

Taloudellinen Katsaus 2023

Sisällysluettelo

Tietoa osakkeenomistajille	3
Citycon lyhyesti	4
Toimitusjohtajan haastattelu	5
Avainluvut.....	7
Miten luomme arvoa	8
Hallituksen toimintakertomus	9
EPRA:n tunnusluvut	21
Operatiiviset tunnusluvut	28
Käynnissä olleet kehityshankkeet.....	33
Riskit ja riskienhallinta.....	34
Osakkeet ja osakkeenomistajat	36
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta ..	38
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	39

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS.....	41
Konsernituloslaskelma, IFRS	41
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	41
Konsernitase, IFRS.....	42
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	43
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	44

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	45
1. Liiketoiminnan tulos	47
1.1. Segmentti-informaatio	47
1.2. Bruttovuokratuotto.....	49
1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	50
1.4. Hoitokulut	51
1.5. Hallinnon kulut.....	52
1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	52
1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	55
1.8. Osakekohtainen tulos.....	55
2. Kiinteistökanta ja sijoitukset	55
2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	55
2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	59
2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät	60
2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyriksissä	61
3. Rahoitus	63
3.1. Oma pääoma.....	63
3.2. Rahoituskulut (netto)	64
3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	65
3.4. Lainat	67
3.5. Rahoitusriskien hallinta	68
3.6. Johdannaissopimukset.....	71
3.7. Vastuusitoumukset.....	73
3.8. Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset.....	73

4. Muut liitetiedot	73
4.1. Tuloverot.....	73
4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	74
4.3. Aineettomat hyödykkeet.....	75
4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	75
4.5. Ostovelat ja muut velat	76
5. Konsolidointi.....	77
5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo.....	78
5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta	79
5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	80
5.4. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa	81
5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	81
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	82
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	85
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	89
Tilintarkastuskertomus.....	90

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 Sakari Järvelä kommentoi raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

Tietoa osakkeenomistajille

Cityconin osakkeiden listaus

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

Yhtiökokous

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 19.3.2024 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 7.3.2024.

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 saatavilla 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 Manager, Legal and Investor Relations, Valtteri Piri (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 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 51 598 261,2 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

Taloudellisten katsausten kalenteri 2024

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2023	15.2.
Osavuositarkastus Tammi–maaliskuu 2024	15.5.
Puolivuositarkastus Tammi–kesäkuu 2024	17.7.
Osavuositarkastus Tammi–syyskuu 2024	6.11.
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	7.3.
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	12.3.
Yhtiökokous	19.3.

Alustavat pääomanpalautuksen maksupäivät¹

28.3.2024
28.6.2024
30.9.2024
31.12.2024

→ Lisätietoa:

Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 36–37

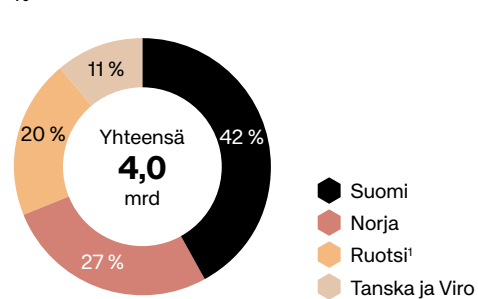
¹ Cityconin hallitus tekee yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.



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

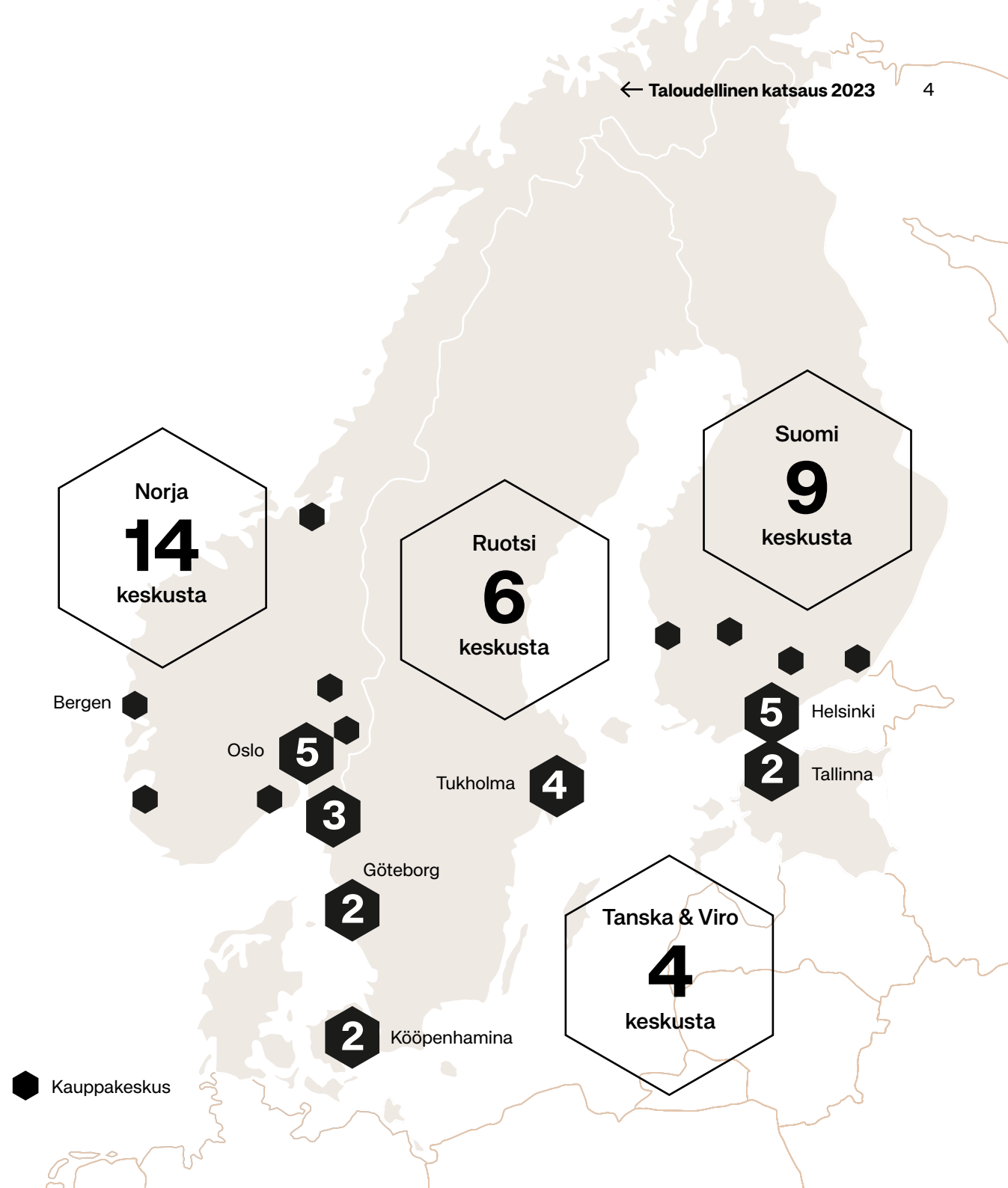
Citycon on johtava kaupunkikeskusten omistaja ja kehittäjä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconilla on 33 päivittäistavaravetoista, monikäyttöistä keskusta Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron suurimmissa kaupungeissa. Kehitämme ainutlaatuisia kohteita, joista luomme kestäviä yhteisöjä ja eläviä kaupunkeja. Toimintamme tavoittaa 140 miljoonaa henkilöä vuosittain ja tuottaa pitkäaikaista arvoa osakkeenomistajillemme.

Tasapainoinen pohjoismainen kiinteistökanta



33

kaupunkikeskusta viidessä eri maassa palvelee vuosittain 140 miljoonaa asiakasta.



¹ Sisältää Kista Gallerian 50 %.

Toimitusjohtajan haastattelu

Mitkä olivat sinulle vuoden kohokohdat?

Citycon osoitti myös vuonna 2023 välttämättömyyshyödykkeisiin perustuvan strategiansa vahvuuden ja vakauden huolimatta liiketoimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista. Liiketoimintamme perusta on vahva ja keskuksiemme operatiivinen toiminta on erittäin hyvällä tasolla. Positiivinen operatiivinen kehitys on seurausta strategiastamme keskittyä välttämättömyyshyödykkeisiin, päivittäistavarakauppiin ja julkisiin palveluihin nojautuviin keskuksiin, jotka sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohtissa Pohjoismaiden vahvimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Meidän pitkäaikainen strategiamme luoda monipuolisia kaupunkikeskuksia on tuottanut hyviä operatiivisia tuloksia.

Yksi vuoden kohokohdista oli se, kun vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Lippulaivan yhteyteen valmistui kolme asuinkerrostaloa. Olemme tyytyväisiä siihen, miten hyvin asuntojen vuokraus on lähtenyt liikkeelle, vuokrausasteen ollessa nyt noin 90 %. Asuinkerrostalojen valmistuminen tuo lisäkysyntää keskukselle ja sen palveluille sekä monipuolistaa Cityconin kassavirtoja. Meillä on alueella vielä kaksi muuta tonttia, joista meillä on käynnissä neuvottelut yhteisyrityksen perustamiseksi rakennuttajan kanssa. Vuoden kohokohtiin kuului myös uudistuneen Myyrmannin kauppakeskuksen avaus, joka on viimeisin esimerkki strategiastamme. Olemme kehittäneet keskuksen vuokralaiskantaa lisäämällä välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvien

vuokralaisten osuutta avaamalla Lidlin ja 7 300 neliön Prismän. Päivittäistavarakaupan osuus Myyrmannin vuokralaiskantasta on siten nykyisin noin 60 %. Vastaavanlaisia muutoksia olemme tehneet lukuisissa muissa kohteissamme. Nämä toimet eivät vain tuota vakaata nettovuokratuottojen kasvua, vaan myös parantavat vuokralaiskantamme laatua.

Vuonna 2023 jatkoimme investointitason taseemme vahvistamista. Uudelleenrahoitimme ja laajensimme huhtikuussa luottosopimuksemme 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon. Luottosopimus pitää sisällään 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaissopimuksen. Uudelleenrahoituksen jälkeen olemme jatkaneet harkittua pääomankierrättämistä toteuttamalla 236 miljoonan euron arvosta lähitulevaisuudessa erääntyvien joukkovelkakirjojemme takaisinostoja. Tämän jälkeenkin olemme jatkaneet joukkovelkakirjojemme takaisinostoja markkinoilta hyödyntäen markkinoilla vallitsevaa merkittävää alennusta suhteessa velkakirjojen nimellisarvoon, samalla parantaen velkojemme maturiteettiprofiilia.

Lisäksi solmimme marraskuussa noin 1 020 miljoonan Ruotsin kruunun 7-vuotisen määräaikaissopimuksen, jossa vakuutena toimii yksi Ruotsissa sijaitseva keskuksiemme. Laina osoittaa Cityconin lainarahoituksen saatavuuden kilpailukykyisillä ehdoilla samoin kuin vakuudellisten lainamarkkinoiden toimivuuden. Vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä ostimme myös kahdessa erässä takaisin hybridijoukkovelkakirjojamme suunnatulla osakeannilla.

Ostimme hybridivelkakirjojamme takaisin alennuksella suhteessa niiden nimellisarvoon vastineeksi osakkeista, jotka laskettiin liikkeeseen markkinahinnalla. Järjestely korostaa sitoutumistamme säilyttää investointitason luottoluokituksemme ja mahdollistaa nykyisten korkeiden korkotasojen vaikutusten lieventämistä samalla kokonaisvaltaisesti parantaen tasettamme lisäosakepääoman avulla.



Tulemme jatkamaan strategiamme toteuttamista kehittämällä ja operoimalla välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvia kaupunkikeskuksia Pohjoismaiden parhailla paikoilla.

Olemme tyytyväisiä, että aktiiviset taseen vahvistamistoimemme ja vahvat operatiiviset tuloksemme saivat tunnustusta myös S&P:ltä, joka vahvisti joulukuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB-) ja säilytti vakaan näkymän ennallaan.

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista kehitystä vuonna 2023?

Liiketoimintamme tunnuslukujen kehitys jatkui vahvana, sillä kaikki tärkeimmät tunnuslukumme (vuokralaisten myynnit, kävijämäärät, vuokrat, vuokrausaste, vuokranmaksuaste) jatkoivat kestäväää kasvuaan. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat vuoden 2023 aikana 3,4 % ja kävijämäärät 1,8 % edellisvuoteen verrattuna. Yhdistämällä tämä kasvavaan keskivuokraan ja nousevaan vuokrausteeseen, saadaan luotua menestyksen resepti.

Olemme tyytyväisiä nähdessämme sekä nykyisten että uusien vuokralaisten kysynnän jatkuvan vahvana keskuksiamme kohtaan. Vuokraustoiminta jatkui aktiivisena, ja allekirjoitimme 132 000 neliometriä uusia sopimuksia. Uusien ja uusittujen vuokransopimuksien vuokranmuutos oli 1,4 %. Tämä vaikutti positiivisesti liiketilöiden vuokrausteeseemme, joka nousi vuoden aikana 0,6 prosenttiyksikköä 96,0 %:iin. Samanaikaisesti vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu keskivuokramme nousi 1,6 euroa 24,0 euroon neliometriltä.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,5 % (vertailukelpoisilla valuuttakursseilla) vuoden aikana osaltaan vahvojen operatiivisten tunnuslukujen ansiosta. Hyödyimme siitä, että 93 % vuokristamme on sidottu indeksiin, mikä hyödyttää meitä myös vuonna 2024. Vuokralaistemme maksama vuokranosuus heidän liikevaihdostaan on yksi toimialamme matalimmista korostaen vuokralaistemme laatua. Vuokralaisten

myyntien jatkaessa kasvuaan tarjoaa tämä meille mahdollisuuden vuokrien nostamiseen myös jatkossa.

Miten kestävä kehityksen kasvava merkitys vaikuttaa Cityconiin?

Citycon on ollut pitkään kestävä kehityksen edelläkävijä, ja olemme täysin sitoutuneet kunnianhimoisiin vastuullisuustavoitteisiimme, joita ovat mm. hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä sekä kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen Pariisin ilmastopimuksen 1,5 celsiusasteen tavoitteen mukaisesti. Yhtiötason tavoitteiden rinnalla vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat olennainen osa Cityconin jokapäiväistä toimintaa. Vuonna 2023 Cityconin jokaisella työntekijällä oli oma henkilökohtainen vastuullisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvä bonustavoite. Korostaakseen sitoutumistaan pitkän aikavälin vastuullisuuslupauksiinsa Citycon on päivittänyt vastuullisuusstrategiansa. Päivitetyyn vastuullisuusstrategian ansiosta Citycon voi jatkaa määrätietoisesti työtään useilla osa-alueilla kohti kunnianhimoisia tavoitteitaan vuodelle 2030.

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.

Kestävä kehityksen mukaisten toimiemme seurauksena Citycon nimitettiin myös vuonna 2023 Euroopan ilmastojohtajien kärkijoukkoon Financial Timesin viime vuonna tekemässä kattavassa tutkimuksessa.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2024?

Vuonna 2024 tulemme jatkamaan strategiamme toteuttamista kehittämällä ja operoimalla välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvia kaupunkikeskuksia Pohjoismaiden parhailla paikoilla. Olemme luottavaisia liiketoimintaamme kohtaan, sillä omistamme korkealaatuisia kiinteistöjä, jotka tarjoavat kuluttajille heidän tarvitsemiaan tuotteita ja palveluita sellaisilla sijainneilla, jotka ovat helposti saavutettavissa. Kun tähän yhdistetään vuokrien kasvu, tuloksena on vakaa ja vahva liiketoiminnan perusta.

Taseen vahvistaminen on myös vuonna 2024 yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Jatkamme aktiivisia toimia taseemme ja taloudellisen asemamme vahvistamiseksi pääomia kierrättämällä. Olemme luottavaisia, että transaktiomarkkina aktivoituu, ja olemmekin nostaneet 380 miljoonan euron divestointitavoitteemme 950 miljoonaan euroon seuraavan 24 kuukauden aikana. Vuonna 2023 osoitimme Cityconin lainarahoituksen saatavuuden kilpailukykyisillä ehdoilla, mikä antaa meille joustavuutta odottaa pohjoismaisten transaktio- ja joukkovelkakirjamarkkinoiden vakautumista.

Vuonna 2024 keskitymme erityisesti kustannusten hallintaan ja kannattavuuteen kaikissa liiketoimintaprosesseissamme. Tavoitteenamme on pienentää merkittävästi operatiivisia kulumme. Lisäksi tavoitteenamme on pienentää hallinnonkuluja siten, että ne vastaavat vuoden lopussa alle 10 % ennustetuista nettovuokratuotoistamme. Tulemme myös keskittämään yhtiön konsernitoimintoja Espoon toimistollemme. On myös tärkeää huomata, että kun Lippulaivan viimeiset asuinrakennukset valmistuivat Q1/2023, meillä ei ole merkittäviä investointeja tiedossa vuodelle 2024, ja arvioimme investointien määrän olevan vuonna 2024

noin 70 % alhaisempi kuin vuonna 2023. Saamme myös päätökseen useita projekteja: 7 300 neliömetrin Prisma Myyrmanniin, uusi Selver-ruokakauppa ja kuntosali Rocca al Mareen, uusi Lidl-ruokakauppa Albertslundiin ja Suomen ensimmäinen Nike Rise -myymälä Isoon Omenaan.

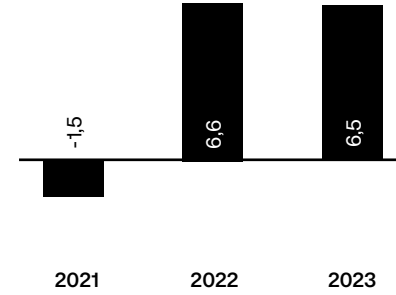
Lopuksi haluaisin korostaa, että markkinoilla ei ole monia keskuksiemme kaltaisia korkealaatuisia liikekiinteistöjä ja liiketoimintamallimme on myös todistanut toimivuutensa. Edellä mainittujen asioiden johdosta kaikki tärkeimmät tunnuslukumme (vuokralaisten myynnit, kävijämäärät, vuokrat, vuokrausaste, vuokranmaksuaste) ovat jatkaneet kestäväää kasvuaan. Näistä syistä olemme erittäin optimistisia liiketoimintamme tulevaisuuden näkymien suhteen.

F. Scott Ball

Toimitusjohtaja

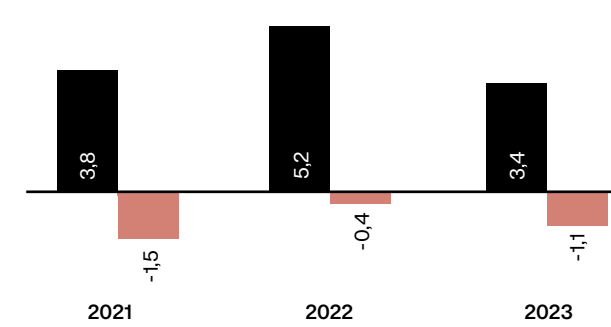
Avainluvut

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys
%



Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

Vuokralaisten myyntien kehitys¹
%

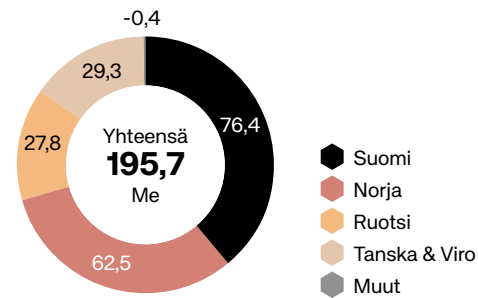


Vertailukelpoiset myynnit
Myynnit yhteensä

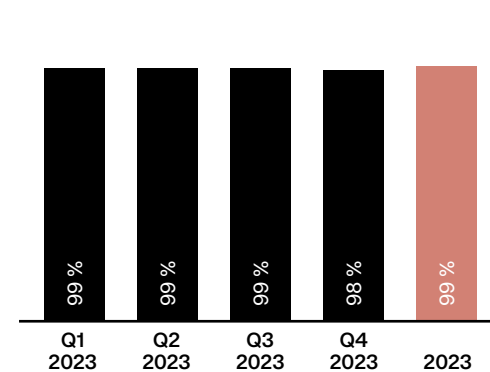
¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisä-verotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin

Avainluvut	2023	2022
Nettovuokratuotto, Me	195,7	203,6
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu	6,5 %	6,6 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, Basic)	0,651	0,730
Nettovarallisuus/Osake (EPRA NRV per share)	9,30	11,01
Keskimääräinen korkoprosentti	2,61 %	2,43 %

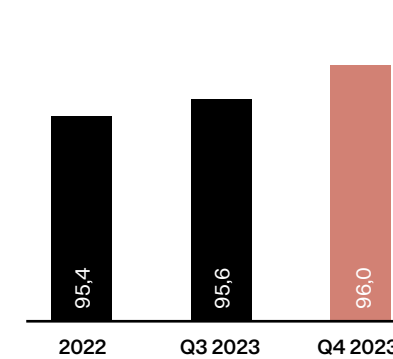
Nettovuokratuotto segmenteittäin
Me



Vuokranmaksuaste
%



Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste¹
%



¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.



