,5
Oasen Kjøpesenter	25,4	11,0	10,3	207,5	0,2
Rocca Al Mare	25,7	12,6	11,6	186,6	0,4
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	30,7	83,3	78,5	1926,4	4,0

¹ Ei sisällä Kista Galleriaa.

Käynnissä olleet kehityshankkeet

31.12.2022

	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 ¹	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.

Potentiaaliset kehityskohteet (ei sitouduttu)

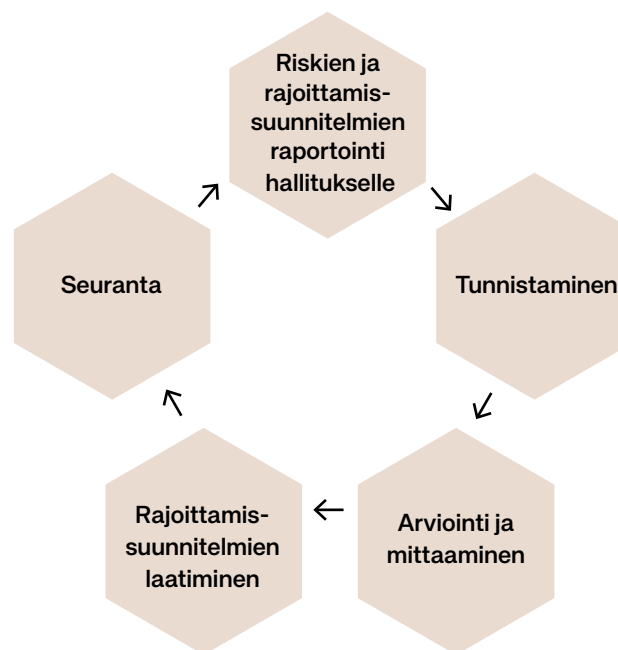
		Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/90 000	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskukselta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaaliiin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Stenungstorg	Steungssund, Ruotsi	30 400/50 900	Tavoitteena on kehittää kauppakeskus moderniksi kaupunkikortteliksi ja luoda kaupunkikeskus, joka yhdistää asumisen, hotellin, vähittäiskaupan ja palvelut.
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.
Oasen Kjøpesenter (vaihe II)	Bergen, Norja	56 800/78 800	Asuinrakentamisen kehityskohde, joka sisältää mahdollisuuden usean asuintornin rakentamisen nykyisen kauppakeskuksen yhteyteen.
Isomyyri	Vantaa, Suomi	11 650/27 800	Tavoitteena kauppakeskuksen kehittäminen kaupunkikortteliksi. Hanke sisältää uusien asuinrakennusten rakentamisen sekä nykyisen rakennuksen purkamisen. Vähittäiskaupan liiketilat ja palvelut on tarkoitettu sijoitettaviksi uusien asuntojen katutasolle. Rakennuksiin on mahdollista lisätä myös toimistotiloja.

Riskit ja riskienhallinta

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaisiin ennakoiviin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallinnoivat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

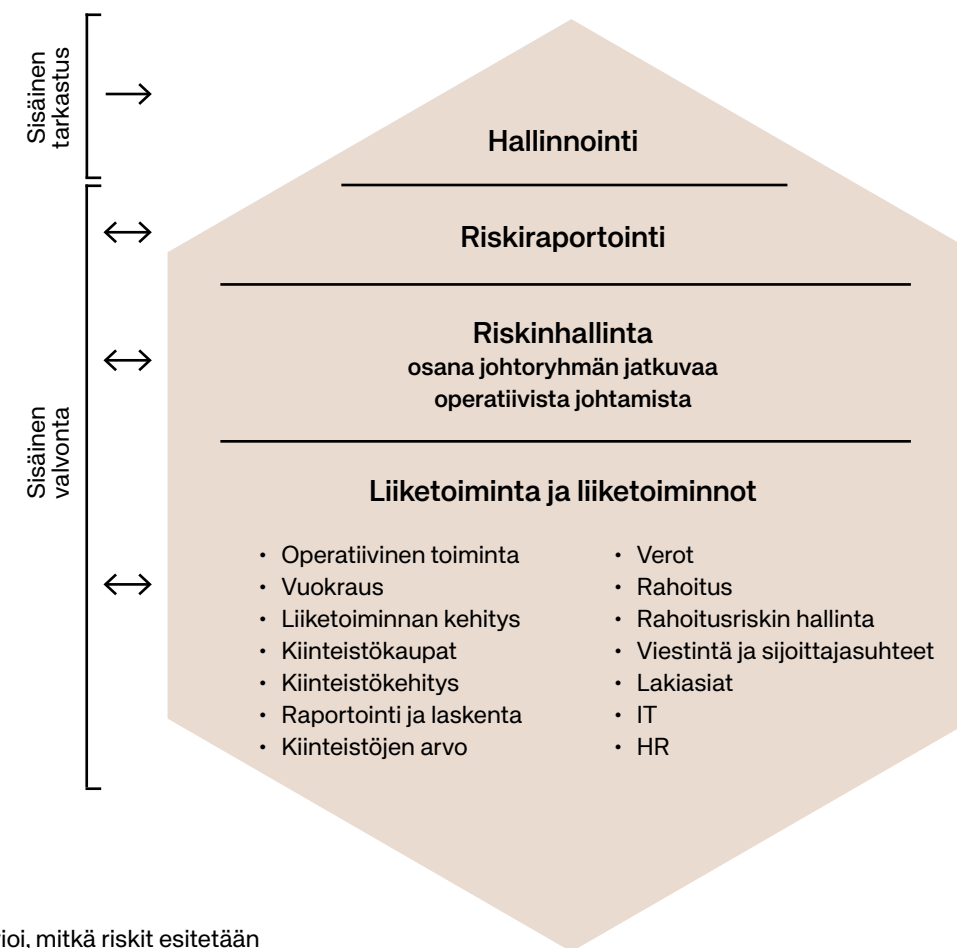


Riskien raportointi

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuisen riskirekisteriin. Riskinohjauskomitea vastaa riskien

raportointiprosessista ja arvioi, mitkä riskit esitetään vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.



Vakuutukset

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkoriskien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutussuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvaus- vaatimusten ja vastuiden varalta. Kiinteistö on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.

Riski ja vaikutus	Riskinhallintatoimet
<p>Vuokraus</p> <ul style="list-style-type: none"> Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Pitkittyneellä korkealla inflaatiolla ja kohonneilla energiakustannuksilla voi olla negatiivinen vaikutus kuluttajien ostovoimaan, mikä saattaisi lisätä vuokralaistemme konkurssiriskiä ja heikentäisi heidän kykyä maksaa vuokraa, mikä voisi puolestaan kasvattaa Cityconin vajaakäyttöastetta ja heikentää Cityconin tulosta. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppa keskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantuman riskiä. Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokra vakuudet. Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla ja riskivuokralaisten osuutta on vähennetty aktiivisesti.
<p>Kiinteistönkehitys ja kiinteistökaupat</p> <ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. Uusien liiketilojen kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
<p>Operatiivinen toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto, energia, turvallisuus ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittäväällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutussuoja on kattava. Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
<p>Kiinteistöjen arvo</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavara- ja palveluvetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voivat asettaa rajoituksia tai vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen. Esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä. Kestävän kehityksen strategia selkeillä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteilla.
<p>Ihmiset</p> <ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittämisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista.
<p>Rahoitus</p> <ul style="list-style-type: none"> Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea seurauksena luottoluokituksen alenemisesta, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnousuun liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB-) ja Moody'sin (Baa3) investointitason luottoluokitukset tukevat rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Listaus

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt / Large Cap
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI4000369947

Osakkeet ja osakepääoma

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2022 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 168 008 940. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2022 lopussa oli 1,1 miljardia euroa (päättöskurssi 6,26 euroa).

Vuoden 2022 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 84,4 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 333 527 osaketta eli keskimäärin noin 2,3 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2022 lopussa 28 817 (28 577). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2022 lopussa 69,2 % osakkeista (69,0 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

Suurimmat osakkeenomistajat

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu alla olevassa taulukossa.

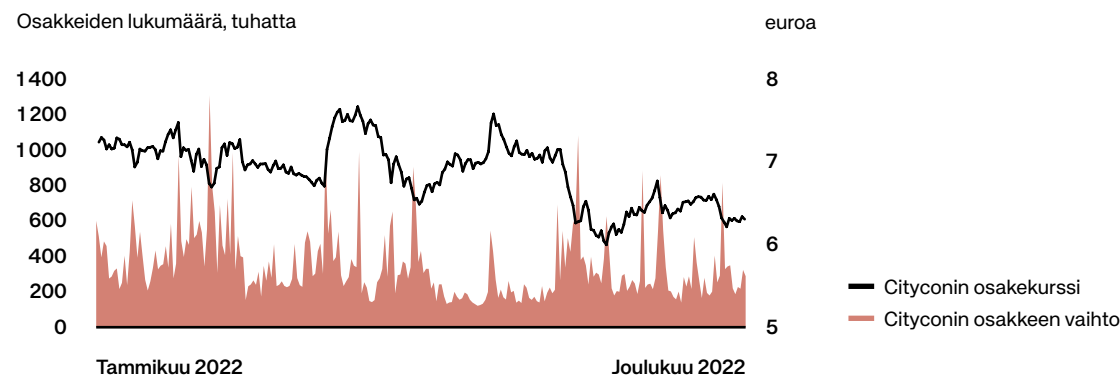
Yhteensä G City Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 52,12 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2022). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu edellä olevassa taulukossa.

Osinkojen jakaminen

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojenjakamisesta tilikaudelta 2022, ja 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.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Osakekurssi ja -vaihto

		2022	2021	2020	2019	2018
Vaihdettuja osakkeita ¹	1 000 x	84 382	94 293	68 046	28 320	49 253
Vaihtuvuus	%	50,2	56,0	38,2	15,9	27,7
Ylin kurssi ¹	EUR	7,57	8,18	9,99	10,08	11,24
Alin kurssi ¹	EUR	5,96	6,67	5,22	8,10	7,98
Keskikurssi ¹	EUR	6,81	7,37	7,19	9,18	9,30
Päättöskurssi ¹	EUR	6,26	7,00	7,93	9,37	8,08
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	1 050,90	1 179,50	1 411,53	1 666,96	1 437,34
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	1 000 x	168 009	168 499	177 999	177 999	889 993

¹ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (168 008 940) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 84 004 470 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
31.3.2023	24.03.2023
30.6.2023	23.06.2023
29.9.2023	22.09.2023
29.12.2023	20.12.2023

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava osinko ja/tai pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2022

	Shares	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	12 694 139	7,56
Valtion Eläkerahasto	1 200 000	0,71
OP-Henkivakuutus Oy	884 422	0,53
Zeroman Oy	736 666	0,44
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	639 027	0,38
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	637 000	0,38
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0,30
G City Ltd ¹	382 174	0,23
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	380 345	0,23
Suomalaisen Kirjallisuuden Seura Ry	278 800	0,17
10 suurinta yhteensä	18 332 573	10,91
Hallintarekisteröidyt osakkeet	116 257 907	69,20
Muut	33 418 460	19,89
Yhteensä	168 008 940	100

¹ Kyseessä on Gazitin ei hallintarekisteröity omistus. Yhteensä G City Ltd. ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 52,12 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2022)

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2022

	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33	0,11	111 943 250	66,63
Yritykset	1 199	4,16	6 203 952	3,69
Kotitaloudet	27 314	94,78	24 695 002	14,70
Julkisyhteisöt	9	0,03	14 618 248	8,70
Ulkomaat	74	0,26	8 322 164	4,95
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	177	0,61	2 226 324	1,32
Yhteensä	28 817	100	168 008 940	100

Omistukset osakkeiden määrän mukaan 31.12.2022

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1–100	9 140	31,72	422 870	0,25
101–1 000	14 401	49,97	5 733 032	3,41
1 001–10 000	4 777	16,58	13 489 506	8,03
10 001–100 000	461	1,60	10 922 136	6,50
100 001–1 000 000	32	0,11	9 211 165	5,48
1 000 001 +	6	0,02	128 230 231	76,32
Yhteensä	28 817	100	168 008 940	100

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2022

Yhteensä G City Ltd. (entinen Gazit-Globe Ltd.) ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 52,12 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2022). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu alla olevalla listalla. Lisätietoja G City Ltd.:n ja Gazit Europe Netherlands BV:n omistuksista saatavilla saatavilla yhtiön nettisivuilta citycon.com/fi/sijoittajat/suurimmat-osakkeenomistajat

Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta

	Laskentakaava	2022	2021	2020	2019	2018
Tuloslaskelman tiedot						
Bruttovuokratuotto		222,3	222,2	224,3	232,1	237,0
Nettovuokratuotto						
Suomi & Viro		89,1	85,2	86,8	94,4	96,9
Norja		78,9	77,8	74,1	75,4	74,3
Ruotsi & Tanska		36,0	39,2	44,5	47,3	43,5
Muut		-0,3	0,0	0,1	0,3	0,2
Nettovuokratuotto yhteensä		203,6	202,3	205,4	217,4	214,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-26,5	-0,4	0,9	2,8	-9,5
Liikevoitto/-tappio		87,7	217,8	34,1	73,1	104,7
Voitto/tappio ennen veroja		15,1	156,5	-45,7	2,2	21,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		5,3	121,0	-28,0	8,9	16,6
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		4 040,1	4 189,2	4 152,2	4 160,2	4 131,3
Lyhytaikaiset varat		135,9	145,0	77,8	74,2	56,2
Oma pääoma		2 310,3	2 489,5	2 166,0	2 325,2	2 089,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 618,8	1 800,1	1 818,6	1 978,4	2 088,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3	0,2	0,1	0,1
Korolliset velat		1 807,7	1 878,5	2 121,2	1 874,4	2 140,0
Velat yhteensä		2 150,5	2 313,5	2 514,0	2 257,1	2 533,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 460,7	4 803,0	4 680,0	4 582,3	4 622,7
Keskusten lukumäärä ¹		34	37	41	39	42

¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuun.