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

Välttämättömyys-hyödykkeisiin painottuva myymälä- ja palveluvalikoima

- Päivittäiskauppavetoiset ja välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvat keskuksien palvelut
- Monikäyttöiset keskuksien palvelut, joissa kasvava osa kunnallisia palveluja

Johtava kiinteistö-hallinnan osaaminen

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

Aktiivinen pääoman kierrättäminen

- Divestoinneista saatavat tuotot tarkoittaa velan määrän pienentämiseen
- Vahvistaa investointitasoa tasetta

Olemassa oleviin keskuksiin linkittyvät rakennusoikeudet

- Pääosin asuinkiinteistöjä, jotka tulevat rikastuttamaan keskuksiemme ympäristöä
- Pienet pääomavaatimukset kaavoituksen saamiseksi
- Monia mahdollisuuksia hyötyä rakennusoikeuksista: myynti, yhteisyritys tai oma kehitystoiminta

Vakaa ydinliiketoiminta yhdistettynä houkutteleviin lisäarvonluonnin mahdollisuuksiin

Hallituksen toimintakertomus

Cityconin pohjoismainen portfolio osoitti jälleen vahvuutensa ja vakautensa. Cityconin operatiiviset tulokset jatkoivat paranemistaan vuoden aikana, kun vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,5 %. Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliset tulokset pysyivät vakaina vuonna 2023. Operatiivinen liikevoitto oli 164,8 miljoonaa euroa, osakekohtainen operatiivinen tulos 0,651 euroa ja oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos 0,479 euroa. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla läpi vuoden ollen 99 % korostaen Cityconin vuokralaisten laatua ja korkeaa luottokelpoisuutta. Tämä yhdistettynä siihen, että vuokran osuus Cityconin vuokralaisten liikevaihdosta on suhteellisen matala (9,5 %) ja, että vuokralaisten myynnit ovat kasvussa, antaa tämä merkittävää liikkumatilaa vuokrien indeksoimiselle myös vuonna 2024.

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 3,4 % ja vertailukelpoiset kävijämäärät 1,8 % edellisvuoteen verrattuna. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittivät vuoden 2019 tason jo 9,2 %:lla korostaen Cityconin strategian vahvuutta. Citycon keskittyy strategiansa mukaisesti päivittäistavara kauppaan nojautuviin keskuksiin, joissa suuri osa vuokralaisista muodostuu välttämättömyshyödykkeitä ja palveluita tarjoavista vuokralaisista. Lisäksi kesukset sijaitsevat Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa julkisen liikenteen solmukohdissa.

Citycon jatkoi aktiivisia toimiaan ja paransi rahoitusasemaansa uudelleenrahoittamalla ja laajentamalla luottolimiittään 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon. Citycon myös neuvotteli uuden 1 020 miljoonan Ruotsin kruunun määräaikaisen lainan marraskuussa sekä toteutti vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä kaksi transaktiota, joissa laskettiin liikkeelle uusia osakkeita vastineeksi hybridilainan takaisinostosta. Yhteensä Citycon toteutti vuoden aikana 191 miljoonan euron arvosta joukkovelkakirjojensa ja 87 miljoonan arvosta hybridiensä takaisinostoja. Näillä toimenpiteillä Citycon jatkaa nykyisten, aiempaa korkeampien, markkinakorkojen tulosvaikutuksen lieventämistä samalla vahvistaen tasetta. Cityconin rahoitustoimenpiteet ja vahva operatiivinen suorituskyky saivat myös tunnustusta luottoluokittajilta, sillä joulukuussa S&P vahvisti Cityconin investointitason luottoluokituksen ja säilytti vakaan näkymän ennallaan.

Avainluvut

Citycon-konserni ¹		2023	2022	%	Vertailukelpoinen muutos % ²
Nettovuokratuotto	Me	195,7	203,6	-3,9 %	1,7 %
<i>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys</i>	%	6,5 %	6,6 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ³	Me	164,8	175,2	-5,9 %	-0,1 %
IFRS tulos/osake ⁴	EUR	-0,70	-0,15	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 858,2	4 040,1	-4,5 %	-
Luototusaste (LTV) ³	%	46,3	41,4	11,8 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut³					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	109,6	122,6	-10,7 %	-4,3 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁵	Me	80,6	92,1	-12,5 %	-3,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,651	0,730	-10,8 %	-4,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁵	EUR	0,479	0,548	-12,6 %	-4,1 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁶	EUR	9,30	11,01	-15,5 %	-

¹ Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin edellisen vuoden aikana.

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

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

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

⁵ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁶ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,47 euroa.

Tulevaisuuden näkymät 2024

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	185–203
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,62–0,74
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,46–0,58

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan, sisältäen Kiista 100 %, sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Vuoden 2023 tärkeimmät tapahtumat

Yleistä

- Cityconin operatiivinen liiketoiminta jatkui vahvana haastavasta makroekonomisesta ympäristöstä huolimatta.
- Citycon julkisti päivitetyn vastuullisuusstrategiansa, jonka ansiosta Citycon voi jatkaa määrätietoisesti työtään useilla osa-alueilla kohti kunnianhimoisia tavoitteitaan vuodelle 2030.
- Citycon valittiin kolmatta 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.
- Sakari Järvelä nimitettiin yhtiön uudeksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.2.2024 alkaen.

Operatiivinen kehitys

- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2023 aikana 3,4 %.
 - 9,2 % yli vuoden 2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,8 % 2023 aikana.
- Liiketilöiden vuokrausaste 96,0 %.
 - 0,4 %-yksikköä korkeampi edelliseen vuosineljänneeseen verrattuna.
 - 0,6 %-yksikön nousu edellisvuoteen verrattuna (Q4/2022).
- Vuokranmaksuaste 99 % (Q1–Q4/2023).
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 2023 aikana 1,6 euroa 24,0 euroon per neliometri.
- Uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 1,4 % (Q1–Q4/2023).
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,5 % (Q4/2023).

Taloudellinen kehitys

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat Q1–Q4/2023 aikana 6,5 %.
 - Kokonaisnettovuokratuotot olivat 195,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 203,6 miljoonaa euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 109,6 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2022: 122,6 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,651 euroa (Q1–Q4/2022: 0,730 euroa).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 80,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 92,1 miljoonaa euroa).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,70 euroa (Q1–Q4/2022: -0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta osaketta kohti oli 0,75 euroa (Q1–Q4/2022: 0,59 euroa).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojenjaosta. Haettavan valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena jaettava varojenjakko on enintään 0,30 euroa osakkeelta.

Rahoitus

- Kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana Citycon osti markkinoilta joukkovelkakirjojaan takaisin yhteensä 191 miljoonan euron arvosta ja käytti ostoihin yhteensä noin 184 miljoonaa euroa.
 - Lisäksi Citycon osti takaisin hybridivelkakirjojaan 87 miljoonalla eurolla.
 - Takaisinostot tasapainottavat entisestään Cityconin tasapainoista maturiteettiprofiilia sekä pienentävät velkojen jälleenrahoitusriskiä.
- Huhtikuussa korvattiin ja laajennettiin silloinen luottosopimus uudella 650 miljoonan euron luottosopimuksella, joka sisälsi 250 miljoonan euron määräaikaislainan.

- Citycon allekirjoitti marraskuussa 1 020 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 89,5 miljoonan euron) vihreän, kiinteäkorkoisen lainasopimuksen.
- Citycon päivitti 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmansa vihreäksi, ja laski liikkeelle ensimmäisen vihreän yritystodistuksensa.
 - kyseessä on ensimmäinen Suomessa liikkeeseen laskettu vihreä yritystodistus.
- S&P vahvisti joulukuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen ja säilytti vakaan näkymän ennallaan.
- Citycon on sitoutunut ylläpitämään investointitason luottoluokituksensa.

Toimintaympäristön kehitys

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailman talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääosin inflaatiosta, nousevista koroista sekä geopoliittisista epävarmuuksista. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ja jonkin verran joustavuutta inflaation ja nousevien korkojen suhteen.

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

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2023	-0,5 %	0,5 %	-0,4 %	1,0 %	-3,4 %	0,5 %
Työttömyys, 2023	7,2 %	3,6 %	7,6 %	4,8 %	6,7 %	6,5 %
Inflaatio, 2023	4,3 %	5,8 %	8,5 %	3,3 %	9,1 %	5,4 %
Vähittäismyyntien kasvu, 11/2023 ¹	-0,2 %	0,4 %	1,6 %	1,3 %	-0,3 %	-0,3 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen
Lähteet: IMF, World Economic Outlook (October 2023), SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat.

Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,3 % vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q4/2022.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q4/2023 kasvoivat 6,5 %.

Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2023 olivat 195,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 203,6 miljoonaa euroa, sisältäen myydyt kohteet).

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,6 % Q1–Q4/2023 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,6 % Q1–Q4/2023. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 1,3 % Q1–Q4/2023. Tanskan & Viron liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 12,6 % Q1–Q4/2023.

Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna 0,6 prosenttiyksikköä ja oli 96,0 % (Q4/2022: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,9 % (Q4/2022: 94,5 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 0,3 eurolla 24,0 euroon (Q4/2022: 23,7). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 1,6 euroa Q1–Q4/2023 aikana. Vuoden 2023 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos oli 1,4 % samalla kun Citycon vuokrasi vuoden aikana yli 132 000 neliometriä.

Vuoden neljännellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,9 % ja Q1–Q4

aikana 3,4 %. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit Q1–Q4/2023 ylittivät 9,2 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat neljännen vuosineljänneksen aikana 1,4 % ja vastaavasti Q1–Q4 aikana 1,8 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Taloudellinen tulos Q1–Q4/2023 vs. Q1–Q4/2022

Liikevoitto oli -38,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 87,7 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 31,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 28,7 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 234 (31.12.2022: 251). Kokoaikaisista työntekijöistä 43 oli Suomessa, 75 Norjassa, 39 Ruotsissa, 14 Tanskassa & Virossa ja 64 konsernitoiminnoissa.

Henkilöstötunnusluvut

	2023	2022	2021
Kokoaikaiset työntekijät raportointikauden lopussa	234	251	242
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	19,1	18,9	17,3

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat hieman, 47,7 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2022: 48,0 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa pankkitilien talletuskorkotuloista sekä johdannaissuojien korkotuloista. Epäsuoria kertaluontoisia tuottoja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista kirjattiin 2,9 miljoonaa euroa, jota kuitenkin netotti 2,8 miljoonan euron tappio (Q1–Q4/2022: 9,2 miljoonan euron tappio), joka kirjattiin johdannaissuojista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, sekä muista epäsuorista eristä.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -36,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: -24,6 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

Tilikauden tulos oli -115,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 5,1 miljoonaa euroa).

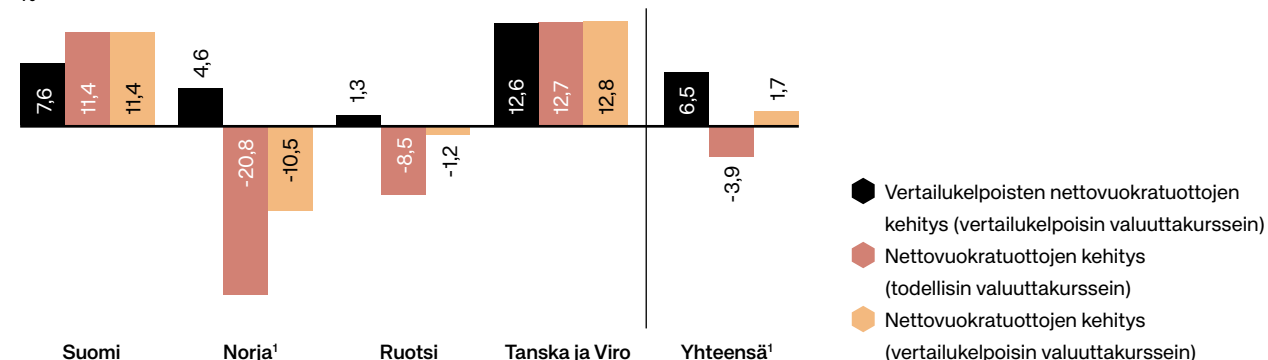
Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto						Brutto-
	Suomi	Norja ²	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
2022	68,6	78,9	30,4	26,0	-0,3	203,6	222,3
Kehityshankkeet	4,0	-2,3	-0,9	-	-	0,8	1,2
Divestoinnit	0,0	-7,7	-	-	-	-7,7	-8,2
Vertailukelpoiset kohteet ¹	3,9	2,5	0,3	3,3	-	9,9	12,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-8,9	-2,0	0,0	-0,1	-11,0	-12,1
2023	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	215,3

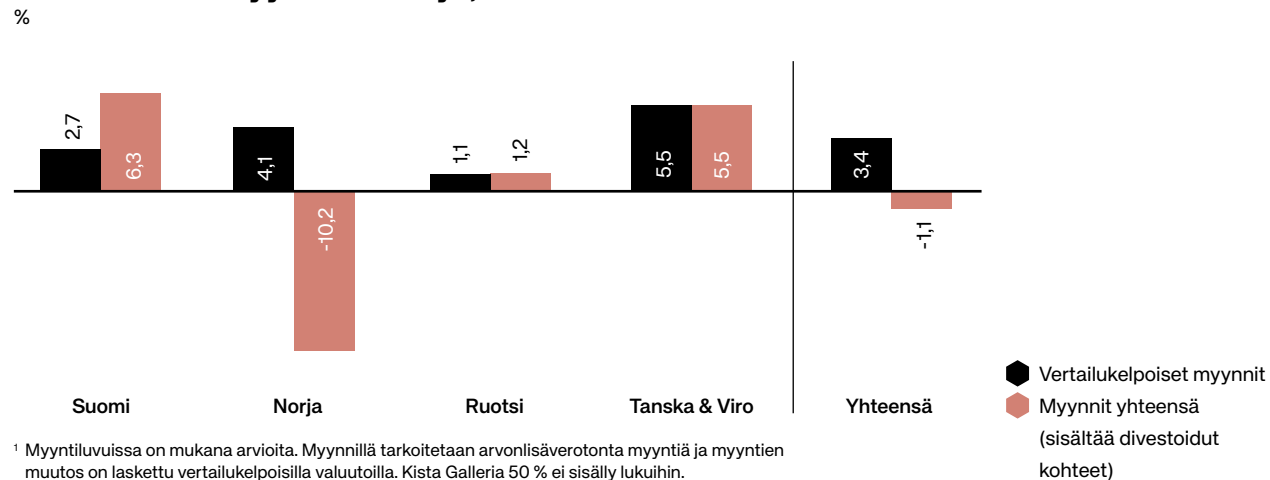
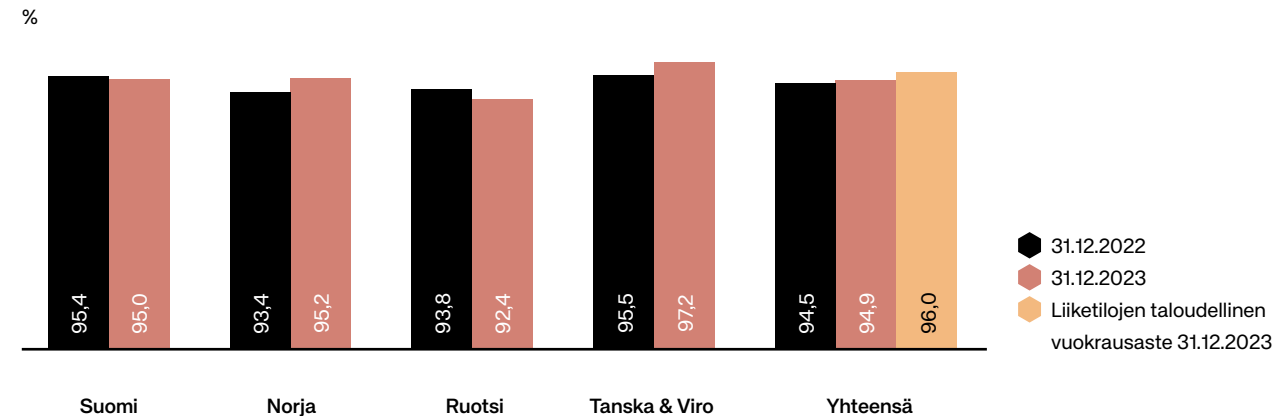
¹ Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

² Nettovuokratuottoihin vaikuttaa neljän kohteen divestointi vuoden 2022 aikana.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys 2023 vs. 2022



¹ Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuoden 2022 aikana.

Vuokralaisten myyntien kehitys, 2023 vs. 2022¹Vuokrausaste¹Kävijämäärien kehitys, 2023 vs. 2022¹Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

	31.12.2023	31.12.2022	
Vuokrasopimuskannan yhteenveto ¹	kpl	3 371	3 191
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ² /kk	24,0	23,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²	%	9,5 %	9,2 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	1,4 %	2,0 %

¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

² Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 371 (3 191) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,6 vuotta (3,4).

Vuokraustoiminta¹

	2023	2022	
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	236 923	262 772
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	237 608	302 490

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

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 181,9 miljoonalla eurolla 3 858,2 miljoonaan euroon (31.12.2022: 4 040,1 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 92,8 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Lisäksi IFRS 16 -standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 1,8 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon tappiot vähensivät sijoituskiinteistöjen arvoa 200,3 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 76,2 miljoonalla eurolla.

Q1–Q4/2023 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -200,3 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: -56,5 miljoonaa euroa) johtuen pääosin tuottovaatimusten noususta kaikissa segmenteissä sekä Norjan Torvbyen-keskuksen 21,0 miljoonan euron alaskirjauksesta (-15,9 miljoonaa euroa) rakenteellisten vaurioiden vuoksi. IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi–joulukuussa -6,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022 -6,8 miljoonaa euroa).

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1–Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemystä.

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

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

31.12.2023	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	336 850	1 683,9	-	44 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 240	4,4	-	0 %
Suomi, yhteensä	10	339 090	1 688,3	-	44 %
Kauppakeskukset, Norja	13	342 600	1 077,1	-	28 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 500	-	-	-
Norja, yhteensä	14	357 100	1 077,1	-	28 %
Kauppakeskukset, Ruotsi	5	173 400	610,8	-	16 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	-	6,7	-	0 %
Ruotsi, yhteensä	6	173 400	617,5	-	16 %
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	4	141 900	434,8	-	11 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	-	-	-	-	-
Tanska & Viro, yhteensä	4	141 900	434,8	-	11 %
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 009 250	3 806,6	-	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	11,1	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	1 011 490	3 817,7	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	40,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	1 011 490	3 858,2	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	173,2	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	35	1 057 740	4 031,4	-	-

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

Käyvän arvon muutos

Me	2023	2022
Suomi	-68,4	-15,3
Norja ¹	-64,5	-26,5
Ruotsi	-35,3	-5,0
Tanska & Viro	-25,5	-3,0
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-193,7	-49,8
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-6,6	-6,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-200,3	-56,5
Kista Galleria (50 %)	-40,8	-25,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-241,1	-82,0

¹ Sisältää 21,0 miljoonan euron (15,9 miljoonaa euroa) alaskirjauksen liittyen Torvbyen keskukseen, joka suljettiin rakenteellisten vaurioiden vuoksi.