² Vuoden 2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku vuodelle 2021 oli 40,7.

³ Osakekohtaiset tunnusluvut on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

⁴ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta.

⁵ Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä pois lukien yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

	Laskentakaava	2022	2021	2020	2019	2018
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	51,8	52,0	46,4	50,9	45,4
Luototusaste, % (LTV) ²	2	41,4	40,3	46,9	42,4	48,7
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	0,3	6,6	0,0	0,4	0,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	1,5	4,8	2,8	2,3	4,1
Quick ratio	5	0,7	2,6	0,7	0,3	0,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		177,0	224,1	344,4	106,0	168,8
%-osuus bruttovuokratuotosta		79,6	100,9	153,5	45,7	71,2
Osakekohtaiset tunnusluvut³						
Tulos/osake, euroa	6	-0,15	0,55	-0,25	0,04	0,09
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,15	0,54	-0,25	0,04	0,09
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,59	0,72	0,71	0,76	0,54
Oma pääoma/osake, euroa	9	13,75	14,80	12,17	13,06	11,74
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	-	-	-	187	87
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ⁴		0,50	0,45	0,49	0,60	0,60
Osakekohtainen osinko, euroa ⁴		-	0,05	0,05	0,05	0,05
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ⁴		0,50	0,50	0,54	0,65	0,65
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	-	-	1 603,1	696,2
Efektiviin osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	8,0	7,1	6,8	6,9	8,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ⁵		168 011	177 033	177 998	177 997	889 987
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ⁵		168 009	168 202	177 999	177 999	889 993
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ¹	13	94,5	93,4	93,9	95,5	96,3
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ¹		1 013 390	1 059 090	1 136 390	1 074 590	1 106 490
Henkilöstö tilikauden lopussa		251	251	246	234	264

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

1) Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$	8) Liiketoiminnan nettorahavirta/ osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
2) Luototusaste -% (LTV)	$\frac{\text{Korolliset velat - Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat sijoituskiinteistöt + osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} \times 100$	9) Oma pääoma / osake, euroa	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
3) Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääoma ilman pääomalainoja (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	10) P/E luku (hintavoitto -suhde)	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
4) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (tilikauden keskiarvo) - korottomat velat (tilikauden keskiarvo)}} \times 100$	11) Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääomanpalautus}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
5) Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	12) Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääomanpalautus}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
6) Tulos/osake, euroa ¹	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	13) Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}} \times 100$
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$		

¹ Osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta tai tappiosta vähennetään hybridilainan transaktiokulut ja lainan korot kirjaamishetkestä riippumatta (korot kirjataan sen perustella, milloin velvoite niiden maksuun syntyy).



Tilinpäätös

Citycon Oyj:n konsernitylön päätös, IFRS	42
Konsernituloslaskelma, IFRS	42
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	42
Konsernitase, IFRS	43
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	44
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	45
Konsernitylön päätöksen liitetiedot	46
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	83
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	86
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	90
Tilintarkastuskertomus.....	91

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2022	2021
Bruttovuokratuotto	1.2.	222,3	222,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	79,2	70,2
Hoitokulut	1.4.	-94,7	-88,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-3,1	-1,4
Nettovuokratuotto	1.1.	203,6	202,3
Hallinnon kulut	1.5.	-28,7	-26,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	-26,5	-0,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-56,5	48,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1, 2.2.	-4,3	-6,5
Liikevoitto		87,7	217,8
Rahoitustuotot		99,6	25,0
Rahoituskulut		-147,7	-80,0
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-48,0	-55,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-24,6	-6,3
Voitto ennen veroja		15,1	156,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-2,1	-3,3
Laskennalliset verot	4.2.	-7,9	-32,2
Tuloverot		-10,0	-35,5
Tilikauden tulos		5,1	121,0
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		5,3	121,0
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos¹			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,15	0,55
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,15	0,54

¹ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

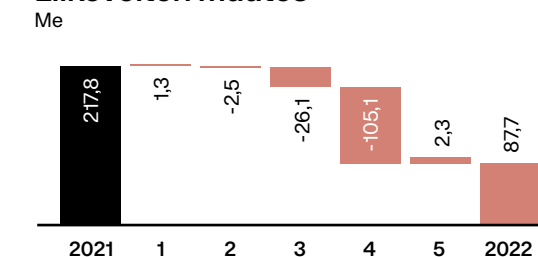
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2022	2021
Tilikauden voitto		5,1	121,0
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	0,5	1,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		-73,5	36,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		-73,0	37,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-73,0	37,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-67,9	158,3
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-67,6	158,2
Määräysvallattomille omistajille		-0,3	0,0

Nettovuokratuotot hieman edellisvuotta korkeammat

Liikevoitto ja tilikauden tulos laskivat negatiivisen sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kehityksen myötä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 56,5 miljoonaa euroa ja osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tappiosta 24,6 miljoonaa euroa johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta yhteisyritys Kista Galleriassa. Nettorahoituskulut laskivat 48,0 miljoonaan euroon johtuen alentuneista korkokuluista alhaisemman velkatason seurauksena, sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista voitoista.

Liikevoiton muutos

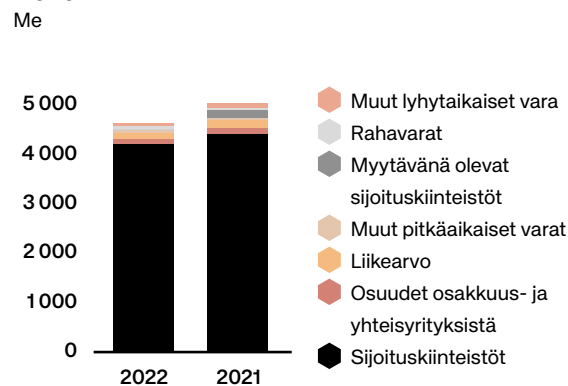


- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

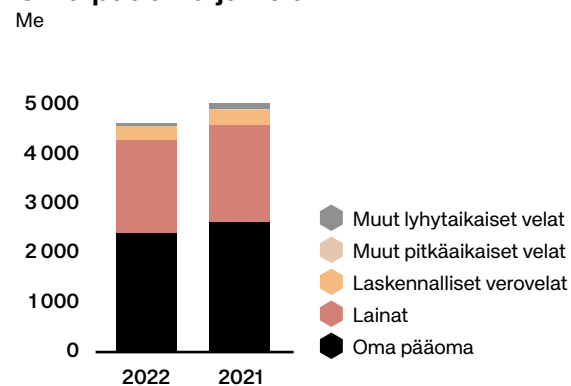
Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2022	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 040,1	4 189,2
Liikearvo	5.1.	115,4	145,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	103,5	129,3
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	11,0	7,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,6	3,4
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	16,4	16,4
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	36,8	15,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 324,9	4 507,2
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	0,0	150,9
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	2,8	1,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	4,4	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	59,4	89,1
Rahavarat	3.8.	69,2	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		135,9	145,0
Varat yhteensä		4 460,7	4 803,0

Varat



Oma pääoma ja velat



Me	Liite	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma	3.1.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,9	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		660,2	744,2
Muuntoerot		-188,3	-114,8
Kertyneet voittovarot		754,3	778,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 618,8	1 800,1
Hybridilaina	3.1.	691,5	689,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3
Oma pääoma yhteensä		2 310,3	2 489,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 676,1	1 871,9
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	0,1	11,5
Laskennalliset verovelat	4.2.	266,3	296,7
Muut velat	3.3.	0,3	0,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 942,8	2 180,5
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	131,6	6,5
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	0,4	5,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	2,8	2,4
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	72,8	118,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		207,6	133,0
Velat yhteensä		2 150,5	2 313,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 460,7	4 803,0

Tehokasta pääoman kierrätystä

Vuoden aikana Citycon divestoi neljä ydinliiketoimintaan kuulumatonta kauppakeskusta lähes tasearvolla Norjassa. Näistä transaktioista saatuja varoja on käytetty joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon alennuksella. Sijoituskiinteistöjen tasearvoon ja omaan pääomaan vaikutti merkittävästi divestointien lisäksi myös Norjan ja Ruotsin kruunun heikentyminen vuoden aikana, sekä vähäiset käyvän arvon tappiot.

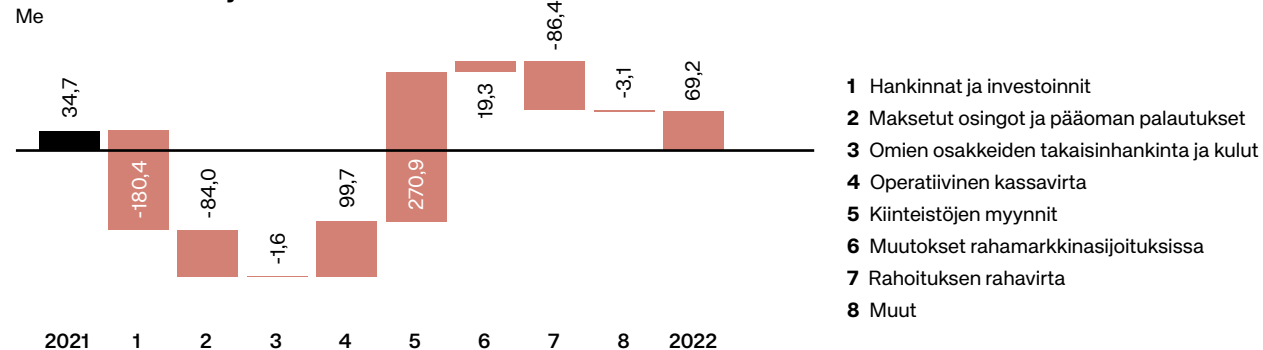
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		15,1	156,5
Oikaisut		166,5	22,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		181,5	179,3
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	7,8	-16,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	-30,5	23,7
Käyttöpääoman 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			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-6,5	0,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-169,3	-189,9
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-4,6	-26,8
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	270,9	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	3.4.	356,5	862,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-318,7	-1 082,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	-	346,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-102,5	-386,9
Hybridilainan nostot	3.1.	-	342,5
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-28,4	-20,3
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-1,6	-68,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-84,0	-87,8
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		6,8	-12,7
Rahoituksen nettorahavirta		-172,0	-107,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		34,7	25,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-3,1	0,3
Rahavarat tilikauden lopussa		69,2	34,7

Me	Liite	2022	2021
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,4	2,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	56,5	-48,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	4,3	6,5
Rahoitustuotot	3.2.	-99,6	-25,0
Rahoituskulut	3.2.	147,7	80,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.4.	24,6	6,3
Osakeperusteiset maksut	1.6.	3,2	0,8
Muut oikaisut		27,4	0,1
Yhteensä		166,5	22,7
Me			
	Liite	2022	2021
Liiketoiminnan nettorahavirta		99,7	126,7
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		168 011	177 033
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,59	0,72

Nettorahavirta kasvoi 37,5 miljoonaa euroon edellisvuoden 8,6 miljoonasta eurosta

Citycon investoi tilikauden aikana 180,4 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin. Investoinnit sekä lainojen takaisinmaksu rahoitettiin pääosin myymällä neljä sijoituskiinteistöä Norjassa. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2022 olivat Lippulaivan kehityshankeeseen. Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski 0,59 euroon johtuen osto- ja muiden lyhytaikaisten velkojen muutoksesta.