Pääoman kierrättäminen

Q1–Q4/2023 aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Marraskuussa 2022 Citycon julkaisi tavoitteensa myydä yhteensä 500 miljoonan euron arvosta ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita seuraavan 24 kuukauden aikana. Joulukuussa 2022 toteutetun transaktion jälkeen tavoitteesta on jäljellä 380 miljoonaa euroa. Citycon on sitoutunut saavuttamaan divestointitavoitteen vuoden 2024 loppuun mennessä ja nostaa tavoitteen 950 miljoonaan euroon seuraavan 24 kuukauden osalta.

Kehityshankkeet

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivulta 33.

Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 11,56 euroa (31.12.2022: 13,75 euroa). Tilikauden tappio, hybridilainojen takaisinmaksut, pääomanpalautukset ja muuntoerot heikensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 380,1 miljoonaa euroa (31.12.2022: 1 618,8 miljoonaa euroa).

Käynnissä olleet kehityshankkeet 31.12.2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	10,5	2024
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 ¹	6,6 ¹	2024

¹ Kauppa toteutetaan termiisopimuksena, 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 2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/12 800	61,3	Q1/2023

Bruttoinvestoinnit

Me	2023	2022
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	6,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	0,4
Kiinteistökehitys ²	92,8	165,7
Muut investoinnit	3,1	4,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	95,9	177,0
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	46,6	111,6
Norja	21,2	32,1
Ruotsi	15,1	19,8
Tanska & Viro	11,0	9,7
Konsernihallinto	2,0	3,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	95,9	177,0
Divestoinnit^{3,4}	-	292,0

¹ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2022.

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

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

Rahoitus

Tammikuussa Citycon toteutti ostotarjouksen vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista, sekä kahdesta vuosina 2019 ja 2021 liikkeeseen lasketuista hybridilainoista. Tammikuussa yhtiö ilmoitti ostavansa arvopapereita takaisin 57,4 miljoonan euron edestä käyttäen ostoihin yhteensä 41,4 miljoonaa euroa.

Maaliskuussa yhtiö jatkoi velkakirjojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta houkuttelevaan hintaan. Yhtiön vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoja ostettiin avoimilta markkinoilta takaisin yhteensä 22,5 miljoonan euron edestä.

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

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

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

Citycon irtisanoi kesäkuussa luottoluokitus-sopimuksensa Moody's Investors Servicen kanssa.

Standard & Poor's jatkaa Cityconin luottoluokittajana. Standard & Poor's vahvisti huhtikuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB- ja vakaat näkymät) heijastaen Cityconin vahvaa operatiivista tuloksentekeykyä sekä vakaita rahoituksen tunnuslukuja.

Syyskuussa yhtiö osti joukkovelkakirjalainojaan takaisin avoimilta markkinoilta 0,4 miljoonan euron ja hybridilainoja 0,7 miljoonan euron arvosta.

Lisäksi yhtiö uudelleenneuvotteli ja jatkoi sen 3,3 miljardin Ruotsin kruunumääräisen EURSEK koron- ja valuutanvaihtosopimusta hyödyntäen olemassa olevien johdannaisten positiivista markkina-arvoa alentamaan uusituista suojauksista maksettavaa korkotasoa. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten maturiteettia jatkettiin vuodesta 2026 vuoteen 2028, ja uusitut suojaukset tuottavat korkotuloa 8,1 miljoonaa euroa vuodessa, kun ennen uusimista korkotuloa kertyi 0,6 miljoonaa euroa vuodessa.

Marraskuussa Citycon allekirjoitti 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräisen (noin 89,5 miljoonaa euroa) kiinteäkorkoisen vihreän määräaikaislainan Deutsche Pfandbriefbankin (pbb) ja Landesbank Hessen-Thüringen Girozentralen (Helaba) kanssa. Määräaikaislaina on 7 vuoden mittainen sekä vakuudellinen, ja vakuudeksi on annettu Liljeholmstorget Galleria Tukholmassa, Ruotsissa. Varat käytettiin pääasiassa 800 miljoonan Norjan kruunumääräisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun, joka erääntyi marraskuun lopussa.

Yhtiö myös päivitti sen 2,5 miljardin euron EMTN-joukkovelkakirjalainaohjelman ("Euro Medium Term Note"), ja näin ollen ohjelma on voimassa vuoden eteenpäin. Ohjelma mahdollistaa joukkovelkakirjalainojen

Rahoituksen avainluvut

Me		31.12.2023	31.12.2022
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 840,4	1 781,7
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 864,4	1 807,7
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	434,3	577,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	2,7	3,2
Luototusaste (LTV) ²	%	46,3	41,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,7	4,0
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,44	0,39
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,45	0,40
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,08	0,00

¹ Sisältää 38,8 miljoonaa euroa (Q4/2022: 42,8 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

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

liikkeeseenlaskun missä tahansa valuutassa Euroopan ja Pohjoismaiden pääomamarkkinoilla.

Lisäksi Citycon suoritti suunnatun osakeannin, ja vastineeksi se osti takaisin hybridilainansa alennuksella suhteessa sen nimellisarvoon, yhteensä 14,7 miljoonan euron edestä. Osakeannissa merkittiin yhteensä 2 774 398 osaketta ja merkintähinta osakkeelta oli 5,30 euroa. Takaisinostetun 2024 hybridilainan takaisinostohinta oli noin 84 prosenttia. Transaktiolla haluttiin vahvistaa yhtiön tasetta sekä parantaa sen pääomarakennetta.

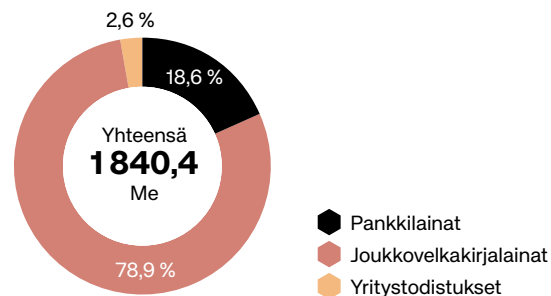
Joulukuussa yhtiö suoritti toisen suunnatun osakeannin, jonka vastineeksi se osti takaisin hybridilainansa alennuksella suhteessa sen nimellisarvoon, yhteensä 6,4 miljoonan euron edestä. Osakeannissa merkittiin yhteensä 1 210 866 osaketta ja merkintähinta osakkeelta oli 5,30 euroa. Takaisinostettujen 2024 hybridilainojen takaisinostohinta oli noin 84 prosenttia. Transaktion päätarkoituksena oli vahvistaa yhtiön tasetta ja parantaa sen pääomarakennetta.

Joulukuun 19. päivä S&P Global Ratings vahvisti Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB-) ja piti yhtiön vakaat näkymät ennallaan, perustuen näkemykseen Cityconin hyväkuntoisen operatiivisen toiminnan jatkumisesta seuraavan 24 kuukauden aikana positiivisen indeksoinnin ja vakaan vuokrausasteen ansiosta. S&P totesi odottavansa Cityconin luottoluokitusmittareiden pysyvän luokitusrajojen sisällä, ja että yhtiön likviditeetti- ja rahoitusasema pysyvät vakaina. Lisäksi odotettujen kiinteistöjen myyntien uskotaan parantavan velkojen painotettua keskimaturiteettia tulevana kuukausina.

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

Lainajakauma

%



Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo kasvoi vuoden 2023 aikana 58,7 miljoonalla eurolla 1 840,4 miljoonaan euroon pääasiassa hybridilainojen takaisinostojen seurauksena, mitä kuitenkin tasoitti NOK-valuuttakurssin heikentyminen. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 864,4 miljoonaa euroa sisältäen 38,8 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 2,7 vuoteen. Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 46,3 %:iin johtuen kiinteistöjen käypien arvojen laskusta sekä hieman kasvaneesta nettovelasta.

Rahoituskulut

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat vuoden 2023 aikana 0,8 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna. Kasvaneita velan korkokuluja tasoittivat korkotulot johdannaissuojista.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat hieman, 47,7 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2022: 48,0 miljoona euroa) johtuen pääasiassa kasvaneista pankkitilien talletuskorkotuloista sekä johdannaissuojien korkotuloista. Epäsuoria kertaluontoisia tuottoja joukkovelkakirjojen takaisinostoista kirjattiin 2,9 miljoonaa euroa, jota kuitenkin netotti 2,8 miljoonan euron tappio (Q1–Q4/2022: 9,2 miljoonan euron tappio), joka kirjattiin johdannaissuojista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, sekä muista epäsuorista eristä.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista sekä kertaluontoisista epäsuorista tuotoista joukkovelkakirjojen takaisinostoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 2,61 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

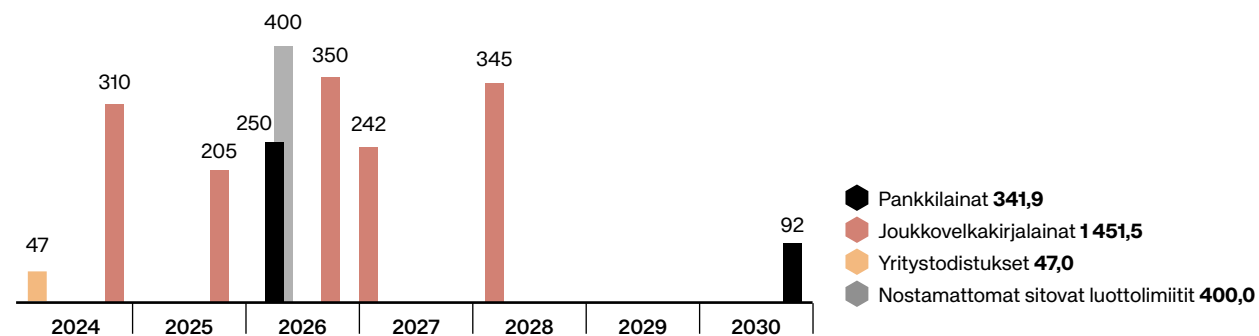
Muutokset yhtiön johdossa

Bret McLeod ilmoitti 1.12.2023 jättävänsä tehtävänsä yhtiössä 31.1.2024. Samanaikaisesti Cityconin hallitus päätti yksimielisesti nimittää Sakari Järvelän, VP, Corporate Finance and Investor Relations, yhtiön tulevaksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.2.2024 alkaen.

Raportointikauden päättymisen jälkeen Cityconin tietohallintojohtaja ja johtoryhmän jäsen Kirsi Simola-Laaksonen ilmoitti jättävänsä tehtävänsä yhtiössä 29.2.2024.

Velkojen erääntymiset

Me



Rahoituskulujen avainluvut

Me		2023	2022
Rahoituskulut ¹	Me	-61,2	-64,7
Rahoitustuotot ¹	Me	13,5	16,7
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-47,7	-48,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-47,7	-47,0
Keskiporko kauden lopussa ²	%	2,61	2,43
Keskiporko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	3,13	2,57
Keskiporko, laskettu vuoden alusta ²	%	2,57	2,42

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset ja korun- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Vastuullisuus

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2023, 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 2023 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2022 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdeksannen 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 2023:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) oli 246 gigawattituntia (Q1–Q4/2022: 263 GWh). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 4 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 5 425 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (Q1–Q4/2021: 5 108 tCO₂ e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt samalla tasolla edellisvuosiin verrattuna ja olivat 3 kgCO₂ e/m².
- 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 81 % 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, 95 % pääomamenoista ja 71 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toiminnoista.

Yhtiö ei ole velvollinen raportoimaan taksonomia-asetuksen mukaisia tietoa. Tämän vuoksi Citycon ei raportoi yhtiön toimintojen taksonomiamukaisuudesta vuodelta 2023.

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 aiheuttaa riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2023 tilinpäätöksen sivuilla 68–70, 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 2023

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2023 pidettiin 21.3.2023 virtuaalisesti ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen

määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Ylimääräinen yhtiökokous 2023

Cityconin 1.6.2023 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti nostaa hallituksen jäsenten lukumäärää yhdeksään (9) jäsenen toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti valita Adi Jeminin uudeksi hallituksen jäseneksi. Lisätietoja on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2023.

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 2023 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.

Cityconin vuoden 2023 ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Adi Jemini.

Vuonna 2023 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 2023 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 toimisuuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2023. 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 171 994 204. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli joulukuun 2023 lopussa 27 738 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q4/2022: 28 817 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 120,8 miljoonaa (Q4/2022: 116,3 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 70,2 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q4/2022: 69,2 %).

Suunnatut osakeannit vastineeksi hybridilainan takaisinostosta

Cityconin hallitus päätti 28.11.2023 varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella laskea liikkeeseen enintään 2 774 398 uutta osaketta osakeannista, joka suunnattiin 2024 hybridilainan haltijalle. Osakeannissa merkittiin yhteensä 2 774 398 osaketta. Osakkeen merkintähinta oli 5,3 euroa. Järjestelyn mukaisesti sijoittajan yhtiölle maksettavaksi tullut osakkeiden merkintähinta kuitattiin sijoittajalle yhtiön tekemästä 2024 Hybridilainojen takaisinostosta muodostunutta saatavaa vastaan. Yhtiö osti takaisin 2024 hybridilainoja yhteensä noin 14,7 miljoonalla

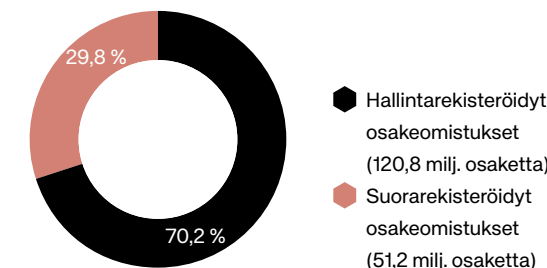
eurolla. Takaisinostohinta vastasi noin 84,0 prosenttia kunkin 2024 Hybridilainan nimellisarvosta, pois lukien kaikki kertyneet ja maksamattomat korot kyseiselle nimellisarvolle. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen oli 170 783 338 osaketta.

Cityconin hallitus päätti 20.12.2023 varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella laskea liikkeeseen enintään 1 210 866 uutta osaketta osakeannista, joka suunnattiin tietyille 2024 hybridilainan haltijoille. Osakeannissa merkittiin yhteensä 1 210 866 osaketta. Osakkeen merkintähinta oli 5,3 euroa. Järjestelyn mukaisesti sijoittajien yhtiölle maksettavaksi tullut osakkeiden merkintähinta kuitattiin sijoittajille yhtiön tekemästä 2024 hybridilainojen takaisinostosta muodostunutta saatavaa vastaan. Yhtiö osti takaisin 2024 Hybridilainoja yhteensä noin 6,4 miljoonalla eurolla. Takaisinostohinta vastasi noin 84,0 prosenttia kunkin 2024 hybridilainan nimellisarvosta, pois lukien kaikki kertyneet ja maksamattomat korot kyseiselle nimellisarvolle. Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen on 171 994 204 osaketta.

Järjestelyiden pääasiallisena tarkoituksena oli Cityconin taseen vahvistaminen sekä sen pääomarakenteen parantaminen nykyisessä markkinaympäristössä, tehden sen nopealla ja kustannustehokkaalla tavalla, joka ei Cityconin arvion mukaan olisi muutoin Cityconin saatavilla nykyisessä markkinatilanteessa. Lisäksi pääomarakenteen ja taseen vahvistaminen tukee Cityconin sen investointitason luottoluokituksen säilyttämisessä lähitulevaisuudessa. Osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeamiselle oli siten yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.

Osakkeenomistajat 31.12.2023

% osake- ja äänimäärästä



Osakkeet ja osakepääoma

Me	2023
Osakepääoma kauden alussa	Me 259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me 259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa	168 008 940
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	171 994 204

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimääristä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 36–37.

Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2023 maksamat pääoman palautukset:

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 21.3.2023 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,52 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 17,86 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Tammi–joulukuussa 2023 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Talousjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024

- Yhtiö hankki 7.8.2023 yhteensä 7 500 osaketta ja luovutti ne 10.8.2023 yhtiön talousjohtajalle.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 24 500 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhteensä viisi liputusilmoitusta (24.2–10.3.2023), jotka olivat seurausta Gazit Europe Netherlands BV:n ja sen emoyhtiön G City Ltd:n 22.2.2023 tekemästä osakeostopöytäkirjasta. Osakeostopöytäkirjan mukaan Gazit Europe Netherlands BV osti yhteensä 19 000 000 Cityconin osaketta G City Ltd:ltä. Kaupasta ilmoitettiin 24.12.2023 päivättyllä liputusilmoituksella. Erilliset liputusilmoitukset kaupan osatoteutuksista julkaistiin 3.3., 7.3., 9.3. ja 10.3.2023. Osakkeidenostopöytäkirjan sen täytäntöönpano eivät vaikuttaneet G City Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisomistukseen Cityconista.

Vuoden toisen tai kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia liputusilmoituksia.

Citycon vastaanotti 27.12.2023 liputusilmoituksen, jonka mukaan G City Ltd:n suoraan hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut kolmekymmentä (30) prosenttia. Omistusosuuden muutos on seurausta 20.12.2023 julkaistusta ja 22.12.2023 toteutetusta Citycon Oyj:n suunnatusta osakeannista. Uusien osakkeiden rekisteröinnin (22.12.2023) myötä G City Ltd:n suora osakkeenomistus laski noin 29,81 %:iin.

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.12.2023¹

Me	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2023	31.3.2023	0,125
Pääoman palautus Q2	16.6.2023	26.6.2023	0,125
Pääoman palautus Q3	22.9.2023	29.9.2023	0,125
Pääoman palautus Q4	20.12.2023	29.12.2023	0,125
Yhteensä			0,50

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2023 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kahdeksan pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025
- toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024
- osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

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

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 52–54.

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 31.12.2023 yhteensä 280 184 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,2 %.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon on saanut helmikuussa 2024 Ruotsin viranomaisten hyväksynnän Kista-transaktiolle ja on nyt loppumetreillä prosessissa ottaa kokonaan hallintaansa Kista Galleria-keskuksen Tukholmassa. Kista Gallerialla on velkaa noin 2 400 miljoonaa Ruotsin kruunua ja kaupan myötä Citycon ottaa vastuulleen myyjän osuuden tuosta velasta (noin 1 200 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja maksaa kauppahintana noin 2,5 miljoonaa euroa. Uuden lainan lisävakuutena tulee olemaan kaksi Ruotsissa sijaitsevaa keskusta.

Transaktion myötä Citycon tulee omistamaan keskuksen kokonaisuudessaan. Transaktion odotetaan toteutuvan vuoden 2024 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Helsinki, 15. helmikuuta 2024
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

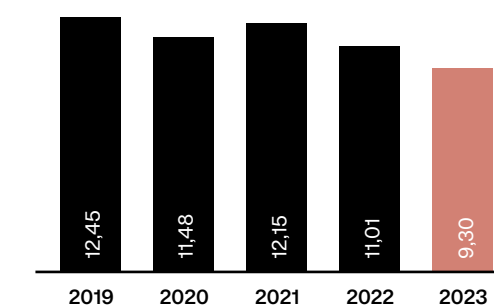
	Liite	2023	2022	2021	2020	2019
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	109,6	122,6	124,4	136,6	145,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings), Me ¹	1	80,6	92,1	100,0	120,3	143,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,651	0,730	0,703	0,767	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA Earnings), EUR ¹	1	0,479	0,548	0,565	0,676	0,809
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share), EUR	2	9,30	11,01	12,15	11,48	12,45
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	-	-	-	11,30	12,28
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	19,3	16,8	18,1	18,3	14,1
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	17,2	14,5	14,9	15,6	11,7
EPRA:n alkunettotuotto, %	4	5,3	5,3	5,2	5,4	5,3
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %	4	5,3	5,3	5,2	5,4	5,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	5,1	5,5	6,6	6,1	4,5
EPRA:n Kiinteistöihin liittyvät investoinnit, Me	6	95,2	175,7	193,7	341,3	107,8
EPRA:n Luototusaste %	7	61,6	57,4	-	-	-
Operatiivinen (EPRA Earnings) viiden vuoden tulos, Me	8	109,6	122,6	124,4	136,6	145,6

¹ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin vuoden 2022 aikana.

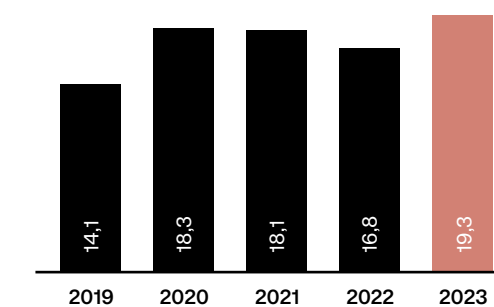
Osakekohtainen EPRA NRV

euroa



EPRA Cost Ratio:n kehitys vuosina 2019–2023

%



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.

	2023			2022		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	-115,0	168 285	-0,683	5,1	168 011	0,030
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	200,3	168 285	1,190	56,5	168 011	0,337
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,3	168 285	0,014	4,3	168 011	0,025
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,3	168 285	0,002	26,7	168 011	-
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-2,9	168 285	-0,017	-8,1	168 011	-0,048
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	2,8	168 285	0,017	9,2	168 011	0,055
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	32,0	168 285	0,190	21,0	168 011	0,125
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,2	168 285	-0,060	8,0	168 011	0,048
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	168 285	-	0,0	168 011	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	109,6	168 285	0,651	122,6	168 011	0,730
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-28,9	168 285	-0,172	-30,5	168 011	-0,182
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	80,6	168 285	0,479	92,1	168 011	0,548

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).

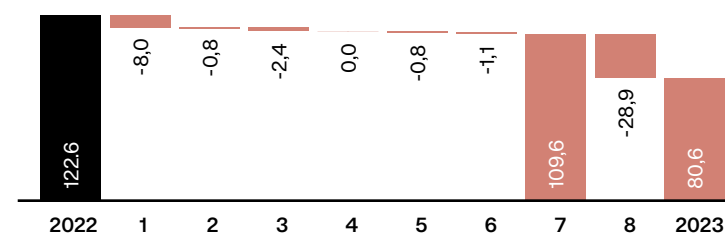
Operatiivinen tulos oli 109,6 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,651 euroa.

Historiallisilla valuuttakursseilla laskettu operatiivinen tulos laski vuoden 2022 aikana toteutetuista divestoinneista, ja NOK ja SEK valuuttakurssien heikentymisestä johtuen. Nykyisen portfolioin vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu operatiivinen tulos kasvoi 3,1 %.

	2023			2022		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	195,7	168 285	1,163	203,6	168 011	1,212
Operatiiviset hallinnon kulut	-31,1	168 285	-0,185	-28,7	168 011	-0,171
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	168 285	0,002	0,2	168 011	0,001
Operatiivinen liikevoitto	164,8	168 285	0,980	175,2	168 011	1,043
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-47,7	168 285	-0,284	-47,0	168 011	-0,280
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-4,7	168 285	-0,028	-3,6	168 011	-0,022
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,9	168 285	-0,017	-2,1	168 011	-0,013
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	168 285	0,001	0,2	168 011	0,001
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	168 285	-	0,0	168 011	0,000
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	109,6	168 285	0,651	122,6	168 011	0,730
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-28,9	168 285	-0,172	-30,5	168 011	-0,182
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	80,6	168 285	0,479	92,1	168 011	0,548

Operatiivisen tuloksen muutos

Me



- Nettovuokratuotto
- Operatiiviset rahoitus- kulut (netto)
- Operatiiviset hallinnon kulut
- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- Muut operatiiviset erät
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) 2023
- Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot

2. Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA nav metrics)

Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA NAV metrics) ilmaisevat kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA julkaisi lokakuussa 2019 uudet raportointisuositukset (Best Practise Recommendations), jotka sisältävät kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV). Nämä kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua korvasivat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen. 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 eriä (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käyviä 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 realisotumisarvoon 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 31.12.2023 oli 5,20 euroa.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NRV per share) pieneni 1,71 euroa 9,30 euroon (11,01) johtuen pääasiassa heikompien NOK ja SEK valuuttakurssien vaikutuksesta omaan pääomaan. Valuuttakurssien vaikutus oli 0,47 euroa/osake.

31.12.2023	EPRA nettovarallisuustunnusluvut		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 380,1	1 380,1	1 380,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	246,3	123,1	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,4	1,4	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-61,5	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-111,4	-111,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-10,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	153,0
Varainsiirtoverot ²	33,8	-	-
YHTEENSÄ	1 600,1	1 382,7	1 421,8
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	172,0	172,0	172,0
Nettovarallisuus per osake	9,30	8,04	8,27
31.12.2022			
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

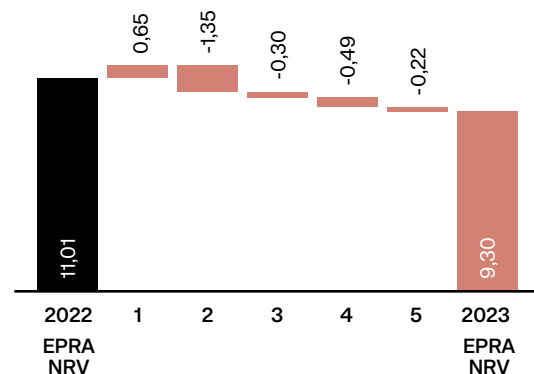
¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2023 oli 153,0 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.12.2022 erotus oli 246,5 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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

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

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	2023	2022
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹	31,1	28,7
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	68,0	70,3
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	14,4	14,1
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,2	0,0
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-7,5	-8,3
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	2,3	2,6
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,1	-6,9
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-57,3	-59,9
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-2,6	-2,8
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	42,3	37,8
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-4,7	-5,2
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	37,5	32,5
Bruttovuokratuotto (C)		
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	209,2	215,4
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	9,3	9,4
Bruttovuokratuotto (C)	218,5	224,8
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	19,3	16,8
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	17,2	14,5

¹ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoituneet kulut, suuruudeltaan 4,6 miljoonaa euroa vuonna 2023 ja 4,7 milj. euroa vuonna 2022. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

EPRA Cost Ratio nousi 19,3 prosenttiin (16,8 %)

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) nousi 19,3 %:iin (16,8 %) ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) nousi 17,2 %:iin (14,5 %) edellisestä vuodesta.

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

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykyä.

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	31.12.2023	31.12.2022
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 779,3	3 962,6
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioituilla kohteilla	-83,5	-169,2
Valmis kiinteistökanta	3 695,7	3 793,4
Lisättyinä arvioituilla ostajan transaktiokuluilla	62,1	70,8
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 757,8	3 864,2
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	272,1	270,4
Kiinteistökannan hoitokulut	-73,4	-66,4
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	198,7	203,9
Lisättyinä oletetuilla päätyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokratuottojen muuttajilla	0,8	1,1
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	199,5	205,0
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,3	5,3
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto, % (C/A)	5,3	5,3

EPRA:n alkunettotuotto prosentti säilyi ennallaan

EPRA:n alkunettotuotto prosentit säilyivät ennallaan vuoden aikana johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskusta ja nettovuokratuottojen muutoksesta.

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 arvioitulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2023	31.12.2022
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	13,6	14,3
+ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	264,7	259,0
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,1	5,5

EPRA:n vajaakäyttöaste laski viime vuodesta

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2023 päätteeksi oli 5,1 prosenttia. Vajaakäyttöaste laski kaikissa toimintamaissa kuvastaen vahvan porfoliomme nopeaa palautumista.

6. Kiinteistöihin liittyvät investoinnit

	2023			2022		
	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuu-den mukaan)	Yhteensä	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuu-den mukaan)	Yhteensä
Hankinnat	-	-	-	6,3	-	6,3
Kehityshankkeet	50,0	2,4	52,4	124,7	3,7	128,4
Sijoituskiinteistöt						
Investoinnit nykyisiin vuokrattaviin neliöihin	15,3	-	15,3	16,7	-	16,7
Vuokralaismuutostyöt	27,0	-	27,0	20,1	-	20,1
Aktivoidut korot	0,5	-	0,5	4,3	-	4,3
Investoinnit yhteensä¹	92,8	2,4	95,2	172,0	3,7	175,7
Oikaisu suoriteperusteisesta kassavirtaperusteiseksi	1,5	0,3	1,9	3,4	0,2	3,6
Kassavirtaperusteiset investoinnit yhteensä¹	94,4	2,7	97,1	175,4	3,9	179,3

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

31.12.2023 EPRA LTV	Konserni kuten raportoitu Me	Osuus yhteis- yrityksistä Me	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä Me	Vähemmistön osuus Me	Yhdistetty Me
Sisällytetään					
Lainat rahoituslaitoksilta	336,5	108,0	-	-	444,5
Yritystodistukset	46,5	-	-	-	46,5
Hybridi-instrumentit	607,3	-	-	-	607,3
Joukkovelkakirjalainat	1 442,6	-	-	-	1 442,6
Valuuttajohdannaiset	-10,9	-	-	-	-10,9
Nettokäyttöpääoma	28,9	7,2	-	-	36,1
Vähennetään					
Rahat ja pankkisaamiset	25,2	3,7	-	-	29,0
Nettovelka (a)	2 425,8	111,5	-	-	2 537,2
Omassa käytössä olevat kiinteistöt	2,4	-	-	-	2,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 817,7	172,9	-	-	3 990,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	0,0
Aineettomat hyödykkeet	10,7	-	-	-	10,7
Rahoitusvarat	116,0	-	-	-	116,0
Varat (b)	3 946,7	172,9	-	-	4 119,6
LTV (a/b)	61,5 %	64,5 %			61,6 %

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.

31.12.2022 EPRA LTV	Konserni kuten raportoitu Me	Osuus yhteis- yrityksistä Me	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä 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 %

8. Operatiivinen (EPRA earnings) viiden vuoden tulos

Me	2023	2022	2021	2020	2019
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	-115,0	5,1	121,0	-28,0	8,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	200,3	56,5	-48,6	146,9	121,9
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,3	4,3	6,5	-0,7	-1,5
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,3	26,7	0,4	-	0,0
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-0,1	1,0	8,2	5,8	5,3
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	32,0	21,0	2,3	27,2	19,5
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,2	8,0	34,6	-14,7	-8,5
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	0,0	-	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	109,6	122,6	124,4	136,6	145,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-28,9	-30,5	-24,3	-16,2	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	80,6	92,1	100,0	120,3	143,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	168 285	168 011	177 033	177 998	177 997
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,651	0,730	0,703	0,767	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,479	0,548	0,565	0,676	0,809

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettovuokratuotto	195,7	203,6	202,3	205,4	217,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-31,1	-28,7	-26,1	-25,9	-26,8
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,2	0,0	0,9	2,8
Operatiivinen liikevoitto	164,8	175,2	176,1	180,4	193,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-47,7	-47,0	-46,8	-46,0	-48,9
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-4,7	-3,6	-4,0	-0,8	2,8
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,9	-2,1	-3,3	-1,8	-2,0
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,2	2,4	4,8	0,1
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	0,0	0,0	-0,1	0,0
Operatiivinen tulos	109,6	122,6	124,4	136,6	145,6
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-28,9	-30,5	-24,3	-16,2	-1,7
Oikaistu operatiivinen tulos	80,6	92,1	100,0	120,3	143,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	168 285	168 011	177 033	177 998	177 997
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,651	0,730	0,703	0,767	0,818
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,479	0,548	0,565	0,676	0,809

Operatiiviset tunnusluvut

Kauppakeskukset¹

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi						
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi						
Heikintori	Espoo	9 200	7 000	-	1998–2021	1968
Isomyyri	Vantaa	11 700	8 400	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	102 100	84 800	96,9	2007, 2014	2001/2016,2017
Lippulaiva	Espoo	56 800	37 900	92,4	2022–2023	2022–2023
Myyrmanni	Vantaa	43 600	33 900	97,1	1999, 2006	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi						
IsoKarhu	Pori	15 000	12 700	71,2	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	16 950	12 700	96,5	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	35 300	30 200	96,1	1999, 2003	1988/2012
Trio	Lahti	46 200	27 500	88,3	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, yhteensä	-	336 850	255 100	95,0	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	2 240	800	-	-	-
Suomi, yhteensä	-	339 090	255 900	95,0	-	-
Norja						
Kauppakeskukset, Oslon alue						
Kolbotn Torg	Kolbotn	18 800	16 500	99,7	2015	2008
Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	27 000	24 800	97,6	2015	1987/1990
Linderud Senter	Oslo	21 200	16 400	98,6	2015	1967/2009
Stovner Senter	Oslo	42 600	31 700	91,3	2020	1975/2016
Trekanten	Asker	24 000	16 900	98,0	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	50 100	44 300	98,2	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 400	19 400	96,6	2015	1989/2015
Kongssenteret	Kongsvinger	18 000	14 900	90,6	2015	2001/2016
Kremmertorget	Elverum	20 300	17 100	85,6	2015	1979/2012
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	50 100	26 700	96,4	2015	1971/2014
Solsiden ²	Trondheim	14 500	13 700	99,5	2015	2000
Stopp Tune	Sarpsborg	13 400	12 600	99,5	2015	1993
Storbyen	Sarpsborg	25 500	23 500	80,7	2015	1999/2015
Torvbyen	Fredrikstad	8 200	7 000	-	2020	1988/2012
Norja, yhteensä	-	357 100	285 500	95,2	-	-
Ruotsi						
Kauppakeskukset, Tukholman alue						
Jakobsbergs Centrum	Järfalla	42 500	26 000	85,5	2006	1959/1993
Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 250	29 100	88,1	2013	1977,2002/ 2014
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 200	27 100	97,0	2006	1973/2009
Åkersberga Centrum	Åkersberga	27 600	22 600	88,3	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 800	22 200	89,2	2006	1967/2016
Möndals Galleria	Möndal	26 300	24 200	94,3	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, yhteensä	-	219 650	151 200	91,4	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	-	219 650	151 200	91,4	-	-
Tanska						
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	19 600	14 100	96,0	2012	1965/2015
Strædet	Køge	19 100	17 300	98,8	2017, 2018	2017, 2018
Kauppakeskukset, Viro						
Kristiine Keskus	Tallinna	45 300	43 900	99,8	2011	1999/2019
Rocca al Mare	Tallinna	57 900	56 700	94,9	2005	1998/2009
Tanska & Viro, yhteensä	-	141 900	132 000	97,2	-	-
Yhteensä	-	1 057 740	824 600	94,6	-	-

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
		31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022	
Kauppakeskukset, Suomi	9	1 683,9	1 706,5	-69,1	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi	1	4,4	3,8	0,6	-	-	-
Suomi, yhteensä	10	1 688,3	1 710,2	-68,4	5,5	5,1	28,1
Kauppakeskukset, Norja	13	1 077,1	1 198,1	-64,5	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	14	1 077,1	1 198,1	-64,5	6,2	5,7	20,6
Kauppakeskukset, Ruotsi	5	610,8	630,8	-35,3	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	6,7	6,2	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	6	617,5	637,0	-35,3	5,8	5,5	25,1
Kauppakeskukset, Tanska ja Viro	4	434,8	449,5	-25,5	-	-	-
Muut kiinteistöt, Tanska ja Viro	-	-	-	-	-	-	-
Tanska ja Viro, yhteensä	4	434,8	449,5	-25,5	7,2	6,8	22,7
Kauppakeskukset, yhteensä	32	3 806,6	3 984,8	-194,3	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	11,1	10,0	0,6	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	3 817,7	3 994,8	-193,7	6,0	5,5	24,2
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	40,5	45,3	-6,6	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	3 858,2	4 040,1	-200,3	6,0	5,5	24,2
Kista Galleria, 50 %	1	173,2	210,7	-40,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	35	4 031,4	4 250,8	-241,1	5,9	5,5	24,3

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
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Kauppakeskukset, Suomi	4	1 073,9	1 064,6	-0,8	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi	-	-	-	-	-	-	-
Suomi, yhteensä	4	1 073,9	1 064,6	-0,8	5,6	5,1	29,3
Kauppakeskukset, Norja	11	925,8	1 012,4	-34,2	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	12	925,8	1 012,4	-34,2	6,3	5,8	20,1
Kauppakeskukset, Ruotsi	3	461,4	473,9	-18,4	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi	-	-	-	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	3	461,4	473,9	-18,4	5,5	5,2	31,0
Kauppakeskukset, Tanska ja Viro	4	434,8	449,5	-25,5	-	-	-
Muut kiinteistöt, Tanska ja Viro	-	-	-	-	-	-	-
Tanska ja Viro, yhteensä	4	434,8	449,5	-25,5	7,2	6,8	22,7
Kauppakeskukset, yhteensä	23	2 461,1	2 551,0	-53,4	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	23	2 895,9	3 000,5	-78,9	6,1	5,6	24,4
Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	37,3	41,3	-5,5	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä	23	2 933,2	3 041,8	-84,4	6,1	5,6	24,4

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

Cityconin viisi suurinta kiinteistöä¹

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Bruttovuokra- tuotot, Me	Nettovuokra- tuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me
	31.12.2023	2023	2023	31.12.2023	2023
Iso Omena	37,8	37,1	36,2	805,6	17,6
Lippulaiva	28,2	13,7	12,5	369,2	-63,4
Liljeholmstorget Galleria	35,2	15,1	13,7	311,4	-14,0
Myyrmani	26,8	9,3	9,0	212,0	0,6
Oasen Senter	23,7	11,1	10,2	190,5	-6,2
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	31,6	86,4	81,5	1 888,8	-65,5

¹ Ei sisällä Kista Galleriaa.