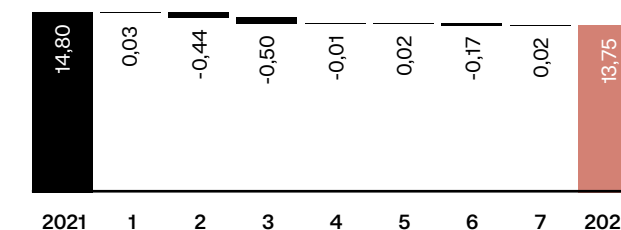
Rahoitustarve ja saadut rahavirrat

Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Hybridilaina	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 voitto 2021						121,0	121,0		0,0	121,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			1,2				1,2			1,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					36,0		36,0		0,0	36,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			1,2		36,0		37,3		0,0	37,3
Katsauskauden laaja tappio/voitto			1,2		36,0	121,0	158,2		0,0	158,3
Hybridilainan korot ja kulut						-20,5	-20,5	0,6		-19,8
Hybridilainan nostot								341,2		341,2
Omien osakkeiden hankinta ja kulut						-68,6	-68,6			-68,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-78,9		-8,9	-87,8			-87,8
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						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
Tilikauden voitto 2022						5,3	5,3		-0,3	5,1
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)				0,5			0,5			0,5
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot						-73,5	-73,5		0,0	-73,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			0,5		-73,5		-73,0		0,0	-73,0
Katsauskauden 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 hankinta ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-84,0			-84,0			-84,0
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						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

Osakekohtaisen emoyhtiön omistajille kuuluvan oman pääoman kehittyminen

Me



Oma pääoma/osake

Oma pääoma/osake

- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Omien osakkeiden hankinta ja kulut
- 5 Takaisinostettujen omien osakkeiden mitätöinnin vaikutus osakemäärään
- 6 Hybridilainan korot ja kulut
- 7 Muut muutokset

Pääomanpalautus ja muuntoerot laskivat omaa pääomaa

Citycon jakoi vuonna 2022 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,50 euroa osakkeelta. Pääomanpalautus oli yhteensä 84,0 miljoonaa euroa ja muuntoerojen vaikutus omaan pääomaan -73,5 miljoonaa euroa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset ja muut saamiset	Bruttovuokratuotto, myyntituotot asiakassopimuksista, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IFRS16, IFRS15, IFRS9
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut, Käyttöoikeusomaisuuserät	2.1., 2.3	IAS40, IFRS13, IFRS16
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.4.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävä tiedot, esittämistapa, kirjaaminen ja arvostaminen	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Rahoitusriskien hallinta, Johdannaissopimukset, Rahavarat, Myyntisaamiset ja muut saamiset, Ostovelat ja muut velat.	3.1, 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.8., 4.4., 4.5.	IAS32, IFRS7, IFRS9, IFRS16
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuusitoumukset	2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuuserien arvon alentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36, IFRS9
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1., 4.2	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.5.	IAS10
Vastuusitoumukset	Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	2.1., 3.7.	-

Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösjoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, Suomi. Rekisteröity osoite Piispansilta 9 A, 02230 Espoo. Yhtiön virallinen nimi on Citycon Oyj.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 16.2.2023. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta www.citycon.com/fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Piispansilta 9 A, 02230 Espoo.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2022 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Myytävänä olevat rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

ESEF-tilinpäätöksen XBRL-merkinnät ovat tilintarkastamattomia.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

Keskeiset arviot ja oletamat sekä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Arvioita ja niihin liittyviä oletamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

1. Liiketoiminnan tulos

1.1. Segmentti-informaatio

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatioissa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus seuraa Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti.

Cityconin hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit) perusteella. Cityconin hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2022 tai 2021, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.–31.12.2022

Me	Suomi & Viro ¹	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	96,5	83,0	42,8	0,0	222,3	9,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	34,3	31,3	13,6	0,0	79,2	3,8
Hoitokulut	-40,8	-34,9	-18,7	-0,4	-94,7	-5,9
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,9	-0,5	-1,8	0,1	-3,1	-0,5
Nettovuokratuotto	89,1	78,9	36,0	-0,3	203,6	6,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,1	-3,5	-4,2	-18,8	-28,7	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,6	0,1	-0,1	0,2	-0,1
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	86,7	76,0	31,8	-19,3	175,2	6,6
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-26,3	-0,4	-	-26,7	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-16,5	-30,9	-9,2	-	-56,5	-25,5
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,3	-8,2	0,6	-	-4,3	-
Liikevoitto/-tappio	73,5	10,6	22,8	-19,3	87,7	-18,8
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	2 046,7	1 228,4	765,0	-	4 040,1	210,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-
Muut kohdistetut varat	23,2	91,9	14,0	253,7	382,8	13,2
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				16,4	16,4	
Johdannaissopimukset				21,4	21,4	
Varat yhteensä	2 069,9	1 320,3	779,0	291,5	4 460,7	223,9
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	12,6	20,8	15,4	24,0	72,8	8,4
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				1 807,7	1 807,7	224,9
Laskennalliset verovelat				266,3	266,3	-
Johdannaissopimukset				0,6	0,6	-
Muut kohdistamattomat velat				3,1	3,1	7,4
Velat yhteensä	12,6	20,8	15,4	2 101,7	2 150,5	240,8
Bruttoinvestoinnit	119,7	32,1	21,4	3,9	177,0	3,9
Kauppakeskusten lukumäärä	11	14	7		32	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	1		2	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 20,4 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 32,2 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 11,4 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 346,7 miljoonaa euroa.

1.1.–31.12.2021

Me	Suomi & Viro ¹	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	90,7	85,8	45,7	0,0	222,2	9,8
Ylläpito- ja palvelutuotot	30,1	27,0	13,0	0,0	70,2	3,6
Hoitokulut	-34,8	-34,8	-18,8	-0,2	-88,6	-6,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,2	-0,7	0,2	-1,4	-0,8
Nettovuokratuotto	85,2	77,8	39,2	0,0	202,3	6,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,6	-4,5	-5,2	-13,8	-26,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	0,2	-0,1	0,0	0,0	-0,2
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	82,5	73,6	33,8	-13,8	176,1	6,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-0,4	-	-0,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,7	16,0	29,9	-	48,6	-1,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-2,2	0,0	-4,3	-	-6,5	-
Liikevoitto/-tappio	83,0	89,5	59,1	-13,8	217,8	4,7
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 961,2	1 427,3	800,7	-	4 189,2	252,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	150,9	0,0	-	150,9	-
Muut kohdistetut varat	48,6	121,8	20,4	239,6	430,3	11,1
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				16,4	16,4	
Johdannaissopimukset				16,2	16,2	
Varat yhteensä	2 009,8	1 699,9	821,1	272,2	4 803,0	263,3
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	39,8	36,4	131,6	-88,9	118,9	8,5
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				1 878,5	1 878,5	237,3
Laskennalliset verovelat				296,7	296,7	-
Johdannaissopimukset				16,7	16,7	-
Muut kohdistamattomat velat				2,7	2,7	11,1
Velat yhteensä	39,8	36,4	131,6	2 105,7	2 313,5	256,8
Bruttoinvestoinnit	163,6	21,7	35,2	3,6	224,1	3,3
Kauppakeskusten lukumäärä	11	18	7	-	36	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	1	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto vuonna 2021 oli 20,8 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä olivat 28,2 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 7,3 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä olivat 338,0 miljoonaa euroa.

1.2. Bruttovuokratuotto

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2022	2021
Jaksotetut vuokratuotot	0,7	-0,5
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-5,0	-4,7
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	226,6	227,4
Yhteensä	222,3	222,2

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (89) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2022 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 63 % (66) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrankorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IFRS 16-standardin mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia.

Alla olevan taulukon mukaisesti 31.12.2022 Cityconilla oli 3 191 (3 326) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa divestoiduista kohteista Norjan liiketoiminta -alueella.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2022	31.12.2021
Suomi & Viro	1 363	1 262
Norja	1 081	1 306
Ruotsi & Tanska	747	758
Yhteensä	3 191	3 326

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2022 oli 3,4 (3,1) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	31.12.2022	31.12.2021
Suomi & Viro	4,2	3,5
Norja	2,7	2,8
Ruotsi & Tanska	2,6	2,7
Keskimäärin	3,4	3,1

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2022 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 91 % (91), aluksi

määräaikaisia sopimuksia noin 5 % (5), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 4 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2022 ja 2021 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹

Me	31.12.2022	31.12.2021
Yhden vuoden kuluessa	70,9	71,2
1–5 vuoden kuluessa	145,0	141,9
Yli viiden vuoden kuluttua	40,3	42,6
Yhteensä	256,1	255,6

¹ Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Operatiivisista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokratuotolle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja jotka ovat tiedossa sopimuksen alkamishetkellä, ja niistä sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle. Kesken sopimuskauden annettavien vuokranalennusten osalta kirjanpitoikäisyys riippuu siitä, perustuuko annettu alennus alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin vai ei. Kesken sopimuskauden annettujen vuokranalennukset, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan

vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen, jaksotetaan tasaisesti koko vuokratuotolle perustuen siihen, että IFRS 16 mukaan kyseessä on vuokrasopimuksen muutos. Kesken vuokrasopimuskauden annettujen vuokranalennukset, jotka jotka perustuvat alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin, kirjataan alennuksen antohetkellä kokonaisuudessaan bruttovuokratuottoihin.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokrankorotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

COVID-19-pandemian vaikutukset vuokratuottoihin

Citycon on myöntänyt COVID-19-pandemian aiheuttamien vaikeuksien vuoksi vuokralaisilleen vähäisiä vuokranalennuksia, vuokrien maksuaikataulun muutoksia ja/tai vuokravapaita. Vuonna 2022 näitä myönnettiin 0,0 miljoonaa euroa (0,8).

Cityconin laatiman sopimusanalyysin perusteella annetut koronaviruspandemiaan liittyvät vuokranalennukset eivät perustuneet alkuperäiseen vuokrasopimukseen ja niitä on IFRS 16 -standardin mukaan käsiteltävä vuokrasopimuksen muutoksena. Näin ollen annetut vuokranalennukset on jaksotettu vuokrasopimusten kestoajalle.

1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista**Asiakassopimukset**

Citycon konsernin liiketoiminnassa IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin ohjeistus soveltuu seuraaviin tuottoihin: Ylläpitovuokrat ja -veloitukset, käyttökorvaukset, muut ylläpito- ja palvelutuotot sekä palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2022

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	25,0	23,9	11,0	0,0	59,9
Käyttökorvaukset ¹	7,1	2,6	1,3	0,0	11,0
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,2	4,8	1,3	0,0	8,3
Yhteensä	34,3	31,3	13,6	0,0	79,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,0	0,4	0,0	0,6
Yhteensä	0,2	0,0	0,4	0,0	0,6
Myyntituotot asiakassopimuksista	34,5	31,3	14,0	0,0	79,8

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2021

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	23,7	19,4	10,6	-	53,6
Käyttökorvaukset ¹	4,3	3,1	1,0	0,0	8,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,1	4,5	1,4	0,0	8,1
Yhteensä	30,1	27,0	13,0	0,0	70,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,4	0,4	0,0	0,9
Yhteensä	0,1	0,4	0,4	0,0	0,9
Myyntituotot asiakassopimuksista	30,2	27,4	13,4	0,0	71,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Ylläpitovuokrat ja -veloitukset

Ylläpitovuokriin ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskuskiinteistöjen liike- ja yleistilojen huoltoon, ylläpitoon ja hallinnointiin liittyvistä palveluista, joita Citycon tarjoaa asiakkailleen perustuen asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin (vuokrasopimus).

Käyttökorvaukset

Käyttökorvauksiin liittyvät tuotot koostuvat vuokrasopimusten mukaisesti veloituksista, joilla katetaan muun muassa kauppakeskuskiinteistöjen liiketilöiden energian kulutuksesta, lämmityksestä ja jätehuollosta muodostuvia kustannuksia.

Muut ylläpito- ja palvelutuotot

Muihin ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyvät tuotot koostuvat pääosin veloituksista, joilla katetaan Cityconin kauppakeskusten markkinoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta syntyviä kuluja.

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta

Kauppakeskusten johtamiseen liittyvät tuotot muodostuvat hallinnointipalveluista, joita Citycon konserni tarjoaa yhteisyritysten sekä kolmansien osapuolien omistamille kauppakeskuksille.

Citycon konsernin vuokra- ja hallinnointisopimukset sisältävät tyypillisesti tarkat kuvaukset sekä palvelun myyjän että palvelua ostavan asiakkaan veloitteista sekä tarjotun palvelun hinnan muodostumisesta. Tämän vuoksi Citycon konsernin asiakassopimuksiin liittyvät, IFRS 15 standardin mukaiset Cityconille kuuluvat suoritevelvoitteet ja kullekin suoritevelvoitteelle kohdistettavien transaktiohintojen perusteet on määriteltävä selkeästi.