Vuokratuotot liiketoimintayksiköittäin

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2023	2022	2023	2022
Suomi	81,6	74,2	76,4	68,6
Norja	67,7	83,0	62,5	78,9
Ruotsi	33,8	35,8	27,8	30,4
Tanska & Viro	32,2	29,3	29,3	26,0
Muut	-	-	-0,4	-0,3
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	215,3	222,3	195,7	203,6
Kista Galleria, 50 %	9,3	9,4	6,6	6,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	224,6	231,7	202,2	210,5

Keskivuokra

	Vuokra- sopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaolo- aika, vuotta	Vuokra- sopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaolo- aika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Suomi	4,5	4,4	27,9	26,3
Norja	2,9	2,7	20,9	21,9
Ruotsi	2,7	2,7	23,9	23,1
Tanska & Viro	3,4	3,2	23,1	23,0
Yhteensä	3,6	3,4	24,0	23,7

Vuokraustoiminta, sijoituskiinteistöt

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2022	3 191	902 042	23,7
Alkaneet vuokrasopimukset	1 200	236 923	24,0
Päättyneet vuokrasopimukset	1 018	237 608	23,5
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-2	1 438	-
31.12.2023	3 371	902 795	24,0

Vuokratuotot toimialoittain, %

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Yhteensä
Päivittäistavarat	27,1	12,1	16,2	18,1	19,4
Muoti ja asusteet	15,0	21,8	19,5	25,1	19,3
Koti ja urheiluvarusteet	10,7	25,5	13,3	24,4	17,7
Palvelut ja toimistot	16,3	15,9	18,4	8,3	15,4
Kahvilat ja ravintolat	11,8	8,5	10,2	9,0	10,1
Kosmetiikka ja apteekit	6,5	10,2	11,5	8,5	8,7
Hyvinvointi	3,2	4,8	8,6	2,8	4,5
Erikoisliikkeet	3,2	1,1	1,1	2,1	2,0
Asunnot ja hotellit	4,5	0,0	1,3	-	1,9
Vapaa-aika	1,7	0,1	0,0	1,6	0,9
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kymmenen suurinta vuokralaista

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2023 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %
S Group	6,3 %
Kesko Group	5,2 %
Varner Group	2,7 %
NorgesGruppen	2,2 %
ICA Group	1,8 %
Coop	1,6 %
Clas Ohlson	1,5 %
Stockmann Group	1,5 %
H&M	1,4 %
Tryg Forsikring	1,3 %
Yhteensä	25,5 %

Käynnissä olleet kehityshankkeet

31.12.2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	10,5	2024
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 ¹	6,6 ¹	2024

¹ Kauppa toteutetaan termiinisolimuksena, 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–Q4/2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2023 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/12 800	61,3	Q1/2023

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 bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Stenungstorg	Steungssund, Ruotsi	30 400/30 900	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	56 800/68 800	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 tarkoitus sijoittaa uusien asuntojen katutasolle. Rakennuksiin on mahdollista lisätä myös toimistotiloja.

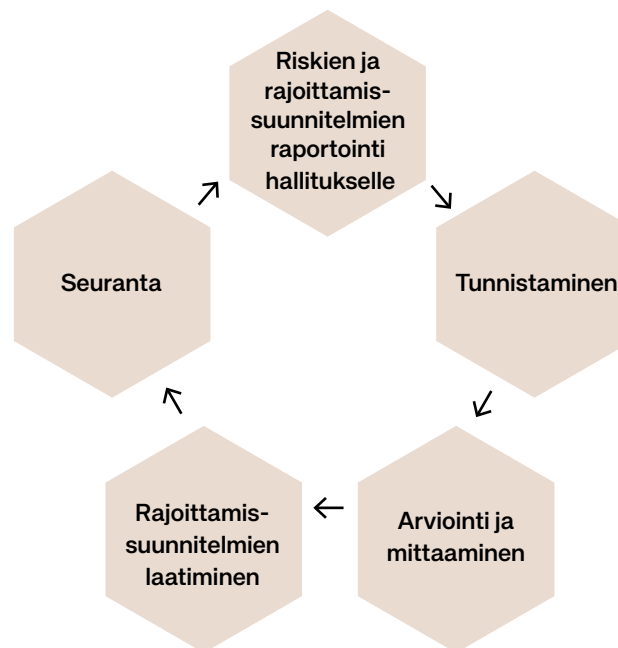
Riskit ja riskienhallinta

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.

Riskienhallinnan periaatteet

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.

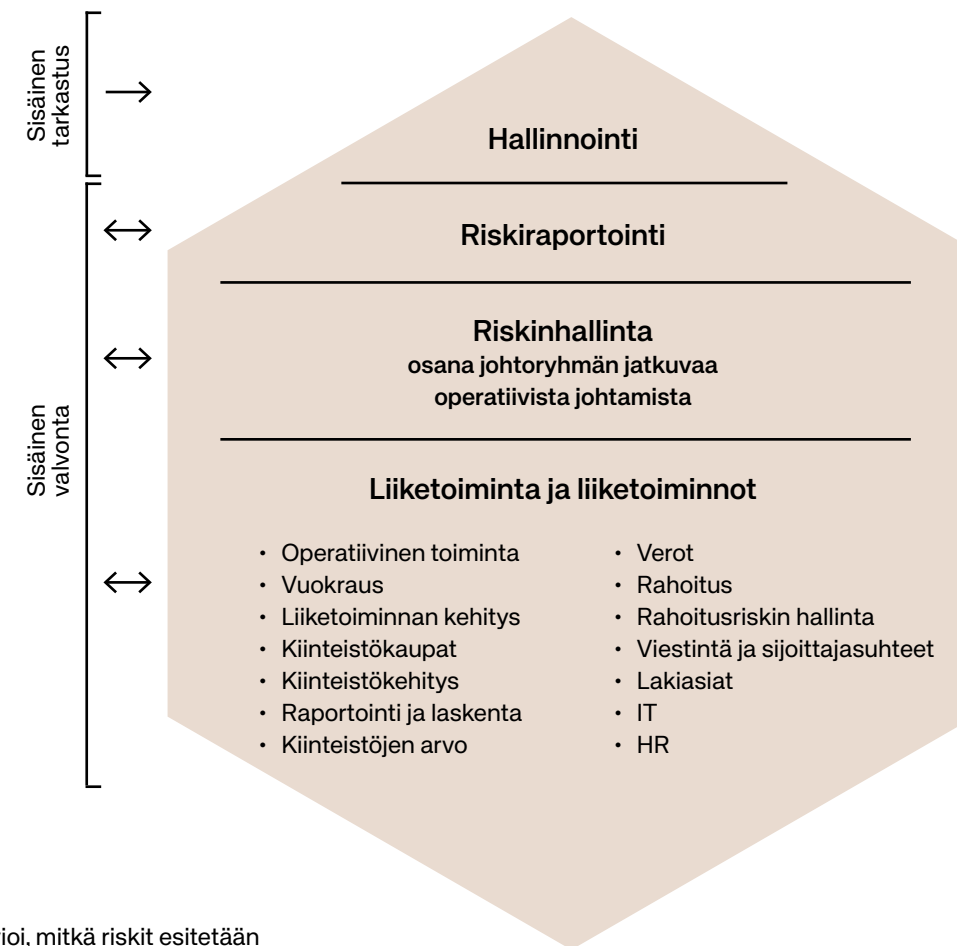


Riskien raportointi

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 riskien vähentämistoimien 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.



Vakuutukset

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkoriskien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutussuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja -vastuiden varalta. Kiinteistöt 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, joka 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 kauppakeskuksiin on osoittautunut kestävyytensä monissa eri markkinasuhteissa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhteiden 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 divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä. 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.
<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 ylittävät hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Uudesta pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusuoja 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 sekä 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 ilmastomuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastomuutoksen 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 määrittelemisessä. 	<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 luottoluokituksen alenemisen seurauksena, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen pysyessä nykyisellä korkealla tasolla nostaa tämä merkittävästi Cityconin rahoituskustannuksia tulevaisuudessa. 	<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 koronnoitukseen liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB-) investointitason luottoluokitus tukee 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 2023 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 171 994 204. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2023 lopussa oli 0,9 miljardia euroa (päättökurssi 5,20 euroa).

Vuoden 2023 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 61,6 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 245 521 osaketta eli keskimäärin noin 1,5 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2023 lopussa 27 738 (28 817). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2023 lopussa 70,2 % osakkeista (69,2 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

Suurimmat osakkeenomistajat

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

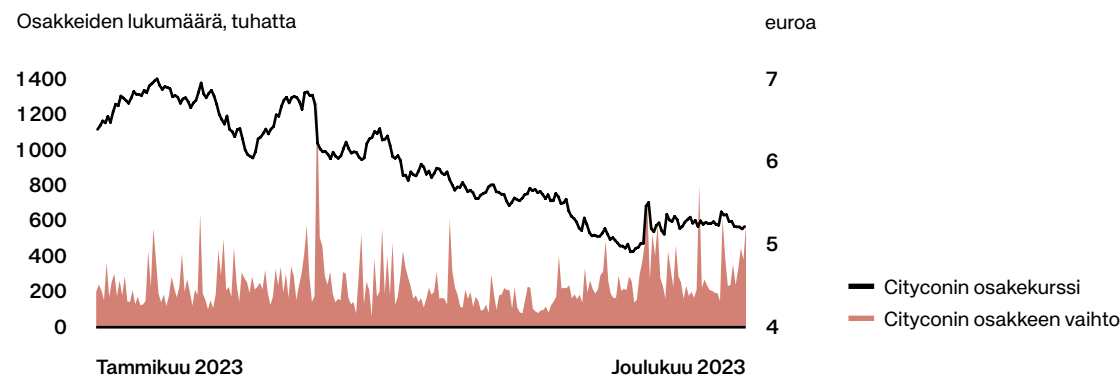
Yhteensä G City Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 50,9 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2023). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu edellä olevassa taulukossa.

Osinkojen jakaminen

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojenjakamisesta tilikaudelta 2023, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Osakekurssi ja -vaihto

		2023	2022	2021	2020	2019
Vaihdettuja osakkeita ¹	1 000 x	61 626	84 382	94 293	68 046	28 320
Vaihtuvuus	%	35,8	50,2	56,0	38,2	15,9
Ylin kurssi ¹	EUR	7,01	7,57	8,18	9,99	10,08
Alin kurssi ¹	EUR	4,89	5,96	6,67	5,22	8,10
Keskikurssi ¹	EUR	5,93	6,81	7,37	7,19	9,18
Päättökurssi ¹	EUR	5,20	6,26	7,00	7,93	9,37
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	894,37	1 050,90	1 179,50	1 411,53	1 666,96
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	1 000 x	171 994	168 009	168 499	177 999	177 999

¹ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (171 994 204) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 51 598 261,2 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
28.3.2024	21.3.2024
28.6.2024	20.6.2024
30.9.2024	23.9.2024
31.12.2024	20.12.2024

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

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2023

	Shares	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	12 694 139	7,38
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 240 000	0,72
Valtion Eläkerahasto	1 200 000	0,70
OP-Henkivakuutus Oy	929 245	0,54
Zeroman Oy	711 666	0,41
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	637 517	0,37
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0,29
G City Ltd ¹	382 174	0,22
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	347 718	0,20
Rantalainen-Yhtiöt Oy	320 000	0,19
10 suurinta yhteensä	18 962 459	11,03
Hallintarekisteröidyt osakkeet	120 771 789	70,22
Muut	32 259 956	18,76
Yhteensä	171 994 204	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 50,9 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2023)

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2023

	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	26	0,09	117 015 607	68,04
Yritykset	1 117	4,03	6 109 315	3,55
Kotitaloudet	26 350	95	23 948 535	13,92
Julkisyhteisöt	5	0,02	15 205 647	8,84
Ulkomaat	72	0,26	7 550 669	4,39
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	157	0,57	2 164 431	1,26
Yhteensä	27 738	100	171 994 204	100

Omistukset osakkeiden määrän mukaan 31.12.2023

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1–100	8 975	32,36	402 733	0,23
101–1 000	13 683	49,33	5 409 312	3,14
1 001–10 000	4 594	16,56	12 983 942	7,55
10 001–100 000	451	1,63	10 925 786	6,35
100 001–1 000 000	28	0,1	8 764 861	5,1
1 000 001 +	7	0,03	133 507 570	77,62
Yhteensä	27 738	100	171 994 204	100

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2023

Yhteensä G City Ltd. (entinen Gazit-Globe Ltd.) ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 50,9 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2023). 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	2023	2022	2021	2020	2019
Tuloslaskelman tiedot						
Bruttovuokratuotto		215,3	222,3	222,2	224,3	232,1
Nettovuokratuotto						
Suomi		76,4	68,6	66,5	66,2	72,2
Norja		62,5	78,9	77,8	74,1	75,4
Ruotsi		27,8	30,4	32,0	39,0	41,3
Tanska & Viro		29,3	26,0	26,0	26,0	28,3
Muut		-0,4	-0,3	0,0	0,1	0,3
Nettovuokratuotto yhteensä		195,7	203,6	202,3	205,4	217,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	-26,5	-0,4	0,9	2,8
Liikevoitto/-tappio		-38,0	87,7	217,8	34,1	73,1
Voitto/tappio ennen veroja		-122,3	15,1	156,5	-45,7	2,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio		-115,0	5,3	121,0	-28,0	8,9
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		3 858,2	4 040,1	4 189,2	4 152,2	4 160,2
Lyhytaikaiset varat		82,3	135,9	145,0	77,8	74,2
Oma pääoma		1 987,5	2 310,3	2 489,5	2 166,0	2 325,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 380,1	1 618,8	1 800,1	1 818,6	1 978,4
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,3	0,2	0,1
Korolliset velat		1 864,4	1 807,7	1 878,5	2 121,2	1 874,4
Velat yhteensä		2 220,9	2 150,5	2 313,5	2 514,0	2 257,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 208,4	4 460,7	4 803,0	4 680,0	4 582,3
Keskusten lukumäärä ¹		34	34	37	41	39

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 Hallitus ehdottaa, että 31.12.2023 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 0,30 euroa osakkeelta.

⁴ Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä pois lukien yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa. Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin vuoden 2022 aikana.

	Laskentakaava	2023	2022	2021	2020	2019
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	47,4	51,8	52,0	46,4	50,9
Luototusaste, % (LTV) ²	2	46,3	41,4	40,3	46,9	42,4
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	-7,5	0,3	6,6	0,0	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	-1,9	1,5	4,8	2,8	2,3
Quick ratio	5	0,2	0,7	2,6	0,7	0,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		95,9	177,0	224,1	344,4	106,0
%-osuus bruttovuokratuotosta		44,5	79,6	100,9	153,5	45,7
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	-0,70	-0,15	0,55	-0,25	0,04
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,70	-0,15	0,54	-0,25	0,04
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,75	0,59	0,72	0,71	0,76
Oma pääoma/osake, euroa	9	11,56	13,75	14,80	12,17	13,06
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	-	-	-	-	187
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ³		0,50	0,50	0,45	0,49	0,60
Osakekohtainen osinko, euroa ³		-	-	0,05	0,05	0,05
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ³		0,50	0,50	0,50	0,54	0,65
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	-	91,6	-	1 603,1
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	9,6	8,0	7,1	6,8	6,9
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ⁴		168 285	168 011	177 033	177 998	177 997
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ⁴		171 994	168 009	168 202	177 999	177 999
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ¹	13	94,9	94,5	93,4	93,9	95,5
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ¹		1 011 490	1 013 390	1 059 090	1 136 390	1 074 590
Henkilöstö tilikauden lopussa		234	251	251	246	234

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)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	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). Lisäksi tunnuslukua laskettaessa huomioidaan voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.



Tilinpäätös

Citycon Oyj:n konsernitiilinpäätös, IFRS	41
Konsernituloslaskelma, IFRS	41
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	41
Konsernitase, IFRS	42
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	43
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	44
Konsernitiilinpäätöksen liitetiedot	45
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	82
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	85
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	89
Tilintarkastuskertomus.....	90

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2023	2022
Bruttovuokratuotto	1.2.	215,3	222,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	74,7	79,2
Hoitokulut	1.4.	-92,8	-94,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,6	-3,1
Nettovuokratuotto	1.1.	195,7	203,6
Hallinnon kulut	1.5.	-31,1	-28,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	0,0	-26,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-200,3	-56,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1, 2.2.	-2,3	-4,3
Liikevoitto		-38,0	87,7
Rahoitustuotot		87,7	99,6
Rahoituskulut		-135,3	-147,7
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-47,7	-48,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-36,7	-24,6
Voitto ennen veroja		-122,3	15,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-2,9	-2,1
Laskennalliset verot	4.2.	10,3	-7,9
Tuloverot		7,4	-10,0
Tilikauden tulos		-115,0	5,1
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-115,0	5,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos¹			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,70	-0,15
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,70	-0,15

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

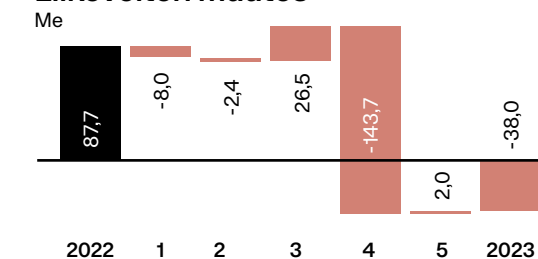
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2023	2022
Tilikauden voitto		-115,0	5,1
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	-3,4	0,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		-51,7	-73,5
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		-55,0	-73,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-55,0	-73,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-170,0	-67,9
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-170,0	-67,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,3

Operatiivinen tulos pysyi vakaana vuonna 2023

Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliseen tulokseen vaikutti edellisvuotta heikommat Norjan ja Ruotsin kruunu sekä vuonna 2022 toteutetut divestoinnit. Liikevoitto ja tilikauden tulos laskivat negatiivisen sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kehityksen myötä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappio oli 200,3 miljoonaa euroa ja osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tappiosta 36,7 miljoonaa euroa johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta yhteisyritys Kista Galleriassa.

Liikevoiton muutos

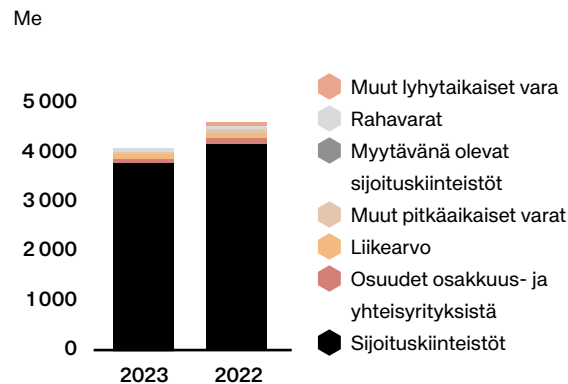


- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

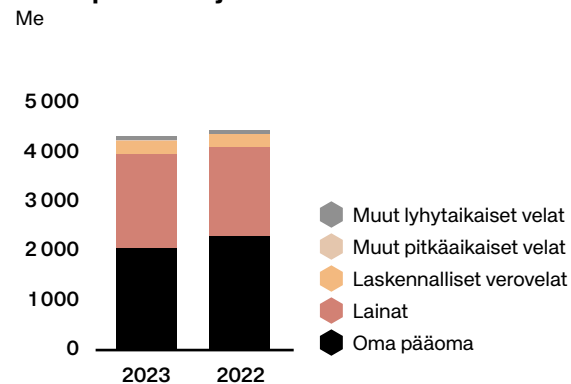
Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	3 858,2	4 040,1
Liikearvo	5.1.	111,4	115,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	72,4	103,5
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	10,7	11,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		2,4	1,6
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	16,5	16,4
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	54,7	36,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 126,1	4 324,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	0,1	2,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,6	4,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	56,3	59,4
Rahavarat	3.8.	25,2	69,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		82,3	135,9
Varat yhteensä		4 208,4	4 460,7

Varat



Oma pääoma ja velat



Me	Liite	31.12.2023	31.12.2022
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-1,4	1,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		596,8	660,2
Muuntoerot		-240,0	-188,3
Kertyneet voittovarot		634,1	754,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 380,1	1 618,8
Hybridilaina	3.1.	607,3	691,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 987,5	2 310,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 502,8	1 676,1
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	22,6	0,1
Laskennalliset verovelat	4.2.	247,8	266,3
Muut velat	3.3.	0,2	0,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 773,4	1 942,8
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	361,6	131,6
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	5,3	0,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	2,4	2,8
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	78,3	72,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		447,5	207,6
Velat yhteensä		2 220,9	2 150,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 208,4	4 460,7

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski

Sijoituskiinteistöjen tasearvo laski käyvän arvon tappioiden seurauksena 200,3 miljoonaa euroa sekä valuuttakurssien muutosten myötä 76,2 miljoonaa euroa, investoinnit nostivat tasearvoa 92,8 miljoonaa euroa. Erityisesti Norjan kruunun heikentyminen vuoden aikana vaikutti omaan pääomaan heikentävästi.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

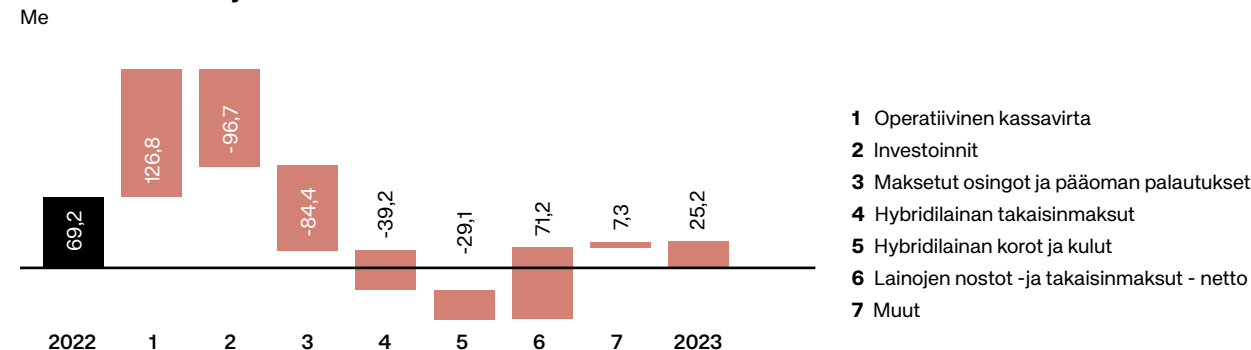
Me	Liite	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		-122,3	15,1
Oikaisut		290,3	166,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		168,0	181,5
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	0,1	7,8
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	5,7	-30,5
Käyttöpääoman muutos		5,8	-22,7
Liiketoiminnan rahavirta		173,8	158,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-51,0	-53,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,7	0,2
Maksetut välittömät verot		2,4	-5,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		126,8	99,7
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	-	-6,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-94,4	-169,3
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-2,3	-4,6
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	-0,4	270,9
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		-	84,2
Investointien nettorahavirta		-97,1	109,8
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	357,3	356,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-433,8	-318,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	405,3	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-257,5	-102,5
Hybridilainan takaisinmaksut	3.1.	-39,2	-
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-29,1	-28,4
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut	3.1.	-	-1,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	3.1.	-84,4	-84,0
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		9,4	6,8
Rahoituksen nettorahavirta		-72,0	-172,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		69,2	34,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,6	-3,1
Rahavarat tilikauden lopussa		25,2	69,2

Me	Liite	2023	2022
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	3,0	2,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	200,3	56,5
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	2,3	4,3
Rahoitustuotot	3.2.	-87,7	-99,6
Rahoituskulut	3.2.	135,3	147,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.4.	36,7	24,6
Osakeperusteiset maksut	1.6.	1,7	3,2
Muut oikaisut		-1,3	27,4
Yhteensä		290,3	166,5
Me			
	Liite	2023	2022
Liiketoiminnan nettorahavirta		126,8	99,7
Keskimmäinen osakemäärä (1 000)		168 285	168 011
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,75	0,59

Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 126,8 miljoonaan euroon edellisvuoden 99,7 miljoonasta eurosta

Citycon investoi tilikauden aikana 96,7 miljoonaa euroa pääasiassa sijoituskiinteistöihin. Investoinnit sekä lainojen takaisinmaksu rahoitettiin pääosin liiketoiminnan rahavirralla. Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 0,75 euroon johtuen osto- ja muiden lyhytaikaisten velkojen muutoksesta. Citycon käytti joukkovelkakirjojen takaisinostoon yhteensä 183,8 miljoonaa euroa ja hybridilainojen takaisinostoon 39,2 miljoonaa euroa vuoden 2023 aikana. Lisäksi kahden uuden määräaikaislainan noston rahavirtavaikutus oli yhteensä 334,3 miljoonaa euroa.

Rahoitustarve ja saadut rahavirrat

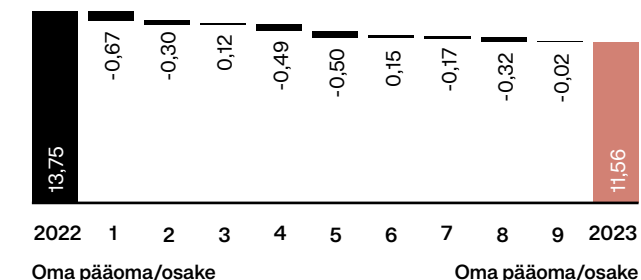


Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Hybridilaina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5
Tilikauden 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 tappio/voitto			0,5		-73,5	5,3	-67,6		-0,3	-67,9
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-30,6	-30,6	2,4		-28,2
Omien osakkeiden hankinta ja kulut (liite 3.1.)						-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
Tilikauden voitto 2023						-115,0	-115,0			-115,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			-3,4				-3,4			-3,4
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-51,7		-51,7			-51,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-3,4		-51,7		-55,0			-55,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio			-3,4		-51,7	-115,0	-170,0			-170,0
Hybridilainojen takaisinmaksut (liite 3.1.)							0,0	-85,9		-85,9
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						25,8	25,8			25,8
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-30,7	-30,7	1,8		-28,9
Osakeanti (liite 3.1.)				20,9			20,9			20,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-84,4			-84,4			-84,4
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						-0,3	-0,3			-0,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2023	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5

Osakekohtaisen oman pääoman kehittyminen

Me



- | | |
|---|---|
| 1 Tilikauden voitto | 6 Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista |
| 2 Muuntoerot | 7 Hybridilainan korot ja kulut |
| 3 Osakeanti | 8 Osakeannin vaikutus osakemäärään |
| 4 Osingonjako ja pääomanpalautus | 9 Muut muutokset |
| 5 Hybridilainojen takaisinmaksut | |

Tilikauden tulos ja pääoman palautus laskivat omaa pääomaa

Tilikauden tulos oli -115,0 miljoonaa euroa. Citycon jakoi vuonna 2023 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,50 euroa osakkeelta. Pääoman palautus oli yhteensä 84,4 miljoonaa euroa. Muuntoerojen vaikutus omaan pääomaan oli -51,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 aikana Citycon suoritti myös kaksi suunnattua osakeantia, joiden vastineeksi se osti takaisin hybridilainojaan.

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 kiinteistösijoitusyhtiö, 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 15.2.2024. 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 laadittaessa on noudatettu 31.12.2023 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 yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Rahoitusvarat ja -velat luokitellaan joko jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi varoiksi tai veloiksi. Jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin rahoitusvaroihin kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat. Jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin varoihin ja velkoihin sisältyy valuuttajohdannaisia, valuutan- ja koronvaihtosopimuksia sekä korko-optioita. Myös sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenuihin perustuen.

ESEF-tilinpäätöksen XBLR-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 oletamukset 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, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja. Citycon muutti operatiiviset segmenttinsä ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Vertailukauden luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

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 2023 tai 2022, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	81,6	67,7	33,8	32,2	0,0	215,3	9,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7	3,3
Hoitokulut	-33,1	-29,9	-16,3	-13,1	-0,4	-92,8	-6,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,6	-0,5	0,1	-0,6	0,0	-1,6	0,0
Nettovuokratuotto	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	6,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,2	-4,1	-4,3	-0,5	-20,0	-31,1	0,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,4	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	74,0	58,8	23,5	28,9	-20,3	164,8	6,5
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-	-0,3	0,0
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-69,4	-68,8	-36,6	-25,5	-	-200,3	-40,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-1,6	-0,3	-0,1	-	-2,3	-
Liikevoitto/-tappio	4,3	-11,7	-13,4	3,1	-20,3	-38,0	-34,3
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 693,1	1 103,9	626,5	434,8	-	3 858,2	173,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-
Muut kohdistetut varat	13,8	75,7	14,0	15,3	177,6	296,4	9,6
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,5	16,5	4,2
Johdannaissopimukset					37,3	37,3	
Varat yhteensä	1 706,9	1 179,5	640,4	450,1	231,4	4 208,4	187,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	13,7	16,4	14,8	9,3	24,0	78,3	9,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					1 864,4	1 864,4	219,7
Laskennalliset verovelat					247,8	247,8	-
Johdannaissopimukset					27,9	27,9	-
Muut kohdistamattomat velat					2,5	2,5	-
Velat yhteensä	13,7	16,4	14,8	9,3	2 166,6	2 220,9	229,5
Bruttoinvestoinnit	46,6	21,2	15,1	11,0	2,0	95,9	2,4
Kauppakeskusten lukumäärä	9	14	5	4	-	32	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	1	-	-	2	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 22,8 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 34,3 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 11,4 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 336,4 miljoonaa euroa.

1.1.–31.12.2022

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	74,2	83,0	35,8	29,3	0,0	222,3	9,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	24,3	31,3	12,7	10,9	0,0	79,2	3,8
Hoitokulut	-29,3	-34,9	-16,7	-13,4	-0,4	-94,7	-5,9
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,6	-0,5	-1,3	-0,8	0,1	-3,1	-0,5
Nettovuokratuotto	68,6	78,9	30,4	26,0	-0,3	203,6	6,8
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,1	-3,5	-4,1	-0,1	-18,8	-28,7	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,6	0,1	0,0	-0,1	0,2	-0,1
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	66,3	76,0	26,4	25,9	-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	-16,3	-30,9	-6,3	-3,0	-	-56,5	-25,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,3	-8,2	0,6	0,0	-	-4,3	-
Liikevoitto/-tappio	53,2	10,6	20,2	22,9	-19,3	87,7	-18,8
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 715,1	1 228,4	647,1	449,5	-	4 040,1	210,7
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-
Muut kohdistetut varat	8,1	91,9	13,1	16,1	253,7	382,8	13,2
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,4	16,4	
Johdannaissopimukset					21,4	21,4	
Varat yhteensä	1 723,2	1 320,3	660,1	465,6	291,5	4 460,7	223,9
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	7,0	20,8	12,0	9,0	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	7,0	20,8	12,0	9,0	2 101,7	2 150,5	240,8
Bruttoinvestoinnit	111,6	32,1	19,8	9,7	3,9	177,0	3,9
Kauppakeskusten lukumäärä	9	14	5	4	-	32	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	1	-	-	2	-

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

1.2. Bruttovuokratuotto

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2023	2022
Jaksotetut vuokratuotot	0,1	0,7
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,1	-5,0
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	219,3	226,6
Yhteensä	215,3	222,3

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 90 %:ssa (90) 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 2023 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 62 % (63) 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 31.12.2023 Cityconilla oli 3 371 (3 191) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän kasvu johtui pääasiassa Lippulaivan uusista asunnoista.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2023	31.12.2022
Suomi	1 327	1 105
Norja	1 050	1 081
Ruotsi	631	644
Tanska & Viro	363	361
Yhteensä	3 371	3 191

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2023 oli 3,6 (3,4) 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	31.12.2023	31.12.2022
Suomi	4,5	4,4
Norja	2,9	2,7
Ruotsi	2,7	2,7
Tanska & Viro	3,4	3,2
Keskimäärin	3,6	3,4

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen

vuokrasopimuksia. Vuoden 2023 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 90 % (91), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 6 % (5), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 4 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2023 ja 2022 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹

Me	31.12.2023	31.12.2022
Yhden vuoden kuluessa	63,8	70,9
1–5 vuoden kuluessa	143,2	145,0
Yli viiden vuoden kuluttua	53,4	40,3
Yhteensä	260,4	256,1

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 annetut 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 annetut vuokranalennukset, 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.

1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista

Asiakassopimukset

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpito- ja -veloitukset ¹	23,4	20,0	8,8	5,1	0,0	57,3
Käyttökorvaukset ¹	3,8	1,3	0,5	4,4	0,0	9,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,3	3,8	1,0	1,3	0,0	7,5
Yhteensä	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Yhteensä	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	28,8	25,2	10,3	10,8	0,0	75,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2022

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpito- ja -veloitukset ¹	20,3	23,9	10,6	5,1	0,0	59,9
Käyttökorvaukset ¹	2,8	2,6	1,0	4,6	0,0	11,0
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,2	4,8	1,1	1,1	0,0	8,3
Yhteensä	24,3	31,3	12,7	10,9	0,0	79,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,6
Yhteensä	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,6
Myyntituotot asiakassopimuksista	24,6	31,3	13,0	10,9	0,0	79,8

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Ylläpito- ja -veloitukset

Ylläpito- ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskusiinteistöjen 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 kauppakeskusiinteistöjen 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 kiinteistöjen 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, kirjanpitoikäisyyttä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2023	2022
Sopimukseen perustuvat saamiset	3,0	1,2
Sopimukseen perustuvat velat	2,2	0,7

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

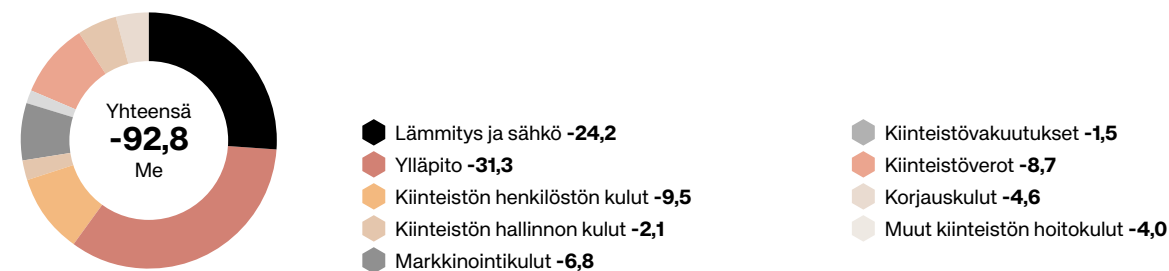
Me	2023	2022
Lämmitys ja sähkö	-24,2	-25,7
Ylläpito	-31,3	-29,7
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,5	-9,6
Kiinteistön hallinnon kulut	-2,1	-2,8
Markkinointikulut	-6,8	-7,8
Kiinteistövakuutukset	-1,5	-1,4
Kiinteistöverot	-8,7	-9,8
Korjauskulut	-4,6	-3,8
Muut kiinteistön hoitokulut	-4,0	-4,1
Yhteensä	-92,8	-94,7

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 2023

Me



1.5. Hallinnon kulut

Me	2023	2022
Henkilöstökulut	-16,0	-15,2
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut ¹	-0,7	-0,3
Konsultti- ja asiantuntija-palkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-5,7	-5,8
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-5,6	-4,9
Poistot	-3,0	-2,4
Yhteensä	-31,1	-28,7

¹ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,7 miljoonaa euroa vuonna 2023 liittyvät organisaatiomuutoksiin. 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2022 sisältää lähinnä talousjohtajan vaihdokseen liittyviä 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	2023 Konserni	2023 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,0	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,6	-0,4
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,2	-0,2
Ernst & Young Oy	-0,2	-0,2
Muut EY-toimistot	-	-
Yhteensä	-1,2	-0,6

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

1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut

Me	Liite	2023	2022
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-1,3	-1,2
Johtoryhmä	B	-1,6	-1,4
Hallitus	C	-0,6	-0,6
Muut palkat ja palkkiot		-15,5	-15,8
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		-2,4	-2,3
Sosiaalikulut		-4,1	-3,5
Kulut osakeperusteisista maksuista	D	-1,7	-3,2
Yhteensä		-27,3	-27,9

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 16,0 miljoonaa euroa (15,2), hoitokuluihin 10,7 miljoonaa euroa (11,9) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,8).

Eläke-etuudet

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

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2023	2022
Suomi	43	45
Norja	75	82
Ruotsi	39	45
Tanska & Viro	14	14
Konsernitoiminnot	64	66
Yhteensä	234	251

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2023	2022
Peruspalkka ml. luontoisedut	741 180	688 457
Tulospalkkio	600 000	513 000
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	1 511 851	734 398
Yhteensä	2 853 031	1 935 855

F.Scott Ball (B.Sc., s.1961) aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen peruspalkka vuonna 2023 oli 741 180 euroa. Kiinteän vuosipalkan lisäksi toimitusjohtaja sai pitkän ja lyhyen aikavälin kannustinpalkkioita. Vuonna 2023 Cityconin toimitusjohtajan kokonaispalkkio oli 2 853 031 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 allokoitujen palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2023	2022
Palkat ja palkkiot	-1,6	-1,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,4	-0,3
Yhteensä	-2,2	-1,9

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2023	2022
Chaim Katzman	165 000	165 000
Yehuda (Judah) L. Angster	65 600	60 800
Arnold de Haan (22.3.2022 asti)	-	3 600
Zvi Gordon	64 701	58 400
Alexandre (Sandy) Koifman	86 185	83 400
David Lukes	66 600	64 200
Per-Anders Ovin	61 400	58 400
Ofer Stark (31.1.2022 asti)	-	600
F. Scott Ball ²	-	-
Ljudmila Popova	61 400	58 600
Adi Jemini (18.7.2023 alkaen)	35 545	-
Yhteensä¹	606 431	553 000

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

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

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2023 (0,2).

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

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025 (päätetty 27.10.2021),
- toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025 (päätetty 12.1.2022),
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024 (päätetty 20.9.2021),

- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023)
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 17.3.2020) ja
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (päätetty 22.3.2022)

ja kaksi konsernin avainhenkilöille;

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 11.12.2019).

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 2023 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 1,7 miljoonaa euroa (3,2).

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

päätyessä. 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 allokoitujen, 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 2023 aikana, joten per 31.12.2023 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 toimitusjohtajastaan.

Vuonna 2023 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 15 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahoituksen.

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden jaksoa alkaen maaliskuusta 2023, 2024 ja 2025 ja

päättyen helmikuun lopussa 2026, 2027 ja 2028. Maksettavat palkkiot perustuvat siihen, että osallistujat saavuttavat kullekin jaksolle asetetut strategiset yksilölliset kriteerit ja edellyttävät voimassa olevaa työ- tai toimitusjohtajan sitoumusta. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 180 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahoituksen.

Vuoden 2023 aikana allokoitiin yhteensä 60 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahoituksen.

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 toimitusjohtajan sitoumusta. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 150 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahoituksen.

Vuonna 2023 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 20 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahoituksen.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

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

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 täyttynyt ja hänen työ- tai toimitusjohtajan suhteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksolta 2023–2024 maksettavat nettopalkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 36 425 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahoituksen. Palkkiot sitouttamisjaksolta 2023–2024 maksetaan 2025.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 on suunnattu avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset palkkiot voidaan allokoida vuosina 2023–2025. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitusjohtajan suhteeseen 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 rahoituksen.

Vuoden 2023 aikana allokoitiin yhteensä 30 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahoituksen.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset palkkiot voidaan allokoida vuosina 2020–2022. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitusjohtajan suhteeseen 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 rahoituksen.

Vuonna 2023 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 14 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahoituksen.

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	2023	2022
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,4	0,6
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-0,2	-0,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ¹	-0,2	-26,8
Yhteensä	0,0	-26,5

¹ Vertailukausi 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

	2023	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	-115,0	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	-28,9	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	25,8	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	168 285	168 011
Osakekohtainen tulos (euroa)¹	-0,70	-0,15

Osakekohtainen tulos, laimennettu

	2023	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	-115,0	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	-28,9	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	25,8	-
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	1 864	2 490
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	170 149	170 500
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	-0,70	-0,15

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

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	170 148 751

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 vuosittain, kun taas vuoden ensimmäisellä, toisella 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 markkinaindikaatioihin.

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 31.12.2023 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 2023 ja 2022 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2023 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,3). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2023	31.12.2022
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 779,3	3 956,4
Suunnitellut kehitysprojekti-investoinnit ¹	38,4	38,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	40,5	45,3
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	3 858,2	4 040,1

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	31.12.2023	31.12.2022
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	3 779,3	3 956,4
Yhteensä	3 779,3	3 956,4

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.

Torvbyen-keskuksen arviointiperiaattetta on muutettu vuoden 2023 aikana. Arviointi perustuu nyt potentiaalisen rakennusoikeuden arvoon kun se aiemmin perustui edellä esitettyyn kassavirta-analyysiin.