Transaktiohinnat muodostuvat kaikkien tuottoryhmien osalta valtaosin muuttuvista vastikkeista esimerkiksi asiakkaan käyttämien palveluiden määrän tai hyödykehintojen muutoksen perusteella, joten Citycon arvioi sopimuksista kirjattavan myyntituoton määrän perustuen odotusarvoon raportointikauden myyntituotosta.

Kaikkien asiakassopimuksien osalta myyntituotot kirjataan ajan kuluessa, sillä sekä Citycon konsernin omistamiin liiketiloihin liittyvän ylläpito- ja palvelutoiminnan että yhteisyrityksille ja kolmansille osapuolille kauppakeskusten hallinnointipalvelun osalta asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelusta koituvan taloudellisen hyödyn, kun Citycon palvelua asiakkaalle toimittaa.

Ylläpito- ja palvelutuotot esitetään Cityconin raportoinnissa bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa palveluiden tuottamisessa IFRS

15 standardin määritelmän mukaisena päämiehenä. Citycon valitsee esimerkiksi kiinteistöjensä ylläpidon ja huollon palveluntarjoajat, tekee sopimukset toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin palvelun tuottamisesta. Näin ollen asiakas ei voi valita palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajan hinnoitteluun.

Citycon konsernin tuottamiin palveluihin ei liity merkittävää rahoituskomponenttia, sillä asiakassopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät tyypillisesti ennen vuokrakauden alkua tai välittömästi sen alkaessa. Citycon konsernille ei synny IFRS 15 standardin mukaisesti käsiteltäviä asiakassopimuksen saamisesta aiheutuvia menoja. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien liiketilavuokrasopimusten osalta sopimuksen saamisesta aiheutuvien ja IAS 40 standardin ohjeistuksen mukaan käsiteltävien menojen, kuten vuokratilan muutostöiden ja välityspalkkioiden, kirjanpitolähtökäsittelyä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2022	2021
Sopimukseen perustuvat saamiset	1,2	4,8
Sopimukseen perustuvat velat	0,7	5,3

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Asiakassopimuksiin perustuvat saamiset ovat ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyviä avoimia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvat velat ylläpito- ja palvelutuotoista saatuja ennakkomaksuja. Asiakassopimuksiin perustuvien saamisten odotetaan tuloutuvan kolmen kuukauden kuluessa, sopimukseen perustuvien velkojen seuraavan kahdentoista kuukauden aikana.

1.4. Hoitokulut

Me	2022	2021
Lämmitys ja sähkö	-25,7	-19,5
Ylläpito	-29,7	-31,4
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,6	-8,9
Kiinteistön hallinnon kulut	-2,8	-4,0
Markkinointikulut	-7,8	-7,8
Kiinteistövakuutukset	-1,4	-1,4
Kiinteistöverot	-9,8	-9,1
Korjauskulut	-3,8	-3,5
Muut kiinteistön hoitokulut	-4,1	-3,1
Yhteensä	-94,7	-88,6

Hoitokulut

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiankulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Liiketoiminnan kustannukset 2022

Me



1.5. Hallinnon kulut

Me	2022	2021
Henkilöstökulut	-15,2	-12,7
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut ¹	-0,3	-0,5
Konsultti- ja asiantuntija-palkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-5,8	-5,7
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-4,9	-4,6
Poistot	-2,4	-2,7
Yhteensä	-28,7	-26,1

¹ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2022 sisältävät lähinnä talousjohtajan vaihdokseen liittyviä kuluja. Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,5 miljoonaa euroa vuonna 2021 sisältävät lähinnä uuden talousjohtajan nimityksestä aiheutuvia kuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon kulujen konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokuluihin kuuluviin kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young:ita.

Me	2022 Konserni	2022 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-0,9	-0,3
Ernst & Young Oy	-0,5	-0,3
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,1	-0,1
Ernst & Young Oy	-0,1	-0,1
Muut EY-toimistot	-	-
Yhteensä	-1,0	-0,4

Me	2021 Konserni	2021 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,0	-0,3
Ernst & Young Oy	-0,3	-0,3
Muut EY-toimistot	-0,7	-
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,3	-0,3
Ernst & Young Oy	-0,3	-0,3
Muut EY-toimistot	-	-
Yhteensä	-1,2	-0,5

1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut

Me	Liite	2022	2021
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-1,2	-1,2
Johtoryhmä	B	-1,4	-1,7
Hallitus	C	-0,6	-0,7
Muut palkat ja palkkiot		-15,8	-13,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		-2,3	-2,4
Sosiaalikulut		-3,5	-3,3
Kulut osakeperusteisista maksuista	D	-3,2	-0,8
Yhteensä		-27,9	-23,8

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 15,2 miljoonaa euroa (12,7), hoitokuluihin 11,9 miljoonaa euroa (8,9) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 0,8 miljoonaa euroa (2,2).

Eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernituloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2022	2021
Suomi & Viro	57	56
Norja	82	80
Ruotsi & Tanska	47	66
Konsernitoiminnot	66	49
Yhteensä	251	251

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2022	2021
Peruspalkka ml. luontoisedut	688 457	698 183
Tulospalkkio	513 000	486 000
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	734 398	365 106
Yhteensä	1 935 855	1 549 289

F.Scott Ball (B.Sc., s.1961) aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Toimitusjohtajan toimituspalkan mukainen peruspalkka vuonna 2022 oli 660 000 euroa.

Cityconin hallitus arvioi toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmän mukaisten tavoitteiden saavuttamista määrällisesti ja laadullisesti sekä päättää ansaintakaudelta maksettavan suorituspalkkion määrän sitä seuraavan vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana.

Toimitusjohtaja kuuluu optio-ohjelman 2022 sekä sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2022–2025 piiriin, joka koostuu kolmesta sitouttamisjaksosta päättyen vuosittain 15.1.2023, 15.1.2024 ja 15.1.2025. Järjestelmän perusteella maksetaan palkkiot kolmessa yhtä suuressa osassa kunkin sitouttamisjakson jälkeen, sisältäen verot ja veronluonteiset maksut. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän

perusteella allokoituvat palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen.

Toimitusjohtaja ei saanut vuonna 2022 pitkänaikavälin kannustuspalkkioita johtuen uuden palkkiojärjestelmän käyttöönotosta, jossa ansaintajakso poikkeaa edeltävän palkkiojärjestelmän ansaintajaksosta. Toimitusjohtajan sitouttavan palkitsemisjärjestelmän 2021–2025 ehtojen mukaisesti ensimmäinen palkkio-osakkeiden maksupäivä on helmikuun 2023 loppuun mennessä.

Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Ruotsin normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2022	2021
Palkat ja palkkiot	-1,4	-1,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,3	-0,6
Yhteensä	-1,9	-2,5

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2022	2021
Chaim Katzman	165 000	165 000
Ariella Zochovitzky (30.6.2021 asti)	-	43 900
Yehuda (Judah) L. Angster	60 800	65 000
Arnold de Haan (22.3.2022 asti)	3 600	63 800
Zvi Gordon	58 400	60 200
Alexandre (Sandy) Koifman	83 400	78 100
David Lukes	64 200	65 200
Per-Anders Ovin	58 400	63 200
Ofer Stark (31.1.2022 asti)	600	59 600
F. Scott Ball (2.8.2021 alkaen) ²	-	-
Ljudmila Popova (2.8.2021 alkaen)	58 600	31 000
Yhteensä¹	553 000	695 000

¹ Liiketapahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.3.B Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketapahtumat.²

² Cityconin palkitsemispolitiikan mukaisesti Cityconin toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä samanaikaisesti toimivalle F. Scott Ballille ei makseta erillistä palkkiota hallituksen jäsenyydestä.

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2022 (0,0).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä (pois lukien toimitusjohtaja F. Scott Ball).

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Näistä viisi on suunnattu yksinomaan johtoryhmän jäsenille;

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025 (päätetty 27.10.2021),
- toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025 (päätetty 12.1.2022),

- talusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024 (päätetty 20.9.2021),
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 17.3.2020) ja
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (päätetty 22.3.2022),

ja yksi konsernin avainhenkilöille;

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 11.12.2019).

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 vanhentui vuoden 2022 aikana viimeisten ansaintajaksojen päätyttyä.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2022 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 3,2 miljoonaa euroa (0,8).

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025 on suunnattu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme sitouttamisjaksoa alkaen 27.10.2021 ja päättyen 15.1.2023, 15.1.2024 ja 15.1.2025. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 570 000 osakkeen arvoa.

Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa 190 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä. Palkkio voidaan maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin toimitusjohtaja voidaan velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituvat, maksamattomat palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen. Kullekin palkkio-osakkeelle maksettu hyvitys vastaa osakekohtaista osinkoa tai pääomanpalautusta.

Kaikki maksetut osakkeet ovat myyntirajoituksen alaisia 14.1.2025 asti, ellei sopimusta ole päätetty tätä aiemmin. Jos toimitusjohtaja vapautuu toimitusjohtajan tehtävästä ennen palkkion maksamista, on toimitusjohtajalla oikeus palkkioon suhteutettuna vapautuspäivään asti.

Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2022–2025

Toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025 on suunnattu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille.

Optio-oikeudet on annettu vastikkeetta ja ne oikeuttavat merkitsemään enintään 2 111 111 yhtiön uutta tai yhtiön hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeuksista 527 778 kappaletta on merkitty tunnuksella 2022A, 527 778 kappaletta tunnuksella 2022B, 527 778 kappaletta tunnuksella 2022C ja 527 777 kappaletta tunnuksella 2022D. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2022A on 31.1.2022–31.12.2025, optio-oikeuksilla 2022B 31.1.2023–31.12.2025, optio-oikeuksilla 2022C 31.1.2024–31.12.2025 ja optio-oikeuksilla 2022D 31.1.2025–31.12.2025.

Optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta on 7,38 euroa osakkeelta.

Toimitusjohtaja ei käyttänyt hallussaan olevia optioita vuoden 2022 aikana, joten per 31.12.2022 hänellä on edelleen hallussaan 2 111 111 optiota.

Talusohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024

Talusohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024 on suunnattu yhtiön talusohtajalle, Bret D. McLeodille.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme sitouttamisjaksoa alkaen 20.9.2021 ja päättyen 1.8.2022, 1.8.2023 ja 1.8.2024. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 45 000 osakkeen arvoa.

Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa korkeintaan 15 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä talusohtajan suorituksen perusteella. Palkkio voidaan maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin talusohtaja voidaan velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Palkkioiden maksaminen edellyttää, että talusohtaja ei ole irtisanonut toimitusjohtajasta.

Vuoden 2022 aikana talusohtajalle maksettiin yhteensä 15 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden jaksoa alkaen maaliskuusta 2020, 2021 ja 2022 ja

päättyen helmikuun lopussa 2023, 2024 ja 2025. Maksettavat palkkiot perustuvat siihen, että osallistujat saavuttavat kullekin jaksolle asetetut strategiset yksilölliset kriteerit ja edellyttävät voimassa olevaa työ- tai toimitusjohtajasta. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 150 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Jakson 2022–2025 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 30 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Järjestelmän perusteella vuonna 2022 maksetut nettopalkkiot vastasivat yhteensä enintään noin 20 100 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 on suunnattu johtoryhmän jäsenille pois lukien toimitusjohtaja ja talusohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmässä on kolme sitouttamisjaksoa, tilikaudet 2022–2023, 2023–2024, 2024–2025. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täytynyt ja hänen työ- tai toimitusjohtajasta on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksolta 2022–2023 maksettavat nettopalkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 16 100 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden. Palkkiot sitouttamisjaksolta 2022–2023 maksetaan 2024.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 on suunnattu avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset palkkiot voidaan allokoida vuosina 2020–2022. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitusjohtajasta palkkion maksuhetkellä ja se voidaan maksaa osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 24–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 60 000 osakkeen arvoa sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuoden 2022 aikana allokointiin yhteensä 22 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuoden 2022 aikana vanhentuneet osakepalkkiojärjestelmät

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 oli suunnattu johtoryhmän jäsenille.

Osakepalkkiojärjestelmä sisälsi kolme sitouttamisjaksoa, kalenterivuodet 2018–2019, 2019–2020 ja 2020–2021. Järjestelmään osallistuminen ja palkkion saaminen edellyttivät, että johtoryhmän jäsen sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna yhtiön suorituspalkkiojärjestelmän perusteella ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus täyttyi ja hänen työ- tai toimitusjohtajasta oli voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän sai vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Sitouttamisjakson 2020–2021 perusteella palkkiona maksettiin yhteensä 11,241 osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020
Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 oli suunnattu avainhenkilöille.

Osakepalkkiojärjestelmän palkkiot allokointiin vuosina 2018–2020. Palkkio perustui avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitusjohtajasta palkkion maksuhetkellä ja se maksettiin osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus oli 12–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Vuonna 2022 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 20,829 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Lisätietoja

Lisätietoja pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta.

Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyrytysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2022	2021
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,6	0,9
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-0,3	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹	-26,8	-1,3
Yhteensä	-26,5	-0,4

¹ Sisältää 26,3 miljoonan euron liikearvon alennuksen johtuen myydyistä kohteista Norjassa.

1.8. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos

	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	5,3	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	-30,5	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000) ¹	168 011	177 033
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,15	0,55

Osakekohtainen tulos, laimennettu

	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	5,3	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	-30,5	-24,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	2 490	369
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	170 500	177 403
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	-0,15	0,54

¹ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	170 500 329

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. Kiinteistökanta ja sijoitukset**2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut****Sijoituskiinteistöjen kirjaaminen**

Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenuon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti puolivuositain, kun taas vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot sisäisesti, pois lukien hankitut uudet kiinteistöt joiden arviointi suoritetaan ulkoisesti. Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon

perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2022 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (1). Suunniteltujen kehityshankkeiden investoinnit liittyvät pääosin suunnittelu- ja kaavoituskuluihin. Suunniteltujen kehityshankkeiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisätyn suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenuon, mikäli näitä ei ole arvioitu käypään arvoon johtuen aikataulusta ja saatavilla olevasta tiedosta.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2022 ja 2021 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2022 oli yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,3). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2022	31.12.2021
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 956,4	4 268,2
Suunnitellut kehitysprojekti-investoinnit ¹	38,4	26,2
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	45,3	45,7
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-150,9
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 040,1	4 189,2

¹ Sisältää Cityconin tekemän talletuksen Barkarbystadenissa sijaitsevan asuinkiinteistön hankintaan.

Käyvän arvon määrittäminen ja hierarkia

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärityksen kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ja etenkin kauppakeskukset, ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia

Me	31.12.2022	31.12.2021
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	3 956,4	4 268,2
Yhteensä	3 956,4	4 268,2

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

Käyvän arvon määrittäminen

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10 vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla, joka muodostuu tuottovaateesta ja inflaatio-oletuksesta. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

Syöttötiedot

31.12.2022	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,4	5,7	5,6	5,5
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk	28,6	21,3	26,2	26,0
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	6,7	5,2	6,8	6,2
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,3	3,6	4,1	4,1
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,2	2,0	2,2	-

31.12.2021	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,3	5,4	5,5	5,4
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk	27,8	21,8	26,6	25,4
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	6,1	5,4	7,0	6,0
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,7	3,8	4,4	4,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,1	2,1	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,9	2,1	2,0	-

Herkkyyshanalyysi

	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Markkinavuokrat	3 450,1	3 703,2	3 956,4	4 209,6	4 462,8
Hoitokulut	4 089,9	4 023,2	3 956,4	3 889,7	3 823,0
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	4 077,4	4 016,9	3 956,4	3 895,9	3 835,4
Tuottovaatimus	4 388,4	4 161,0	3 956,4	3 771,3	3 603,0

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2022 ja 31.12.2021 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Painotettu keskimääräinen tuottovaade nousi kaikissa segmenteissä vertailukauteen verrattuna.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 26,0 euroa/m²/kk (25,4). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 4,1 % (4,3).

Herkkyyshanalyysi

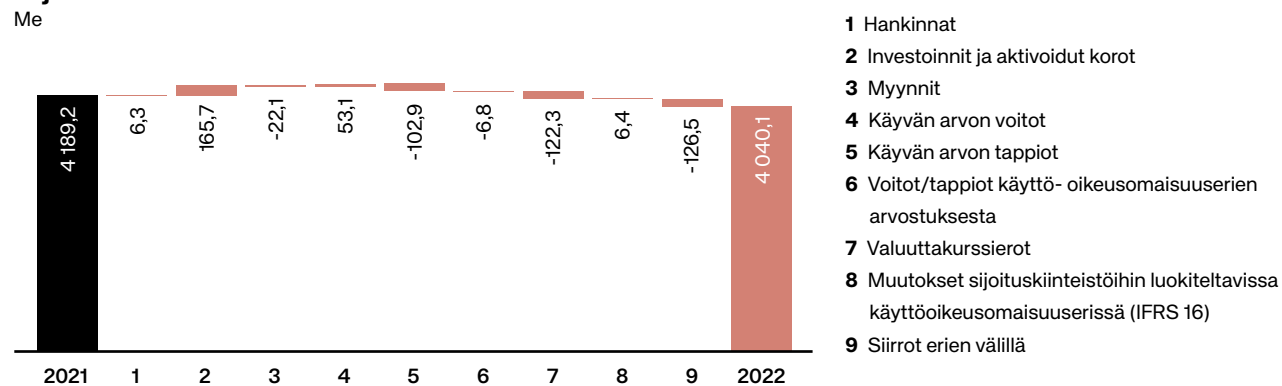
Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2022 eli 3 956,4 miljoonaa euroa. Herkkyyshanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 50 korkopisteen lasku tuottovaateessa nostaa käypää arvoa noin 11 %. Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyyshankastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen muutokset ja luokittelu

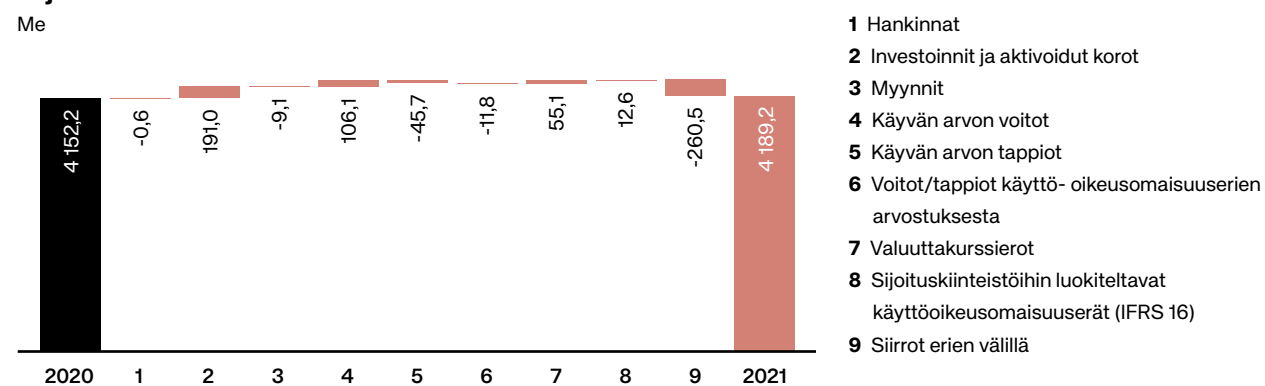
31.12.2022 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2022	382,3	3 807,0	4 189,2
Hankinnat	6,2	0,0	6,3
Investoinnit	83,8	77,6	161,4
Myyntit	-21,7	-0,4	-22,1
Aktivoidut korot	4,3	0,1	4,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	53,1	53,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-19,5	-83,4	-102,9
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,8	-6,8
Valuuttakurssierot	-	-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
Myyntit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	6,5	0,4	6,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	106,1	106,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-27,7	-18,0	-45,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-11,8	-11,8
Valuuttakurssierot	-	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

Sijoituskiinteistöt 2022



Sijoituskiinteistöt 2021



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 kiinteistöistä olisi rakenteilla.

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2022	2021
Ostositoumukset	76,9	81,7
Alv-palautusvastuut	103,8	108,2

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2022	2021
Hankintameno 1.1.	150,9	149,7
Myynnit	-269,9	-256,3
Investoinnit	0,0	-
Valuuttakurssierot	-7,5	-3,2
Siirto sijoituskiinteistöistä	126,5	260,5
Hankintameno 31.12.	0,0	150,9

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 kiinteistöistä, joiden kauppa toteutui Q4/2022 aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja-segmenttiin kuuluvasta kiinteistöistä, joiden kauppa toteutui Q1/2022 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 ”Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot.” Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävinä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

Kiinteistön myynnit tapahtuvat tyypillisesti siten, että Citycon myy kyseisen kiinteistön omistavan

tytäryhtiön osakkeet. Tällöin myynnit käsitellään IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti tytäryhtiön myyntinä.

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään ”Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt”.

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät

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

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

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan vuokrasopimuksiin sisältyvien jatko-optioiden käyttämisen todennäköisyyttä. Citycon arvioi sopimuksen alkamisajankohtana, onko kohtuullisen varmaa, että yhtiö käyttää vuokrasopimukseen sisältyvät jatkamisoption. Arvioinnissa otetaan huomioon kaikki merkitykselliset tosiseikat ja olosuhteet, jotka luovat yhtiölle taloudellisen kannustimen option käyttämiseen tai käyttämättä jättämiseen.

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

Citycon soveltaa standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten sovelta standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Tilikaudella 2021 vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimukset on siirretty IFRS 16 mukaisesti käyttöoikeusomaisuuseriin.

Standardin vaikutukset Cityconin raportointiin tilikaudella 2022 ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

Me	2022	2021
Hoitokulut	7,4	6,8
Nettovuokratuotto	7,4	6,8
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ¹	-6,8	-11,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0
Liikevoitto	0,7	-5,0
Rahoituskulut (netto)	-1,5	-1,5
Tappio ennen veroja	-0,8	-6,5
Laskennalliset verot	0,2	0,1
Tilikauden tappio/voitto	-0,6	-6,4

¹ Vuoden 2021 lukuun sisältyy kertaluonteinen alaskirjaus vuokrattujen kauppakeskusten sopimusten arvosta 5,6 miljoonaa.

Konsernitase

Me	Sijoitus-kiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2022	45,7	2,1	47,7	43,2
31.12.2022	45,3	1,2	46,5	42,8
1.1. 2021	45,0	2,4	47,4	48,8
31.12. 2021	45,7	2,1	47,7	43,2

Konsernin rahavirtalaskelma

Me	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta	5,9	5,3
Rahoituksen rahavirta	-5,9	-5,3

IFRS 16 vaikutus tunnuslukujen laskentaan

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. LTV laskukaava on esitetty Tunnuslukujen laskentaperiaatteet- osiossa.

Käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuusluokittain

Me	2022	2021
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,8	-11,8
Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä	-0,8	-0,8

Standardin soveltamisessa käytettyjen käytännön poikkeamien vaikutukset

Me	2022	2021
Lyhytaikaisiin sopimuksiin liittyvät kulut	0,0	0,0
Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvät kulut	0,1	0,1
Muuttuvat vuokrat	0,0	0,0

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2022	2021
Alle kuukauden kuluessa	0,5	0,6
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	6,0	5,9
1–5 vuoden kuluessa	22,0	23,4
Yli viiden vuoden kuluttua	14,4	13,3
Yhteensä	42,8	43,2

2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyhteyksissä

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin Citycon-konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2022			2021		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	421,4	0,0	421,4	504,4	3,1	507,5
Muut pitkäaikaiset varat	11,7	15,8	27,5	5,4	6,8	12,2
Rahavarat	6,6	0,9	7,5	7,5	0,8	8,3
Muut lyhytaikaiset varat	8,2	0,0	8,2	9,3	0,4	9,7
Pitkäaikaiset lainat	449,9	7,0	456,9	474,5	0,0	474,5
Laskennalliset verovelat	14,8	0,0	14,8	22,2	0,0	22,2
Lyhytaikaiset velat	16,9	4,5	21,4	16,9	1,9	18,8
Oma pääoma	-33,7	5,2	-28,5	12,9	9,2	22,1
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %		50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	-16,9	2,6	-14,3	6,5	4,6	11,1
Osuus yhteisyritysten lainoista	117,8	-	117,8	118,4	-	118,4
Osuudet yhteisyrityksissä	100,9	2,6	103,5	124,8	4,6	129,3
Bruttovuokratuotto	18,8	-	18,8	19,5	-	19,5
Nettovuokratuotto	13,7	-	13,7	12,8	-	12,8
Hallinnon kulut	-0,1	0,0	-0,1	-0,2	0,0	-0,2
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-0,3	-0,1	-0,3	-0,4	-0,1	-0,5
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-50,9	0,0	-50,9	-2,8	0,0	-2,8
Liikevoitto	-37,6	-0,1	-37,7	9,4	0,0	9,4
Rahoitustuotot	10,2	0,0	10,2	1,3	0,0	1,3
Rahoituskulut	-20,8	0,0	-20,8	-20,4	0,0	-20,4
Verot	6,0	0,0	6,0	-2,9	0,0	-2,9
Tilikauden tappio / voitto	-42,3	-0,1	-42,3	-12,5	0,0	-12,5
Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta ¹	-	-3,4	-3,4	-	-	-
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-21,1	-3,5	-24,6	-6,3	0,0	-6,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	3,4	0,0	3,4	7,1	0,0	7,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	1,7	0,0	1,7	3,5	0,0	3,5
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-38,8	-3,5	-42,4	-5,4	0,0	-5,4

¹ Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta koostuu pääasiassa yhteisyritysten osuuksien alaskirjauksiin liittyen myytyihin Buskerud, Magasinet Drammen ja Down Town keskuksiin.

Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyhteyksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

Osakkuusyhteykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista / tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista" ja "Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä".

Kista Galleria -kauppakeskus

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

Yhteisyritykset Norjassa

Citycon omistaa 50 % Klosterfoss Utvikling AS ja Sandstranda Bolig AS yhtiöiden osakkeista. Yhtiöt ovat Norjassa sijaitsevia asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä. Magasinet Drammen AS:n 50 % omistuosuus myytiin osana Magasinet keskusta helmikuussa 2022 ja Dr Juells Park AS, josta Cityconin omistusosuus oli 50 %, likvidoitui joulukuussa 2022. Yhtiöt eivät enää sisälly konsernitaseeseen 31.12.2022.

Osakkuusyritykset Norjassa

31.12.2022 ja vertailukaudella 31.12.2021 Cityconilla on vain yksi osakkuusyhtiö, Norjassa sijaitseva Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuudesta osakkuusyrityksessä.

B) Osuudet osakkuusyrityksissä

Me	2022	2021
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	0,5	1,3
Lyhytaikaiset velat	0,4	1,2
Pitkäaikaiset velat	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,1	0,1
Konsernin omistusosuus, %	38 %	38 %
Osuus osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta	0,0	0,0
Osuus osuus osakkuusyhtiöiden lainoista	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyrityksissä	0,0	0,1
Bruttovuokratuotto	2,2	2,1
Nettovuokratuotto	0,2	0,4
Hallinnon kulut	-0,2	-0,4
Rahoituskulut (netto)	0,0	0,0
Verot	0,0	0,0
Tilikauden voitto	-0,1	0,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0
Tilikauden laaja tappio/voitto	-0,1	0,1

3. Rahoitus

3.1. Oma pääoma

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Osakepääoma

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Ylikurssirahasto

Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaiikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Hybridilaina

Cityconilla on kaksi 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, joista toinen on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 ja toinen kesäkuussa 2021. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainojen kuponkikorko on kiinteä ensimmäiseen tarkistuspäivään asti (5.25 vuotta liikkeeseenlaskusta), ja sen jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä siihen lisättyyn marginaaliin. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojen koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainojen kulut jaksotetaan kertyneisiin voittovaroihin ja korot kirjataan kertyneisiin voittovaroihin kun ne maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Osakekohtaista tulosta laskettaessa hybridilainojen korot huomioidaan kirjaushetkestä riippumatta. Hybridilainoilla on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 17,3 miljoonaa euroa 31.12.2022.

Omat osakkeet

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaiikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat

vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaiikutukset huomioon ottaen.

Citycon Oyj:llä oli vuoden 2021 lopussa hallussaan 296 463 yhtiön omaa osaketta. Vuoden 2022 aikana yhtiö hankki 232 278 omaa osaketta. Näistä 39 156 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta käytettiin yhtiön kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi avainhenkilöille. Loput omista osakkeista, 489 858 osaketta, mitätöitiin 14.1.2022. Mitätöityjen osakkeiden hankintahinta kirjattiin vähennyksenä kertyneistä voittovaroista. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2022 yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

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.

3.2. Rahoituskulut (netto)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2022	2021
Korkotuotot lainoista	6,6	6,9
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	0,4	-
Valuuttakurssivoitot	83,0	18,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	9,7	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	99,6	25,0
Korkokulut lainoista	-45,8	-49,5
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	-2,7	-3,0
Valuuttakurssitappiot	-82,9	-17,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-9,2	-0,8
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	4,3	8,1
Muut rahoituskulut	-9,9	-15,4
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,5	-1,5
Rahoituskulut yhteensä	-147,7	-80,0
Rahoituskulut (netto)	-48,0	-55,0

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	-28,0	-67,0 ¹
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,5	-1,5
Johdannaissopimukset	-17,1	14,3 ¹
Muut saamiset ja velat	-1,5	-0,8
Rahoituskulut (netto)	-48,0	-55,0

¹ Sisältää takautuvasti korjatun 17,9 miljoonan euron valuuttakurssierojaottelun lainojen ja johdannaisten välillä.

Nettorahoituskulut laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa kertaluonteisista epäsuorista tuotoista liittyen joukkolainojen takaisinmaksuun. Epäsuoria nettotuottoja kirjattiin 8,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 7,3 miljoonaa euroa tappiota) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. 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.

Vuonna 2022 velkainstrumenteista on kirjattu 15,5 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (Q1–Q4/2021: 0,0 miljoonaa euroa) ja 0,0 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (Q1–Q4/2021: 17,9 miljoonaa euroa) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskiporkko kauden lopussa 31.12.2022 oli 2,43 % (2,47 %) ja keskiporkko johdannaisia pois lukien oli 2,57 % (2,48 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2022 oli 2,88 % (2,74 %).

Cityconin konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

Käyvän arvon voitot ja tappiot johdannaisista liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimukseen, jotka eivät ole suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut sisältävät lähinnä jaksotettuja ja alaskirjattuja järjestelypalkkioita, joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista aiheutuvia tappioita, maksettuja luottositoumuskuluja ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2022	2021
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	0,5	1,2
Lisätynä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	0,9	-0,1
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	1,4	1,1

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on

valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskulukuksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Oman pääoman ehtoisen lainan kulut kirjataan kertyneisiin voittovaroihin, katso 3.1.

3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2022	Käypä arvo 2022	Tasearvo 2021	Käypä arvo 2021
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	13,5	13,5	19,7	19,7
Rahavarat	3.8.	69,2	69,2	34,7	34,7
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Rahamarkkinarahastot	3.8.	-	-	19,9	20,0
Johdannaissopimukset	3.6.	19,5	19,5	14,8	14,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,9	1,9	1,4	1,4
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Yritystodistukset	3.4.	49,2	49,5	-	-
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 715,7	1 732,5	1 835,3	1 860,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	42,8	42,8	43,2	43,2
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	36,9	36,9	52,4	52,4
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	0,6	0,6	16,7	16,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	-	-

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IFRS 9 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin

1. jaksotettu hankintamenu tai
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu perustuu yrityksen määrittelemiin liiketoimintamalleihin, ja että rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteiset rahavirrat ovat yksinomaan pääoman maksua ja koron maksua jäljellä olevalle pääomamäärälle.

Jaksotettuun hankintamenuon luokitelluihin rahavaroihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2022 ja 31.12.2021 jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien tase-erien alla ”Myyntisaamiset ja muut saamiset” ja ”Rahavarat ja pankkisaamiset”.

Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2021 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattuihin rahoitusvaroihin kuuluvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin

sijoitetut rahavarat, jotka raportoidaan ”Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset” erän alla.

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin
2. jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2022 ja 31.12.2021 jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla ”Lainat” ja ”Ostovelat ja muut velat”. Cityconilla oli 31.12.2022 ja 31.12.2021 valuuttajohdannaissia sekä valuutan- ja koronvaihtospoimuksia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat -erien osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

Likvideihin rahamakkinarahastoihin sijoitetut rahavarat ovat 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 19,9 miljoonaa euroa). Rahamarkkinasijoitusten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu käypään arvoon joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, mitä käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvästä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvästä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempänä koronvaihtosopimuksilla, ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten osalta käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72–90 pykälien käyvän arvon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon joka on merkittävä arvonmäärittäksen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta (jos lainalimiitti käytössä) ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72–90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

Joukkolainat

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio, ja kiinteäkorkoisten joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Vuoden vaihteessa 2022 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 263,4 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2021: 48,2 miljoonaa euroa korkeampi) kuin niiden nominaali ja 246,5 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2021: 73,3 miljoonaa euroa korkeampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. Lainat

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2022 ja 31.12.2021. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2022	Tasearvot 2021
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	313,2	348,1
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	123,3	129,7
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	349,0	348,7
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	94,8	99,6
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	241,8	297,1
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	172,7	188,1
NOK Joukkolaina 2/2020	11/2023	3M Nibor +2,80	-	79,8
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	345,0	344,2
Syndikoidut luottolimiitit				
250 MEUR vakuudeton luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 2,40 ¹	-	-
250 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 1,90 ¹	-	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	36,4	36,7
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			1 676,1	1 871,9
Lyhytaikaiset korolliset velat				
NOK Joukkolaina 2/2020	11/2023	3M Nibor +2,80	75,9	-
Yritystodistukset	1-2/2023	Viitekorko + 0,5-0,7	49,2	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	6,5	6,5
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			131,6	6,5

¹ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin.

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen (pl. IFRS16 velat)

Me	2022	2021
1-2 vuotta	485,9	79,8
2-3 vuotta	218,1	536,2
3-4 vuotta	349,0	229,4
4-5 vuotta	241,8	348,7
yli 5 vuotta	345,0	641,3
Yhteensä	1 639,7	1 835,3

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2022	2021
EUR	1 122,9	1 202,0
NOK	218,1	309,2
SEK	298,8	324,2
Yhteensä	1 639,7	1 835,3

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2022	2021
EUR	49,2	-
NOK	75,9	-
SEK	-	-
Yhteensä	125,2	-

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen. IFRS 16 Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 2.3.

3.5. Rahoitusriskien hallinta

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuosikatsausten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan.

Cityconin keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen

heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista. Tämä vaihtuvakorkoinen velka on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 93,0 %.

Cityconin vuoden 2022 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 0,5 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,5 miljoonaa euroa.

Korkoherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2022	2021
Euro	0,5	-
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	0,5	-

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2022	2021
Euro	-	-
Norjan kruunu	0,1	1,7
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	0,1	1,7

Varainhankintariski

Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja siksi se tarvitsee sekä omaa pääomaa että velkaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla, ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla, välttämällä suuria eräpäivien keskittymisiä lähitulevaisuudessa. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävästi sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä, sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot, joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla, tai sitovasti

sovitulla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2022 oli 500,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililiimittejä 15,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 62,7 miljoonaa euroa.

Helmikuussa Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaansa kuulumatonta keskusta Norjassa, Buskerudin ja Magasinetin. Myytyjen keskusten bruttokauppahinta oli noin 145,4 miljoonaa euroa, ja yhtiö päätti käyttää osan Norjan kiinteistöjen myynnistä saaduista käteisvaroista velkakirjojen takaisinostoihin houkuttulevaan hintaan, vahvistaakseen tasettaan. Kokonaisuudessaan Citycon on vuoden 2022 aikana ostanut takaisin joukkovelkakirjalainojaan yhteensä noin 112,3 miljoonan euron nimelisarvoa vastaavalla määrällä, ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 102,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2022 lopussa Cityconilla ei ole merkittäviä lyhytaikaisia jälleenrahoitustarpeita ja seuraava jälleenrahoitustarve on marraskuussa 2023, joka koskee 800 miljoonaa Norjan kruunua.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasoista ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2022					
Yritystodistukset	19,0	30,5	-	-	49,5
Joukkovelkakirjalainat	5,8	110,7	1 392,7	355,7	1 864,9
Johdannaissopimukset	0,1	2,7	1,0	-	3,8
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	22,6	14,3	-	-	36,9
31.12.2021					
Yritystodistukset	-	-	-	-	-
Joukkovelkakirjalainat	7,1	34,6	1 645,8	355,7	2 043,2
Johdannaissopimukset	0,3	1,1	0,3	-	1,7
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	31,2	21,2	-	-	52,4

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvotteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen liikkeeseenlaskuja tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2022					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	500,0	-	500,0
31.12.2021					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	500,0	-	500,0

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2022	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2022
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 835,3	-102,5	-15,5	-9,8	8,2	-75,9	1 639,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	-	49,2	-	-	-	75,9	125,2
Johdannaiset	16,7	-	-15,4	-0,7	-	-	0,6
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 851,9	-53,3	-30,9	-10,5	8,2	0,0	1 765,5
Me	1.1.2021	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2021
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 820,9	-7,9	17,9	-	4,4	-	1 835,3
Lyhytaikaiset korolliset velat	251,5	-251,9	0,4	-	-	-	-
Johdannaiset	26,8	-	-10,0	-0,2	-	-	16,7
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	2 099,2	-259,7	8,3	-0,2	4,4	-	1 851,9

Luottoriski

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten, että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat

käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien ja tuloslaskelman muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista koska pääomat ovat täysin suojattu.