Syöttötiedot

31.12.2023	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,5	6,2	5,8	7,2	6,0
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk	28,1	20,6	25,1	22,7	24,2
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	7,4	5,3	8,1	4,3	6,4
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,1	3,6	4,4	5,0	4,1
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,2	2,2	2,1	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,1	2,1	2,1	-

31.12.2022	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,1	5,7	5,5	6,8	5,5
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk ¹	26,7	20,5	23,1	21,6	23,1
Hoitokulut, euroa/m ² /kk ¹	6,5	5,0	6,5	4,4	5,7
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,2	3,6	4,2	4,4	4,1
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,3	2,3	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,2	2,0	2,3	2,3	-

¹ Vertailukauden lukujen laskentatapaa on muutettu 2023 aikana.

Herkkyyshanalyysi

	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Markkinavuokrat	3 286,6	3 532,9	3 779,3	4 025,7	4 272,0
Hoitokulut	3 915,9	3 847,6	3 779,3	3 711,0	3 642,7
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	3 803,9	3 791,6	3 779,3	3 767,0	3 754,7
Tuottovaatimus	4 158,3	3 959,5	3 779,3	3 615,1	3 464,8

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyyseissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2023 ja 31.12.2022 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Herkkyyshanalyysi

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalyyseissä lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa. Herkkyyshanalyyseissä mukana 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 10 %.

Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokrien 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.

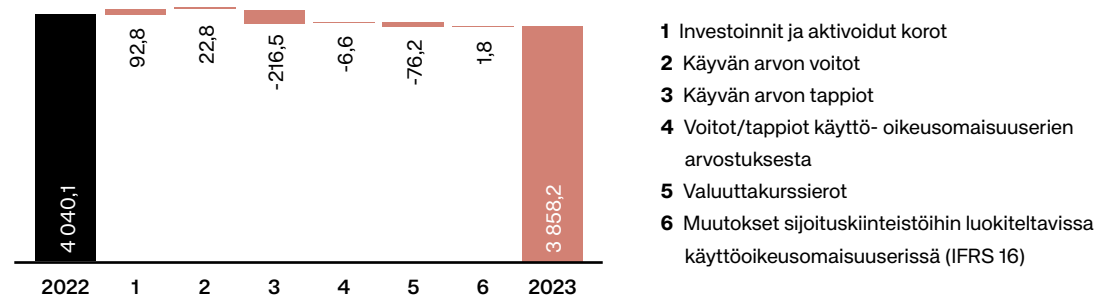
Sijoituskiinteistöjen muutokset ja luokittelu

31.12.2023 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toinnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2023	435,4	3 604,7	4 040,1
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	0,5	91,8	92,3
Myyntit	-	-	-
Aktivoidut korot	-	0,5	0,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	22,8	22,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-216,5	-216,5
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,6	-6,6
Valuuttakurssierot	0,0	-76,2	-76,2
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,8	1,8
31.12.2023	6,7	3 851,5	3 858,2

31.12.2022 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toinnassa 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

Sijoituskiinteistöt 2023

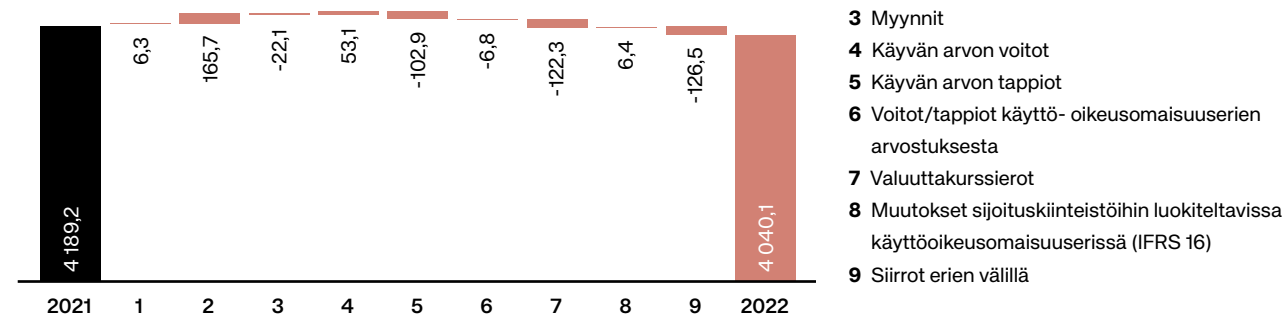
Me



- Investoinnit ja aktivoidut korot
- Käyvän arvon voitot
- Käyvän arvon tappiot
- Voitot/tappiot käyttö- oikeusomaisuuserien arvostuksesta
- Valuuttakurssierot
- Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)

Sijoituskiinteistöt 2022

Me



- Hankinnat
- Investoinnit ja aktivoidut korot
- Myyntit
- Käyvän arvon voitot
- Käyvän arvon tappiot
- Voitot/tappiot käyttö- oikeusomaisuuserien arvostuksesta
- Valuuttakurssierot
- Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)
- Siirrot erien välillä

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 31.12.2022 Barkarby asunnot ja Lippulaiva Suomessa.

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	2023	2022
Ostositoumukset	72,4	76,9
Alv-palautusvastuut	84,8	103,8

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	2023	2022
Hankintameno 1.1.	0,0	150,9
Myyntit	-	-269,9
Investoinnit	-	0,0
Valuuttakurssierot	-	-7,5
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	126,5
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2023. Neljä Norja-segmenttiin kuuluvaa myytävänä olleeksi luokiteltua sijoituskiinteistöä myytiin vertailuvuonna 2022.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään.

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 myytävänä 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 raportoitavia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralleottajan tilinpäätöksessä. Lisäksi se muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuluminen ei aiheuttanut Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjaamiskäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokranantajana. Kuitenkin koskien valtaosaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralleottajana, taseelle on kirjattu tilikauden 2019 ensimmäisestä kvartaalista lähtien 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 ovat puolestaan kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisällystyistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon-konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin

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.

sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvänarvonmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon soveltaa standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten sovelta standardia alle vuoden kestoltaan 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 2023 ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

Me	2023	2022
Hoitokulut	6,9	7,4
Nettovuokratuotto	6,9	7,4
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-6,6	-6,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0
Liikevoitto	0,4	0,7
Rahoituskulut (netto)	-1,2	-1,5
Tappio ennen veroja	-0,8	-0,8
Laskennalliset verot	0,1	0,2
Tilikauden tappio/voitto	-0,7	-0,6

Konsernitase

Me	Sijoitus-kiinteistöt	Aineelliset hyödykkeet	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2023	45,3	1,2	46,5	42,8
31.12.2023	40,5	1,8	42,3	38,8
1.1.2022	45,7	2,1	47,7	43,2
31.12.2022	45,3	1,2	46,5	42,8

Konsernin rahavirtalaskelma

Me	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta	5,7	5,9
Rahoituksen rahavirta	-5,7	-5,9

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	2023	2022
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,6	-6,8
Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä	-0,7	-0,8

Standardin soveltamisessa käytettyjen käytännön poikkeamien vaikutukset

Me	2023	2022
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	2023	2022
Alle kuukauden kuluessa	0,6	0,5
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	6,2	6,0
1–5 vuoden kuluessa	23,3	22,0
Yli viiden vuoden kuluttua	8,8	14,4
Yhteensä	38,8	42,8

2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyhteisöissä

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	2023			2022		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	346,4	0,0	346,4	421,4	0,0	421,4
Laskennalliset verosaamiset	8,5	-	8,5	-	-	-
Muut pitkäaikaiset varat	6,5	2,2	8,6	11,7	15,8	27,5
Rahavarat	7,4	6,5	13,9	6,6	0,9	7,5
Muut lyhytaikaiset varat	5,3	0,0	5,3	8,2	0,0	8,2
Pitkäaikaiset lainat	259,9	0,0	259,9	449,9	7,0	456,9
Laskennalliset verovelat	-	0,0	0,0	14,8	0,0	14,8
Lyhytaikaiset lainat	179,4	-	179,4	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	19,7	1,5	21,2	16,9	4,5	21,4
Oma pääoma	-84,9	7,1	-77,8	-33,7	5,2	-28,5
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %		50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	-42,5	3,6	-38,9	-16,9	2,6	-14,3
Osuus yhteisyritysten lainoista	111,3	-	111,3	117,8	-	117,8
Osuudet yhteisyrityksissä	68,9	3,6	72,4	100,9	2,6	103,5
Bruttovuokratuotto	18,6	-	18,6	18,8	-	18,8
Nettovuokratuotto	13,1	-	13,1	13,7	-	13,7
Hallinnon kulut	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-0,1	2,5	2,5	-0,3	-0,1	-0,3
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-81,6	0,0	-81,6	-50,9	0,0	-50,9
Liikevoitto	-68,7	2,5	-66,2	-37,6	-0,1	-37,7
Rahoitustuotot	0,1	0,3	0,4	10,2	0,0	10,2
Rahoituskulut	-25,8	0,0	-25,8	-20,8	0,0	-20,8
Verot	20,5	-0,6	19,9	6,0	0,0	6,0
Tilikauden tappio / voitto	-73,9	2,2	-71,6	-42,3	-0,1	-42,3
Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta ¹	-0,8	-	-0,8	-	-3,4	-3,4
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-37,8	1,1	-36,7	-21,1	-3,5	-24,6
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	2,2	0,0	2,2	3,4	0,0	3,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	1,1	0,0	1,1	1,7	0,0	1,7
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-72,5	2,2	-70,2	-38,8	-3,5	-42,4

¹ Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta vuonna 2023 koostuu kumulatiivisesta oikaisusta liittyen osuuteen yhteisyrityksissä ja vuonna 2022 pääasiassa alaskirjauksiin liittyen myytyihin Buskerud, Magasinet Drammen ja Down Town keskuksiin.

Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyhteisöissä 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.

Osakkuusyhteisöt 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 omistuosuus oli 50 %, likvidoitui joulukuussa 2022. Yhtiöt eivät enää sisällyneet konsernitaseeseen 31.12.2022.

Osakkuusyritykset Norjassa

31.12.2023 ja vertailukaudella 31.12.2022 Cityconilla on vain yksi osakkuusyhtiö, Norjassa sijaitseva Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvedotiedot konsernin osuudesta osakkuusyrityksessä.

B) Osuudet osakkuusyrityksissä

Me	2023	2022
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	0,5	0,5
Pitkäaikaiset varat	0,0	-
Lyhytaikaiset velat	0,5	0,4
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	0,0
Bruttovuokratuotto	1,8	2,2
Nettovuokratuotto	0,1	0,2
Hallinnon kulut	0,0	-0,2
Rahoituskulut (netto)	0,0	0,0
Verot	0,0	0,0
Tilikauden voitto	0,0	-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	0,0	-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 oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, joista toinen on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 ja toinen kesäkuussa 2021. Vuoden aikana hybridilainoja on ostettu takaisin yhteensä 87,1 miljoonan euron edestä ja takaisinostojen jälkeen hybridilainojen nominaalit per 31.12.2023 ovat 291,9 miljoonaa euroa ja 321,0 miljoonaa euroa. 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 kuponkikorot ovat kiinteät ensimmäisiin tarkistuspäiviin saakka, jotka ovat 22. helmikuuta 2025 ja 10. syyskuuta 2026, ja tämän 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 14,8 miljoonaa euroa 31.12.2023 (31.12.2022: 17,3 miljoonaa euroa).

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.

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 24 500 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2023 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 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään 51 598 261,2 euroa pääomanpalautusta.

Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä 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	2023	2022
Korkotuotot lainoista	6,2	6,6
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	1,7	0,4
Valuuttakurssivoitot	74,1	83,0
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	5,6	9,7
Rahoitustuotot yhteensä	87,7	99,6
Korkokulut lainoista	-51,8	-45,8
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	4,5	-2,7
Valuuttakurssitappiot	-74,3	-82,9
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-3,4	-9,2
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	0,5	4,3
Muut rahoituskulut	-9,6	-9,9
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,2	-1,5
Rahoituskulut yhteensä	-135,3	-147,7
Rahoituskulut (netto)	-47,7	-48,0
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-34,3	-28,0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,2	-1,5
Johdannaisopimukset	-18,0	-17,1
Muut saamiset ja velat	5,9	-1,5
Rahoituskulut (netto)	-47,7	-48,0

Nettorahoituskulut laskivat hieman viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa kasvaneista pankkitilien talletuskorkotuloista sekä johdannaissuojien korkotuloista. Epäsuoria kertaluonteisia tuottoja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista kirjattiin 2,9 miljoonaa euroa, jota tasoitti 2,8 miljoonan euron tappio (Q1–Q4/2022: 9,2 miljoonan euron tappio) koron- ja valuutanvaihtosopimuksista sekä korko-optioista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Vuonna 2023 velkainstrumenteista on kirjattu 19,3 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (Q1–Q4/2022: 15,5 miljoonaa euroa voittoa) ja 0,0 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (Q1–Q4/2022: 0,0 miljoonaa euroa) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskiporko kauden lopussa 31.12.2023 oli 2,61% (2,43%) ja keskiporko johdannaiset pois lukien oli 3,13% (2,57%). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2023 oli 2,99% (2,88%).

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 valuutanvaihtosopimuksiin sekä korko-optioihin, jotka eivät ole suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut sisältävät lähinnä jaksotettuja ja alaskirjattuja järjestelypalkkioita, joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista aiheutuneita kuluja, maksettuja luottositoumuskuluja ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2023	2022
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-3,4	0,5
Lisätynä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	2,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-1,4	1,4

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. Aktivoidavia 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 hankintamenuun 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 2023	Käypä arvo 2023	Tasearvo 2022	Käypä arvo 2022
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	20,8	20,8	13,5	13,5
Rahavarat	3.8.	25,2	25,2	69,2	69,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	37,3	37,3	19,5	19,5
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	1,9	1,9
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	336,5	341,9	-	-
Yritystodistukset	3.4.	46,5	47,0	49,2	49,5
Joukkovelkakirjalainat ¹	3.4.	1 442,6	1 289,6	1 715,7	1 469,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	38,8	38,8	42,8	42,8
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	39,3	39,3	36,9	36,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	26,4	26,4	0,6	0,6
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,4	1,4	-	-

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

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

1. jaksotettuun hankintamenuon 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 rahavariin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatava 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 31.12.2023 ja 31.12.2022 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”.

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 31.12.2023 ja 31.12.2022 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 valuuttajohdannaisia sekä valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi. 31.12.2023 näihin varoihin ja velkoihin sisältyi edellämainituiden lisäksi myös korko-optioita. 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 kirjanpitoarvoa.

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 arvonmääritysmenetelmiä. 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 keskikurssin 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 koronvaihtopimuksilla, 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 arvonmäärittämisen kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuva- ja kiinteäkorkoisia lainoja, 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 jälkimarkkina-arvot. Joukkolainojen IFRS13.72–90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Vuoden vaihteessa 2023 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 153,0 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2022: 246,5 miljoonaa euroa matalampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. Lainat

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2023 ja 31.12.2022. Nämä korolliset velat on eritelty tässä yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2023	Tasearvot 2022
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	-	313,2
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	115,5	123,3
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	348,8	349,0
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	88,7	94,8
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	241,0	241,8
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	-	172,7
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	340,5	345,0
Syndikoidut lainat				
250 MEUR vakuudellinen pankkilaina	4/2026	3M Euribor + 2,30 ¹	247,3	-
1 020 MSEK vakuudellinen pankkilaina	11/2030	5,57	89,2	-
Syndikoidut luottolimiitit				
400 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	4/2026	Viitekorko + 2,15 ¹	-	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	31,8	36,4
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			1 502,8	1 676,1
Lyhytaikaiset korolliset velat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	197,2	-
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	110,9	-
NOK Joukkolaina 2/2020	11/2023	3M Nibor + 2,80	-	75,9
Yritystodistukset	1–2/2024	Viitekorko + 0,5–0,7	46,5	49,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	7,0	6,5
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			361,6	131,6

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	2023	2022
1–2 vuotta	204,2	485,9
2–3 vuotta	596,1	218,1
3–4 vuotta	241,0	349,0
4–5 vuotta	340,5	241,8
yli 5 vuotta	89,2	345,0
Yhteensä	1 471,0	1 639,7

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2023	2022
EUR	878,2	1 122,9
NOK	204,2	218,1
SEK	388,7	298,8
Yhteensä	1 471,0	1 639,7

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2023	2022
EUR	354,6	49,2
NOK	-	75,9
SEK	-	-
Yhteensä	354,6	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 yhteenvetona 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.

Suurin osa Cityconin velasta on kiinteäkorkoista. Citycon on pääosin hankkinut rahoitusta joukkovelkakirjamarkkinoilta, mutta vuoden 2023 aikana yhtiö on neuvotellut kaksi vakuudellista määräaikaislainaa. Osa määräaikaislainasta on vaihtuvakorkoista, joka on osittain 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 73,8 %.

Cityconin vuoden 2023 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,0 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 1,7 miljoonaa euroa.

Korkoherkkyys

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2023	2022
Euro	1,0	0,5
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	1,0	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	2023	2022
Euro	0,3	-
Norjan kruunu	-	0,1
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	0,3	0,1

Varainhankintariski

Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja siksi se tarvitsee sekä omaa pääomaa että velkaa. 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 riittävällä 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 31.12.2023 oli 400,0

miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililiimiittejä 15,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 19,3 miljoonaa euroa.

Vuonna 2023 Citycon jälleenrahoitti ja laajensi luottosopimustaan 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon, sisältäen 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainan. Määräaikaislainalla yhtiö osti takaisin lokakuussa 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainansa yhteensä noin 183,7 miljoonan euron nimelisarvoa vastaavalla määrällä, ja se käytti ostoihin yhteensä noin 178,5 miljoonaa euroa. Takaisinostojen jälkeen jälleenrahoitustarve lokakuussa 2024 koskee 310,3 miljoonaa euroa.

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
31.12.2023					
Yritystodistukset	23,0	24,0	-	-	47,0
Joukkovelkakirjalainat	5,8	340,8	1 190,8	-	1 537,3
Lainat rahoituslaitoksilta	0,0	21,2	294,1	102,3	417,5
Johdannaissopimukset	0,4	4,7	1,4	-	6,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	26,7	12,6	-	-	39,3
31.12.2022					
Yritystodistukset	19,0	30,5	-	-	49,5
Joukkovelkakirjalainat	5,8	110,7	1 392,7	355,7	1 864,9
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	-	-	-
Johdannaissopimukset	0,1	2,7	1,0	-	3,8
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	22,6	14,3	-	-	36,9

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista 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
31.12.2023					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0
31.12.2022					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	500,0	-	500,0

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2023	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2023
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 639,7	147,8	-12,0	-4,9	8,6	-308,1	1 471,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	125,2	-70,9	-7,9	-	0,1	308,1	354,6
Johdannaiset	0,6	-	26,2	1,1	-	-	27,9
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 765,5	76,8	6,2	-3,8	8,7	0	1 853,5

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

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	2023	2022
Ruotsin kruunu	0,2	0,2
Norjan kruunu	-0,4	-0,6
Yhteensä	-0,2	-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, kiinteistöjä myymällä tai osingonmaksua muuttamalla.

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

Omavaraisuusaste

Me	2023	2022
Oma pääoma yhteensä (A)	1 987,5	2 310,3
Taseen loppusumma	4 208,4	4 460,7
Vähennetään saadut ennakot	11,7	3,5
./. (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 196,7	4 457,2
Omavaraisuusaste, % (A/B)	47,4 %	51,8 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2023	2022
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	1 864,4	1 807,7
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	38,8	42,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	25,2	69,2
Korolliset nettovelat (A)	1 800,3	1 695,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	3 930,6	4 143,6
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-40,5	-45,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	3 890,1	4 098,3
LTV, % (A/B)	46,3 %	41,4 %

LTV (luototusaste) kasvoi vuoden aikana pääasiassa heikentyneiden sijoituskiinteistöjen käypien arvojen sekä hieman kasvaneen nettovelan seurauksena. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilainaa 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 31.12.2023 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,44 (Q1–Q4/2022: 0,39) ja korkokate oli 3,7 (Q1–Q4/2022: 4,0).

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 31.12.2023 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,45 (Q1–Q4/2022: 0,40) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,08 (Q1–Q4/2022: 0,00).

Lisäksi Cityconilla on vakuudellinen tytäryhtiölaina Liljeholmstorget Galleriassa, jonka rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantit koskien korkokatetta, jonka tulee olla enemmän kuin 1,75 ja luototusastetta, jonka tulee olla vähemmän kuin 50 prosenttia. Korkokate lasketaan jakamalla ennakoituiden nettovuokratulot ennakoituilla rahoituskuluilla. 31.12.2023 luototusaste oli 36 prosenttia ja korkokate oli 2,64.

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 jälleenerahoittaa 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. Koronvaihtosopimuksiin 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 kaksi

koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa, joiden pääoma on yhteensä 125 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 koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2023.

Lisäksi Cityconilla on korkokattoja suojaamaan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Näiden optioiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Yhtiö käyttää valuuttajohdannaisia, 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 31.12.2023 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2023	Käypä arvo 2023	Nimellisarvo 2022	Käypä arvo 2022
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	76,1	1,9
1–5 vuotta	125,0	-1,4	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	-1,4	76,1	1,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	278,3	16,0	314,8	18,5
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	278,3	16,0	314,8	18,5
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	102,1	-5,2	83,2	0,5
Korko-optiot				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	125,0	0,1	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	0,1	-	-
Kaikki yhteensä	630,4	9,5	474,0	20,9

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 valuuttakurssitappio 26,3 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 16,7 miljoonaa euroa voittoa) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 0,00 % (1,07 %).

B) Johdannaissovimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2023	Velat 2023	Varat 2022	Velat 2022
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	1,4	1,9	-

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2023 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 31.12.2023.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 76,1). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 3,054 %.

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 suojauslaskennan arvomuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauslaskennan ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauslaskennan tehottomuuden lähde voisi 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 31.12.2023 sekä 31.12.2022. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli -1,4 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 1,9 miljoonaa euroa) tilikauden päättyessä, ja niiden käyvän arvon muutos -3,4 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 0,5 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
31.12.2023				
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,4	Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannais-sopimukset	-3,4
31.12.2022				
Koronvaihtosopimukset	76,1	1,9	Lyhytaikaiset varat, Johdannais-sopimukset	0,5

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehtottomuus	Erä konsernituloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmasta kirjattu summa	Erä konsernituloslaskelmassa
31.12.2023 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,4	-	-	-	-
31.12.2022 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,9	-	-	-	-

3.7. Vastuusitoumukset

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2023	2022
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	341,9	-
Lainoista annetut vakuudet		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	741,9	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	63,6	64,4

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät luottosopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä ja pantannut osakkeita 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 kehtyshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset

Me	2023	2022
Käteinen raha ja pankkitilit	19,3	62,7
Rajoitetut rahavarat	6,0	6,5
Rahavarat yhteensä	25,2	69,2

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta sekä vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

4. Muut liitetiedot

4.1. Tuloverot

Me	2023	2022
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,9	-2,1
Edellisten tilikausien verot	-1,0	0,0
Laskennalliset verot	10,3	-7,9
Tuloverot	7,4	-10,0

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2023 ja 2022.

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

Me	2023	2022
Voitto ennen veroja	-122,3	15,1
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	24,5	-3,0
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-7,3	-4,9
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	1,0	3,9
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden hyödyntäminen	6,3	0,0
Kirjaamattomat verotukselliset tappiot tilikaudelta	-6,8	-12,2
Kirjaamattomat vähennyskelpottomat korkokulut	-6,6	-1,1
Sijoituskiinteistöjen verotusarvojen oikaisut	-1,6	0,0
Liikkeen arvonalaskaus osana divestointeja	0,0	-5,3
Verovaikutus laskennallisista verojen muutoksesta, joka kirjattu sijoituskiinteistöjen myyntitulokseen	0,0	5,8
Hybridilainan korkokulut	5,8	6,1
Voitot hybridilainan takaisinostosta	-5,2	0,0
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelpottomilla kuluilla	-0,1	-0,3
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-1,0	0,0
Muut erät	-1,4	1,0
Tuloverot	7,4	-10,0

Vertailuvuoden 2022 verotäsmäytystä on oikaistu ja tarkennettu takautuvasti.

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut 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, verosaamiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamiin ja -velkoihin.

4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2023 aikana:

Me	1.1.2023	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	-	-	-	-	15,9
Muut erät	0,5	0,1	-	-	-	0,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,4	0,1	-	-	-	16,5
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	264,9	-10,7	-	-	-7,9	246,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,7	-0,1	-	-	-	0,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,8	0,5	-	-0,3	-	1,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	266,4	-10,3	0,0	-0,3	-7,9	247,8

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 12,0 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

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.

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 aiheuttaa 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 31.12.2023 sellaisia vahvistettuja tappioita 65,0 miljoonaa euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 13,3 miljoonaa euroa, 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	2023	2022
Hankintameno 1.1.	30,2	28,4
Lisäykset	2,5	4,3
Vähennykset	0,0	-
Siirrot erien välillä	4,5	-1,4
Valuuttakurssierot	-1,1	-1,1
Hankintameno 31.12.	36,2	30,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-19,2	-20,8
Poistot	-1,9	-1,5
Siirrot erien välillä	-5,5	1,8
Valuuttakurssierot	1,1	1,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-25,5	-19,2
Kirjanpitoarvo 1.1.	11,0	7,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	10,7	11,0

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen sopimukset esitetään IFRS 16 mukaisissa käyttöoikeusomaisuuserissä.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke 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 poistoaajat ovat seuraavat:

- IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–10 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	2023	2022
Vuokra- ja myyntisaamiset	20,5	14,7
Odotettavissa olevat luottotappiot	-5,0	-7,0
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	15,4	7,7
Korkosaamiset	5,4	5,8
Rahoitusvarat yhteensä	20,8	13,5
Siirtosaamiset	12,7	17,4
ALV-saamiset	16,1	16,0
Muut saamiset	6,6	12,6
Yhteensä	56,3	59,5

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2023	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	6,5	0,8 %	0,1
alle kuukausi	2,4	12,4 %	0,3
1–3 kuukautta	1,5	40,2 %	0,6
3–6 kuukautta	1,2	46,8 %	0,5
6–12 kuukautta	2,1	39,2 %	0,8
1–5 vuotta	6,7	40,3 %	2,7
Yhteensä	20,5		5,0

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2023	2022
Alkusaldo	-7,0	-6,7
Valuuttakurssierot	0,0	0,0
Lisäys	-3,3	-3,2
Käytetty	3,5	2,6
Peruttu tarpeettomana	1,7	0,4
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-5,0	-7,0

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 aikaansaatava luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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	2023	2022
Ostovelat	22,8	19,2
Korkovelat	16,5	17,7
Rahoitusvelat yhteensä	39,3	36,9
Lyhytaikaiset saadut ennakot	11,6	3,4
ALV-velat	7,1	9,5
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	20,3	22,9
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	39,0	35,8
Yhteensä	78,3	72,8

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2023	2022
Alle 1 kuukausi	46,8	37,2
1–3 kuukautta	14,4	24,0
3–6 kuukautta	1,4	0,9
6–12 kuukautta	10,4	9,2
1–2 vuotta	5,3	1,3
Yhteensä	78,3	72,8

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

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

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskimääräisten valuuttakurssien 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	2023	2022
Hankintameno 1.1.	115,4	145,4
Muutos valuuttakurssista	-4,1	-4,7
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-	-25,3
Hankintameno 31.12.	111,4	115,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2023 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2023 aikana 0 (4) kauppakeskusta.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2023 ja 2022 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 arvon-alentuminen 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 nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Me	2023	2022
Liikearvo yhteensä	111,4	115,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-61,5	-65,7
Liikearvo arvonalentumistestauksen varten	49,9	49,7

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

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 1 086,4 miljoonaa euroa (1 229,5) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 6,18 % (5,86 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 126,4 miljoonaa euroa (1 244,2) ylittäen 40,0 miljoonalla eurolla (14,7) 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 oletumat 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 6,16 % (5,67 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys oletamuksissa 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 3,19 %:ia (1,02 %) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 6,18 % (5,86 %) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 6,16 % (5,67 %) molempien kasvaessa yli 0,20 %-yksikköä (0,06 %) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta

Citycon ei ostanut määräysvallattomien omistajien osuuksia vuoden 2023 aikana.

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

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 50,91 % (31.12.2022: 52,12 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2023).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2023	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Kiinteistö Oy Asematie 3	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 Eiendomsmebling 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 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	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2023	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	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 palvelukeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kiint. Oy Lahden Hansa	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaiva	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaivan Palvelutilat	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Kiinteistö Oy Myyrmanni	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	
Citycon Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	Suomi	100	
Torvbyen Drift AS	Norja	38	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Lahden Trio	Suomi	89,5	
Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppa- ja palvelukeskus	Suomi	78,8	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrmäen 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	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	

Konserniyhtiöt 31.12.2023	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo	Finland	39	
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Finland	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Finland	50,5	
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filiaal	Ruotsi		
Fuusioidut yhtiöt:			
Citycon Straedet Cinema ApS fuusioitui Citycon Straedet Pedestrian Street ApS:ään	Tanska		

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

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

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 ja vertailukaudella Citycon ei maksanut kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportointi G City Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja on G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 50,91 %. 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 Oyj: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 2023 käyttöönotetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

Ei uusia julkaistuja Cityconille relevantteja IFRS-standardeja tai tulkintoja. Ei muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2023 aikana.

Tilikaudella 2022 käyttöönotetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

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

5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Citycon on saanut helmikuussa 2024 Ruotsin viranomaisten hyväksynnän Kista-transaktiolle ja on nyt loppumetreillä prosessissa ottaa kokonaan hallintaansa Kista Galleria-keskuksen Tukholmassa. Kista Gallerialla on velkaa noin 2 400 miljoonaa Ruotsin kruunua ja kaupan myötä Citycon ottaa vastuulleen myyjän osuuden tuosta velasta (noin 1 200 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja maksaa kauppahintana noin 2,5 miljoonaa euroa. Uuden lainan lisävakuutena tulee olemaan kaksi Ruotsissa sijaitsevaa keskusta.

Transaktion myötä Citycon tulee omistamaan keskuksen kokonaisuudessaan. Transaktion odotetaan toteutuvan vuoden 2024 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Palvelutuotot		5,8	2,4
Liikevaihto	2	5,8	2,4
Hallinnon kulut	3,4	-20,0	-16,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-0,2	0,0
Liikevoitto		-14,3	-13,9
Rahoitustuotot		183,0	112,2
Rahoituskulut		-143,3	-147,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	39,7	-35,4
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		25,3	-49,4
Konserniavustukset		6,0	0,8
Tuloverot	7	0,0	0,0
Tilikauden voitto/tappio		31,3	-48,6

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	9,7	9,7
Aineelliset hyödykkeet	9	0,3	0,4
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 286,3	1 275,0
Lainasaamiset ja johdannaispimukset	11	1 544,1	1 980,3
Sijoitukset yhteensä		2 830,4	3 255,3
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 840,4	3 265,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	586,0	84,4
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		586,1	84,5
Vastaavaa yhteensä		3 426,4	3 349,9

Me	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		612,8	676,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-65,9	-17,3
Tilikauden tulos		31,3	-48,6
Oma pääoma yhteensä		970,8	1 002,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Hybridilaina		607,8	692,3
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 301,9	1 533,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 909,7	2 225,6
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		545,9	121,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		545,9	121,5
Vieras pääoma yhteensä		2 455,6	2 347,1
Vastattavaa yhteensä		3 426,4	3 349,9

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	25,3	-49,4
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	2,1	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-39,7	35,4
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-12,2	-12,3
Käyttöpääoman muutos	-0,7	-1,9
Liiketoiminnan rahavirta	-13,0	-14,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-85,8	-76,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	105,4	64,8
Toteutuneet kurssivoitot/- tappiot	9,4	-3,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	16,0	-29,5
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,0	-3,9
Myönnettyt lainat	-341,9	-375,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	94,9	558,7
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys	-	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys	-	84,2
Investointien nettorahavirta	-249,0	198,7
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	362,9	367,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-365,6	-328,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	317,5	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-73,6	-
Hybridilainan takaisinmaksu	-39,2	-
Saadut konserniavustukset	0,8	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-84,4	-84,0
Omien osakkeiden hankinta ja kulut	-	-1,6
Rahoituksen nettorahavirta	118,4	-45,9
Rahavarojen muutos	-114,6	123,3
Rahavarat tilikauden alussa	-6,0	-129,3
Rahavarat tilikauden lopussa¹	-120,6	-6,0

¹ Emoyhtiön rahavarat -120,6 milj. euroa koostuvat taseen rahavaroista ja pankkisaamisista 0,1 milj. euroa ja konsernitiliin saldosta -120,7 milj. euroa. Konsernitiliin saldo -120,7 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 3–10 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	2023	2022
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	2,1	0,5
Muut maat	3,7	1,9
Yhteensä	5,8	2,4

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2023	2022
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	5,8	2,4

3. Henkilöstökulut

Me	2023	2022
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	51	52
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9,7	-8,0
Eläkekulut	-1,3	-0,8
Muut henkilösivukulut	-2,0	-1,1
Yhteensä	-12,9	-9,9

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2023	2022
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-1,3	-1,2
Hallituksen palkkiot	-0,6	-0,8
Yhteensä	-2,0	-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	2023	2022
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,9	-1,5
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,2
Yhteensä	-2,1	-1,6

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2023	2022
Muut tuotot	-0,2	0,0
Yhteensä	-0,2	0,0

6. Rahoitustuotot ja -kulut netto

Me	2023	2022
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	113,8	76,3
Valuuttakurssivoitot	41,3	35,1
Muut korko- ja rahoitustuotot	27,8	0,8
Yhteensä	183,0	112,2
Rahoitustuotot yhteensä	183,0	112,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	41,2	47,1
Valuuttakurssitappiot	53,3	55,1
Muut korko- ja rahoituskulut	48,8	45,4
Rahoituskulut yhteensä	143,3	147,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	39,7	-35,4

7. Tuloverot

Me	2023	2022
Tuloverot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Emoyhtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2023 mukaan lukien) yhteensä 88,9 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 17,8 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2023	2022
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	18,9	15,3
Lisäykset	2,0	3,6
Hankintameno 31.12.	20,9	18,9
Kertyneet poistot 1.1.	-10,0	-8,7
Tilikauden poisto	-1,8	-1,3
Kertyneet poistot 31.12.	-11,7	-10,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,2	8,9
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,7	2,6
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	2,7	2,7
Kertyneet poistot 1.1.	-2,0	-1,8
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,1	-2,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,7
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	9,7	9,7

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2023	2022
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,3	2,1
Lisäykset	0,0	0,2
Hankintameno 31.12.	2,4	2,3
Kertyneet poistot 1.1.	-2,0	-1,8
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,2	-2,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,4
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,3	0,4
10. Tytäryhtiöosakkeet		
Me	2023	2022
Hankintameno 1.1.	1275,0	1350,4
Lisäykset	11,2	0,0
Vähennykset	-	-75,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1286,3	1275,0

11. Pitkäaikaiset lainasaamiset ja johdannaissopimukset

Me	2023	2022
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	1 506,9	1 961,7
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	37,2	18,6
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	1 544,1	1 980,3
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 830,4	3 255,3

12. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset

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

13. Lyhytaikaiset saamiset ja rahavarat

Me	2023	2022
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,1	2,8
Muut saamiset	0,0	0,0
Rahat ja pankkisaamiset	0,1	0,1
Siirtosaamiset	4,8	4,7
Yhteensä	5,1	7,7
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,6	1,4
Lainasaamiset	555,1	59,0
Muut saamiset	1,5	1,1
Muut saamiset yhteensä	556,6	60,1
Korkosaamiset	17,7	14,4
Konserniavustussaamiset	6,0	0,8
Yhteensä	580,9	76,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	586,1	84,5

14. Oma pääoma

Me	2023	2022
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.	676,0	760,0
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-84,4	-84,0
Osakeanti	21,1	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	612,8	676,0
Kertyneet voittovarot 1.1.	-65,9	-15,9
Tilikauden tulos	31,3	-48,6
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-	-1,4
Kertyneet voittovarot 31.12.	-34,5	-65,9
Oma pääoma yhteensä 31.12.	970,8	1 002,8

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikaudan aikana yhtiö toteutti kaksi suunnattua osakeantia. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 171 994 204. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

Me	2023	2022
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	612,8	676,0
Kertyneet voittovarot	-65,9	-15,9
Tilikauden tulos	31,3	-48,6
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-	-1,4
Yhteensä jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	578,2	610,1

15. Vieras pääoma

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2023	2022
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	247,3	-
Hybridilaina	607,8	692,3
Lainat konserniyhtiöiltä	1 031,9	1 533,2
Yhteensä	1 887,1	2 225,5
Johdannaissopimukset	22,6	0,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 909,7	2 225,6
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	-	350,0

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2023	2022
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	46,5	49,2
Lainat konserniyhtiöiltä	437,2	10,1
Yhteensä	483,6	59,4
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,2	0,2
Johdannaissopimukset	5,2	0,1
Muut velat yhteensä	5,2	0,1
Korkovelka	15,4	17,8
Muut siirtovelat	7,2	6,5
Siirtovelat yhteensä	22,6	24,3
Yhteensä	29,0	24,5
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,5	16,8
Johdannaissopimukset	-	1,9
Muut velat	16,0	0,5
Korkovelka	16,8	18,4
Siirtovelat yhteensä	16,8	18,4
Yhteensä	33,3	37,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	545,9	121,5
Vieras pääoma yhteensä	2 455,6	2 347,1

Yhtiöllä on syndikoitu luottolimiitti, joka erääntyy vuonna 2026. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa kaksi hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka ovat laskettu liikkeelle marraskuussa 2019 ja kesäkuussa 2021. 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 käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6.

16. Vastuusitoumukset

A) Leasingvastuut

Me	2023	2022
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	1,3	1,3
Yhteensä	1,7	1,7

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

B) Annetut takaukset

Me	2023	2022
Takaukset	1 518,8	1 801,7
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 518,8	1 801,7

Takaukset vuosina 2023 ja 2022 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2023 allekirjoitukset

Helsinki, 15. helmikuuta 2024

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 15. helmikuuta 2024

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Chaim Katzman
Puheenjohtaja

Alexandre Koifman
Hallituksen varapuheenjohtaja

Antti Suominen
KHT

Judah Angster
Jäsen

Zvi Gordon
Jäsen

Adi Jemini
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.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, 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 IFRS-tilinpäätösstandardien 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 tilintarkastuksessamme 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 virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
<p>Sijoituskiinteistöjen arvostus <i>Viittaamme liitetietoon 2.1</i></p> <p>Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3.858 miljoonaa euroa vastaten 92 % varoista ja 194 % omasta pääomasta.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdolta harkintaa ja arvioita ja koska sijoituskiinteistöjen arvo on olennainen tilinpäätöksen kannalta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.</p>	<p>Sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin 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 riittävyttä.</p>
<p>Liikearvon arvostus <i>Viittaamme liitetietoon 5.1</i></p> <p>Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 111 miljoonaa euroa vastaten 3 % varoista ja 6 % omasta pääomasta.</p> <p>Liikearvon arvostus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska arvonalentumis-testaukseen sisältyy merkittäviä johdon ennusteita ja harkintaa. 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 virheellisuuden riski.</p>	<p>Liikearvon arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa. 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 riittävyttä.</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 IFRS-tilinpäätösstandardien 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 virheellisuyttä.

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 virheellisuyttä, 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 19 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, 15. helmikuuta 2024

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT



www.citycon.com

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

info@citycon.com