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2022	2021
Ruotsin kruunu	0,2	0,2
Norjan kruunu	-0,6	-0,6
Yhteensä	-0,4	-0,4

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen tai hybridilainan nostamisesta, kiinnostöjä myymällä tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja luototusasteen (LTV) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Omavaraisuusaste

Me	2022	2021
Oma pääoma yhteensä (A)	2 310,3	2 489,5
Taseen loppusumma	4 460,7	4 803,0
Vähennetään saadut ennakot	3,5	17,7
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 457,2	4 785,3
Omavaraisuusaste, % (A/B)	51,8 %	52,0 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2022	2021
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	1 807,7	1 878,5
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	42,8	43,2
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	69,2	54,7
Korolliset nettovelat (A)	1 695,7	1 780,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	4 143,6	4 469,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-45,3	-45,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	4 098,3	4 423,7
LTV, % (A/B)	41,4 %	40,3 %¹

¹ Q4/2021 LTV-luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku Q4 2021 oli 40,7.

LTV (luototusaste) kasvoi vuoden aikana, pääasiassa heikentyneiden sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen seurauksena, johtuen osittain heikentyneistä NOK- ja SEK -valuuttakurssista. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

Rahoituskovenanttisitoumukset

Cityconin luottolimiittien ehtoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin tulee alittaa 0,60 ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Nettovelat suhteessa taseen varoihin lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien saadut ennakot. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla. Lisäksi, vakuudellisen luottolimiitin nostettujen lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia.

Näin laskien 31.12.2022 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,39 (Q1–Q4/2021: 0,38) ja korkokate oli 4,0 (Q1–Q4/2021: 4,1).

Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet.

Näin laskien 31.12.2022 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,40 (Q1–Q4/2021: 0,39) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,00 (Q1–Q4/2021: 0,00).

3.6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon (jos sellainen on), ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan tulevien korkomaksujen kassavirtojen muutokselta (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan 1.1.2018 alkaen. Ennen 1.1.2018 Citycon sovelsi koronvaihtosopimuksissaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimukseen sovellettuun suojauslaskentaan ei tullut muutoksia IFRS 9 käyttöönotossa, vaikka IFRS 9 standardin vaatimukset suojauslaskennan käyttämiseen erivät IAS 39 vaatimuksista. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Tällä hetkellä Cityconilla on yksi koronvaihtosopimus suojauslaskennassa jonka pääomat on 800 miljoonaa Norjan kruunua, yhteensä 76,1 miljoonaa euroa.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Cityconin koronvaihtosopimus oli suojauslaskennan alla 31.12.2022.

Citycon käyttää valuuttajohdannaista kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

Vuoden vaihteessa 31.12.2022 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2022	Käypä arvo 2022	Nimellisarvo 2021	Käypä arvo 2021
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 valuutanvaihtosopimukset				
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

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoja tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisten käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssivoitto 16,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 12,5 miljoonaa euroa tappiota) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,07 % (1,07 %).

B) Johdannaissojimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2022	Velat 2022	Varat 2021	Velat 2021
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	1,9	-	1,4	-

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2022 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2022.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimukselle, jonka nimellisarvo on 76,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 80,1). Tämän johdannaisen kiinteä korko on 0,525 %.

Tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu

vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisivat olla negatiiviset viitekorot, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattia ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset, joihin sovellettiin suojauslaskentaa, arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2022 sekä 31.12.2021. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli 1,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 1,4 miljoonaa euroa) tilikauden päättyessä, ja niiden käyvän arvon muutos 0,5 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2021: 1,2 miljoonaa euroa) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan
31.12.2022				
Koronvaihtosopimukset	76,1	1,9	Lyhytaikaiset varat, Johdannais-sopimukset	0,5
31.12.2021				
Koronvaihtosopimukset	80,1	1,4	Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannais-sopimukset	1,2

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehtottomuus	Erä konsernituloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmaasta kirjattu summa	Erä konsernituloslaskelmassa
31.12.2022 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,9	-	-	-	-
31.12.2021 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,4	-	-	-	-

3.7. Vastuusitoumukset

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2022	2021
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	64,4	92,8

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät emoyhtiön luottolimiittisopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä joidenkin tytäryhtiöiden kautta. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyritysten velkojen vakuudeksi.

Pankkitakaukset ja emon takaukset

Takaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille, tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset

Me	2022	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.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

4. Muut liitetiedot

4.1. Tuloverot

Me	2022	2021
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,1	-3,3
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot	-7,9	-32,2
Tuloverot	-10,0	-35,5

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2022 ja 2021.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2022	2021
Voitto ennen veroja	15,1	156,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	-3,0	-31,3
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-4,9	-1,2
Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot	-8,5	-8,8
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	3,9	4,6
Verotuksellisten tappioiden käyttö	1,6	0,8
Muut	1,0	0,5
Tuloverot	-10,0	-35,5

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella. Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2022 aikana:

Me	1.1.2022	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	-	-	-	-	15,9
Muut erät	0,5	0,1	-	-	-0,1	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,4	0,1	-	-	-0,1	16,4
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	295,0	8,0	-27,3	-	-10,8	264,9
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,8	-0,1	-	-	0,0	0,7
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,0	-	-	-0,2	-	0,8
Laskennalliset verovelat yhteensä	296,7	7,9	-27,3	-0,2	-10,8	266,4

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 15,1 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2021 aikana:

Me	1.1.2021	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2021
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	13,8	2,1	-	-	-	15,9
Muut erät	0,4	0,1	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	14,2	2,2	-	-	0,0	16,4
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	274,2	34,7	-	-	-14,0	295,0
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,0	-0,3	-	-	0,0	0,8
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,5	-	-	0,5	-	1,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	275,7	34,5	-	0,5	-13,9	296,7

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 16,1 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2022 sellaisia vahvistettuja tappioita 66,6 miljoonaa euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyrityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. Aineettomat hyödykkeet

Me	2022	2021
Hankintameno 1.1.	28,4	36,4
Lisäykset	4,3	3,7
Siirrot erien välillä	-1,4	-12,7
Valuuttakurssierot	-1,1	0,9
Hankintameno 31.12.	30,2	28,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-20,8	-18,8
Poistot	-1,5	-1,6
Siirrot erien välillä	1,8	-
Valuuttakurssierot	1,2	-0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-19,2	-20,8
Kirjanpitoarvo 1.1.	7,6	17,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	11,0	7,6

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimukset on siirretty IFRS16 mukaisesti käyttöoikeusomaisuuseriin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödykke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

- Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.
- Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.
- IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan konsernituloslaskelmaan.

4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Me	2022	2021
Vuokra- ja myyntisaamiset	14,7	20,6
Odotettavissa olevat luottotappiot	-7,0	-6,7
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	7,7	13,9
Korkosaamiset	5,8	5,9
Rahoitusvarat yhteensä	13,5	19,7
Siirtosaamiset	17,4	43,6
ALV-saamiset	16,0	13,5
Muut saamiset	12,6	12,3
Yhteensä	59,5	89,1

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2022	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	3,1	0,2 %	0,0
alle kuukausi	1,6	0,4 %	0,0
1–3 kuukautta	1,3	0,5 %	0,0
3–6 kuukautta	1,6	70,1 %	1,1
6–12 kuukautta	2,7	98,7 %	2,6
1–5 vuotta	4,4	73,2 %	3,2
Yhteensä	14,7		7,0

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2021	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	1,5	4,2 %	0,1
alle kuukausi	2,9	1,1 %	0,0
1–3 kuukautta	2,4	30,9 %	0,7
3–6 kuukautta	2,2	45,6 %	1,0
6–12 kuukautta	4,6	59,5 %	2,8
1–5 vuotta	7,1	29,6 %	2,1
Yhteensä	20,6		6,7

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2022	2021
Alkusaldo	-6,7	-9,6
Lisäys	-3,2	-3,1
Käytetty	2,6	2,6
Peruttu tarpeettomana	0,4	3,3
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-7,0	-6,7

Vuokra- ja myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2–20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2–6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

Rahoitusvarat

Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen osalta tappiota koskeva vähennyserä arvostetaan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Odotettavissa oleva luottotappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Odotettavissa olevat luottotappiot

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi sisältää ohjeistusta koskien rahoitusvaroihin kirjattavia arvonalentumisia. Citycon-konsernin kannalta standardin soveltamisen keskeisin vaikutus on se, että vuokra- ja myyntisaamisiin kohdistuva luottoriski on huomioitava saamisten arvostuksessa raportointiajankohtana saamisten koko elinkaaren ajalta.

Citycon katsoo konsernin saamisiin kohdistuvan luottoriskin sisältyvän konsernin vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvoon olennaisilta osin jo konsernissa suoritettavan saamiskohtaisen vuokra- ja myyntisaamisten tarkastelun johdosta. IFRS 9 standardin myötä, Citycon-konserni kuitenkin huomioi raportoinnissaan odotettavissa olevat luottotappiot saamiskannassaan myös koko elinkaaren ajalta, jolla on vaikutusta erityisesti vielä erääntymättömien saamisten arvostukseen.

Citycon arvioi odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamiskannassaan perustuen saatavilla olevaan historialliseen tietoon konsernille kertyneistä luottotappioista ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä perustuvat ensisijaisesti tunnuslukuihin, jotka antavat viitteitä Citycon-konsernin operatiivisen toiminnan ja asiakaskunnan taloudellisesta kehityksestä.

Citycon soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden arvioinnin osalta standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä. Citycon-konsernin vuokra- ja myyntisaamiset eivät konsernin liiketoiminnan luonteesta johtuen pidä sisällään IFRS 15 standardin tarkoittamaa merkittävää rahoituskomponenttia.

4.5. Ostovelat ja muut velat**Ostovelat ja muut velat**

Me	2022	2021
Ostovelat	19,2	33,0
Korkovelat	17,7	19,4
Rahoitusvelat yhteensä	36,9	52,4
Lyhytaikaiset saadut ennakot	3,4	17,6
ALV-velat	9,5	13,0
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	22,9	35,9
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	35,8	66,5
Yhteensä	72,8	118,9

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2022	2021
Alle 1 kuukausi	37,2	101,1
1–3 kuukautta	24,0	16,1
3–6 kuukautta	0,9	0,4
6–12 kuukautta	9,2	0,9
1–2 vuotta	1,3	0,4
Yhteensä	72,8	118,9

Rahoitusvelat

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja korkovelat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun.

5. Konsolidointi

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on: olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja, riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusosuudelleen yhteisössä, ja kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan,

ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaanrahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Liiketoimintahankinnat

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan yhdistämisessä

arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista verovelkoista muodostunut liikearvo voi pienentyä.

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois liiketoiminnan muuna kuluna. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan, onko

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- vai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3 -standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

A) liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2022	2021
Hankintameno 1.1.	145,4	141,1
Muutos valuuttakurssista	-4,7	4,3
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-25,3	0,0
Hankintameno 31.12.	115,4	145,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2022 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2022 aikana 4 (0) kauppakeskusta.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2022 ja 2021 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerrytettävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy. Jos rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin yksikön kirjanpitoarvo, kirjataan arvonalentumistappio. Liikearvoon liittyviä arvonalentumistappioita ei voi peruuttaa tulevilla tilikausilla.

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon netto- määrälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Me	2022	2021
Liikearvo yhteensä	115,4	145,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-65,7	-84,8
Liikearvo arvonalentumistestauksen varten	49,7	60,6

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 1 229,5 miljoonaa euroa (1 568,1) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 5,86 % (4,94 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 244,2 miljoonaa euroa (1 679,1) ylittäen 14,7 miljoonalla eurolla (111,0) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät oletukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletukset on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan

aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetään ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,67 % (5,45 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys oletuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 1,02 %:ia (5,74) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 5,86 % (4,94) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,67 % (5,45) molempien kasvaessa yli 0,06 %-yksikköä (0,38) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta

Vuoden 2022 aikana Citycon osti määräysvallattomien omistajien osuuden Myyrmäen Kauppakeskus Oy:ssä (Isomyyri) kasvattaen omistustaan 78,56 % prosentista 78,83 % prosenttiin.

Citycon osti jäljellä olevan 7 % määräysvallattomien omistajien osuuden Heikintori Oy:ssä 29.4.2021. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % Heikintori Oy:stä.

5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Albertslund Centrum ApS ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd.

G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 52,12 % (31.12.2021: 51,96 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2022).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2022	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Loiste	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Luoto	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Lysti	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Oasen Kontoreiendom AS	Norja	100	
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Oy	Suomi	100	100
Citycon Residentials Norway AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2022	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Cinema ApS	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	
Citycon Innovation Sweden Ab	Ruotsi	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100	
Kauppa- ja palveluskeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Myyrmani Koy	Suomi	100	
Mölnåls Galleria AB	Ruotsi	100	
Mölnåls Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	
Myyrämäen Kauppa- ja palveluskeskus Koy	Suomi	78,8	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrämäen Autopaikoitus Oy	Suomi	62,7	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50	

Konserniyhtiöt 31.12.2022	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Retail Park Oy	Suomi	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39	
Hansaparkki Koy	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7	
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filiaal	Ruotsi		

Myydyt yhtiöt (konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)

Citycon Buskerud Eiendom AS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Buskerud Invest AS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Buskerud Invest KS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Magasinet Drammen Invest AS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS (100 %)	Norja	28.2.2022
Citycon Down Town Eiendom AS (100 %)	Norja	20.12.2022
Citycon Sjøsiden Eiendom AS (100 %)	Norja	20.12.2022
Espoonlahden Bussiterminaali Koy (100 %)	Suomi	16.12.2022
Espoonlahden Metroasema Koy (100 %)	Suomi	16.12.2022
Magasinet Drammen AS (50 %)	Norja	28.02.2022

Perustetut yhtiöt

Citycon Residentials Norway AS	Norja	22.12.2022
--------------------------------	-------	------------

Puretut yhtiöt

Dr Juells Park AS	Norja	
-------------------	-------	--

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

Johdon palkkiot

Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.

Liiketapahtumat G City Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

Raportointi G City Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja on G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 52,12 %. G City Ltd. on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. G City Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oy:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella G City Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta G City Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2022 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

Ei uusia julkaistuja Cityconille relevantteja IFRS-standardeja tai -tulkintoja. Ei muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2022 aikana.

Tilikaudella 2021 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

Huhtikuussa 2021 IFRS-tulkintakomitea antoi lopullisen agendapäätöksen pilvipalvelujärjestelyiden konfigurointi- ja räätälöintimenojen kirjanpitokäsittelystä (IAS 38 Aineettomat hyödykkeet). Tässä agendapäätöksessä tulkintakomitea tarkasteli, milloin sovelluksen konfiguroinnista ja räätälöinnistä voidaan kirjata aineeton hyödyke. IFRIC:n agendapäätöksillä ei ole voimaantuloa aikaa, joten niitä odotetaan sovellettavan niin pian kuin mahdollista.

Citycon on analysoinut kyseisen agendapäätöksen vaikutukset laadintaperiaateisiinsa eikä IFRIC-päätöksellä ollut merkittävää vaikutusta Cityconin taloudelliseen raportointiin.

5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2023 Citycon toteutti ostotarjoukset sen ulkona olevista 2024 eräännyvästä joukko-velkakirjalainasta 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 arvopaperien kokonaisvastike oli 41 429 025,08 euroa.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Palvelutuotot		2,4	3,5
Liikevaihto	2	2,4	3,5
Hallinnon kulut	3,4	-16,3	-13,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	0,0	-0,1
Liikevoitto		-13,9	-10,0
Rahoitustuotot		112,2	84,5
Rahoituskulut		-147,6	-106,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	-35,4	-22,1
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-49,4	-32,1
Konserniavustukset		0,8	24,4
Tuloverot	7	0,0	0,0
Tilikauden voitto/tappio		-48,6	-7,7

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	9,7	7,4
Aineelliset hyödykkeet	9	0,4	0,3
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 275,0	1 350,4
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	11	1 980,3	2 197,5
Sijoitukset yhteensä		3 255,3	3 547,9
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 265,4	3 555,7
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	84,4	128,1
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset		-	19,9
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	7,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		84,5	155,1
Vastaavaa yhteensä		3 349,9	3 710,8

Me	Liite	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		676,0	760,0
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet		-	-2,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-17,3	-6,2
Tilikauden tulos		-48,6	-7,7
Oma pääoma yhteensä		1 002,8	1 136,7
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat	15		
Hybridilaina		692,3	690,1
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 533,3	1 657,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 225,6	2 347,5
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		121,5	226,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		121,5	226,6
Vieras pääoma yhteensä		2 347,1	2 574,1
Vastattavaa yhteensä		3 349,9	3 710,8

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-49,4	-32,1
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,6	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut	35,4	22,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-12,3	-8,1
Käyttöpääoman muutos	-1,9	31,2
Liiketoiminnan rahavirta	-14,3	23,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-76,1	-65,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	64,8	58,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	-3,9	-18,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	-29,5	-2,6
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,9	-3,6
Myönnettyt lainat	-375,4	-605,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	558,7	721,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys	-64,8	-285,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys	84,2	264,9
Investointien nettorahavirta	198,7	92,6
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	367,9	810,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-328,2	-1 033,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	-94,7
Hybridilainan nostot	-	342,5
Saadut konserniavustukset	-	1,7
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-84,0	-87,8
Omien osakkeiden hankinta ja kulut	-1,6	-68,6
Rahoituksen nettorahavirta	-45,9	-129,3
Rahavarojen muutos	123,3	-39,3
Rahavarat tilikauden alussa	-129,3	-90,0
Rahavarat tilikauden lopussa¹	-6,0	-129,3

¹ Emoyhtiön rahavarat -6,0 milj. euroa koostuvat taseen rahavaroista ja pankkisaamisista 0,1 milj. euroa ja konsernitilin saldosta -6,1 milj. euroa. Konsernitilin saldo -6,1 milj. euroa on taseessa esitetty osana lyhytaikaista vierasta pääomaa.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

1. Laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisien eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a:n mukaan käypään arvoon.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. Liikevaihto

Me	2022	2021
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	0,5	1,0
Muut maat	1,9	2,5
Yhteensä	2,4	3,5

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2022	2021
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	2,4	3,5

3. Henkilöstökulut

Me	2022	2021
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	52	46
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8,0	-6,9
Eläkekulut	-0,8	-1,0
Muut henkilösivukulut	-1,1	-0,3
Yhteensä	-9,9	-8,2

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2022	2021
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-1,2	-1,1
Hallituksen palkkiot	-0,8	-0,7
Yhteensä	-1,9	-1,9

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot sisältävät toimitusjohtajan peruspalkan sekä vuotuisen tulospalkkion. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin ja vuoden aikana on maksettu järjestelmän mukaiset palkkiot.

4. Poistot ja arvonalentumiset

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2022	2021
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,5	-1,6
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,2
Yhteensä	-1,6	-1,8

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2022	2021
Muut tuotot	0,0	-0,1
Yhteensä	0,0	-0,1

6. Rahoitustuotot ja -kulut netto

Me	2022	2021
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	76,3	62,2
Valuuttakurssivoitot	35,1	20,9
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,8	1,4
Yhteensä	112,2	84,5
Rahoitustuotot yhteensä	112,2	84,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	47,1	56,8
Valuuttakurssitappiot	55,1	17,4
Muut korko- ja rahoituskulut	45,4	32,3
Rahoituskulut yhteensä	147,6	106,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-35,4	-22,1

7. Tuloverot

Me	2022	2021
Tuloverot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Emohtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2022 mukaan lukien) yhteensä 120,1 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 24,0 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2022	2021
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	15,3	11,8
Lisäykset	3,6	3,5
Hankintameno 31.12.	18,9	15,3
Kertyneet poistot 1.1.	-8,7	-7,2
Tilikauden poisto	-1,3	-1,5
Kertyneet poistot 31.12.	-10,0	-8,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,9	6,6
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,6	2,6
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	2,7	2,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,8	-1,7
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,0	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	9,7	7,5

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2022	2021
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,1	2,1
Lisäykset	0,2	0,1
Hankintameno 31.12.	2,3	2,1
Kertyneet poistot 1.1.	-1,8	-1,6
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,0	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,3
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,4	0,3
10. Tytäryhtiöosakkeet		
Me	2022	2021
Hankintameno 1.1.	1350,4	1350,4
Lisäykset	0,0	-
Vähennykset	-75,4	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1275,0	1350,4

11. Pitkäaikaiset lainasaamiset ja johdannaissopimukset

Me	2022	2021
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1 961,7	2 182,3
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	18,6	15,2
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1 980,3	2 197,5
Sijoitukset yhteensä 31.12.	3 255,3	3 547,9

12. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset on esitetty konsernitalinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapahtumat.

13. Lyhytaikaiset saamiset ja rahavarat

Me	2022	2021
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	2,8	1,0
Muut saamiset	0,0	0,1
Rahat ja pankkisaamiset	0,1	7,0
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	-	19,9
Siirtosaamiset	4,7	4,3
Yhteensä	7,7	32,5
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	1,4	0,0
Lainasaamiset	59,0	84,1
Muut saamiset	1,1	-
Muut saamiset yhteensä	60,1	84,1
Korkosaamiset	14,4	14,0
Konserniavustussaamiset	0,8	24,4
Yhteensä	76,7	122,6
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	84,5	155,1

14. Oma pääoma

Me	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	760,0	838,9
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-84,0	-78,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	676,0	760,0
Kertyneet voittovarot 1.1.	-15,9	68,6
Osingonjako	-	-8,9
Tilikauden tulos	-48,6	-7,7
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-1,4	-65,8
Omien osakkeiden hankinta	-	-2,0
Kertyneet voittovarot 31.12.	-65,9	-15,9
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 002,8	1 136,7

Citycon Oyj:llä oli vuoden 2021 lopussa hallussaan 296 463 yhtiön omaa osaketta. Vuoden 2022 aikana yhtiö hankki 232 278 omaa osaketta. Näistä 39 156 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta käytettiin yhtiön kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi avainhenkilöille. Loput omista osakkeista, 489 858 osaketta, mitätöitiin 14.1.2022. Mitätöityjen osakkeiden hankintahinta kirjattiin vähennyksenä kertyneistä voittovaroista. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2022 yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita.

15. Vieras pääoma

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2022	2021
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Hybridilaina	692,3	690,1
Lainat konserniyhtiöiltä	1 533,2	1 644,4
Yhteensä	2 225,5	2 334,5
Johdannaissopimukset	0,1	11,5
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä	-	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 225,6	2 347,5
Velat, jotka eräännyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	350,0	1 350,0

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2022	2021
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	49,2	0,0
Lainat konserniyhtiöiltä	10,1	158,4
Yhteensä	59,4	158,4
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,2	0,8
Johdannaissopimukset	0,1	5,1
Muut velat yhteensä	0,1	5,1
Korkovelka	17,8	17,5
Muut siirtovelat	6,5	9,8
Siirtovelat yhteensä	24,3	27,3
Yhteensä	24,5	33,2
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	16,8	15,0
Johdannaissopimukset	1,9	-
Muut velat	0,5	0,0
Korkovelka	18,4	20,1
Siirtovelat yhteensä	18,4	20,1
Yhteensä	37,6	35,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	121,5	226,6
Vieras pääoma yhteensä	2 347,1	2 574,1

Yhtiöllä on syndikoitu luottolimiitti joka erääntyy vuonna 2024. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa marraskuussa 2019 liikkeelle laskettu hybridijoukkovelkakirjalaina. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettuja vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojensa koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä.

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon-konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a:n käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2022 konsernin sisäisiä johdannaissopimuksia, joiden käypä arvo oli -1,9 miljoonaa euroa (-1,4) ja nimellisarvo 76,1 miljoonaa euroa (80,1).

16. Vastuusitoumukset

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2022	2021
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	1,3	1,6
Yhteensä	1,7	2,0

Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston IT-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2022	2021
Takaukset	1 801,7	1 956,6
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 801,7	1 956,6

Takaukset vuosina 2022 ja 2021 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2022 allekirjoitukset

Helsinki, 16. helmikuuta 2023

Chaim Katzman
Puheenjohtaja

Alexandre Koifman
Varapuheenjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 16. helmikuuta 2023

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT

Judah Agnster
Jäsen

Zvi Gordon
Jäsen

David Lukes
Jäsen

Per-Anders Ovin
Jäsen

Ljudmila Popova
Jäsen

F. Scott Ball
toimitusjohtaja, hallituksen varapuheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1.5.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät veloitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyysriskin.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
<p>Sijoituskiinteistöjen arvostus <i>Viittaamme liitetietoon 2.1</i></p> <p>Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.040 miljoonaa euroa vastaten 91 % varoista ja 175 % omasta pääomasta.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyysriski.</p>	<p>Sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisyysriskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa. Arvioimme Cityconin johdon käyttämän ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta. Tarkastuksessa keskityimme markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin. <p>Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvonmäärityksessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyyksianalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.</p>
<p>Liikearvon arvostus <i>Viittaamme liitetietoon 5.1</i></p> <p>Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 115 miljoonaa euroa vastaten 3 % varoista ja 5 % omasta pääomasta.</p> <p>Liikearvon arvostus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska arvonalentumis-testaukseen sisältyy merkittäviä johdon ennusteita ja harkintaa, ja koska liikearvon määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttaus korkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyysriski.</p>	<p>Liikearvon arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisyysriskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttaus korkoon liittyen. Arvioimme Cityconin johdon käyttämän ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta. Tarkastuksessa keskityimme siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokseenkin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän. <p>Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.</p>

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyskyä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa

vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyysriskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista

epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa.

Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme

niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 5.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 18 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, 16. helmikuuta 2023

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT



www.citycon.com

Osoite:
Iso Omena, Piispansilta 9 A,
FI-02230 Espoo

info@citycon.com

