



# Q1–Q4/2023

## Tilinpäätöstiedote

Tammikuu–Joulukuu

# Tulokset Q1–Q4/2023

**+7,8 %**

Nykyisen portfolion nettovuokra-  
tuottojen kasvu Q4/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q4/2022)

**+6,5 %**

Vertailukelpoinen nettovuokra-  
tuottojen kasvu Q1–Q4/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1–Q4/2022)

**+6,0 %**

Nykyisen portfolion nettovuokra-  
tuottojen kasvu Q1–Q4/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1–Q4/2022)

**+2,9 %**

Nykyisen portfolion  
operatiivinen tulos/osake<sup>1</sup>  
(vs. Q1–Q4/2022)

**96,0 %**

Liiketilojen vuokra-aste

**+3,4 %**

Vertailukelpoiset  
vuokralaisten myynnit  
(vs. Q1–Q4/2022)

**+1,6** EUR<sup>1</sup> &  
**24,0** EUR

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra  
(vs. Q1–Q4/2022)

**99 %**

Vuokranmaksuaste  
Q1–Q4/2023

**191** Me

Joukkovelkakirjojen  
takaisinostoja

**650** Me

Luottolimiittisopimuksen  
uusiminen

**87** Me

Hybridilainojen  
takaisinostoja

S&P vahvisti Cityconin  
investointitason luottoluokituksen  
(BBB-/vakaa)

<sup>1</sup> vertailukelpoisilla valuuttakursseilla

## Toimitusjohtaja, F. Scott Ball:

Citycon jatkoi vuoden 2023 aikana strategiansa ja portfolionsa vahvuuden toteennäyttämistä, sillä kaikki operatiiviset tunnuslukumme (vuokralaisten myynnit, kävijämäärät, vuokrat, vuokrausaste, vuokranmaksuaste) jatkoivat kestäväää kasvuaan. Mikä tärkeintä, vertailukelpoiset vuokratuotot kasvoivat 6,5 % ja nykyisen portfolion vertailukelpoisilla valuuttakursseilla lasketut vuokratuotot 6,0 % vuonna 2023 edellisvuoteen verrattuna. Vahvat operationaaliset tunnusluvut heijastavat Cityconin välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvien keskuksien vakautta. Julkisen liikenteen solmukohdissa, kasvavissa pohjoismaisissa kaupungeissa sijaitsevat keskuksemme toimivat sekä alueidensa paikalliskeskuksina että tärkeinä "viimeisen mailin" logistisina keskuksina asiakkaille mm. päivittäistavarakaupan sekä kunnallisten että yksityisten palveluiden osalta.

Vuonna 2023 vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat vuoden 2023 aikana 3,4 % ja kävijämäärät 1,8 % edellisvuoteen verrattuna. Huomionarvoista on, että vuokralaisten myynnit ylittivät koronaa edeltäneen vuoden 2019 tason jo 9,2 %-lla. Sekä nykyisten että uusien vuokralaisten kysyntä keskuksiamme kohtaan jatkui vahvana. Vuokraustoiminta jatkui aktiivisena ja allekirjoitimme 132 000 neliometriä uusia sopimuksia. Tämä vaikutti positiivisesti liiketilöiden vuokrausasteeseemme, joka nousi vuoden aikana 96,0 %:iin. Samanaikaisesti vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu keskimääräinen neliövokra kasvoi vuoden 2023 aikana 1,6 euroa 24,0 euroon neliometriltä. Tämä jälleen kerran korostaa päivittäistavarakauppihin ja julkisiin palveluihin keskittyvien keskuksiemme laatua ja houkuttelevuutta sekä liiketoimintamme vakautta vaihtelevassa markkinaympäristössä. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla läpi vuoden ollen 99 %, mikä osaltaan korostaa Cityconin vuokralaisten laatua.

Vahvoista operatiivisista tuloksista huolimatta valuuttakurssit vaikuttivat raportoitaviin tunnuslukuihin. Vuoden aikana valuuttakurssit ovat heiluneet voimakkaasti. Erityisesti NOK- ja SEK- valuuttakurssit ovat olleet lähellä viimeisen 20 vuoden alhaisimpia tasojaan. Valuuttakursseilla oli 10,2 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2023 operatiiviseen liikevoittoomme. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla valuuttakurssit kuitenkin vahvistuivat hieman, ja jos tämä trendi jatkuu, tulemme hyötymään siitä.

Samoin kasvaneet tuottovaatimukset vaikuttivat keskuksiemme tasearvoihin vuonna 2023. Toisaalta keskuksiemme tuottamat rahavirrat kasvoivat vuokrien nousun myötä, mikä osittain lievensi arvojen laskua. Nyt kun myynti- ja ostonoteerauksien välinen ero on alkanut kaventua, odotamme tuottovaatimusten seuraavan perässä, mikä tulee myös hyödyttämään meitä vuonna 2024. Olemme loppumetreillä ottamaan kokonaan hallintaamme Kista Galleria-keskuksen Tukholmassa. Kaupan myötä Citycon ottaa vastuulleen myyjän osuuden kiinteistöön kohdistuvasta velasta ja maksaa nimellisen rahavastikkeen (2,5 miljoonaa euroa). Transaktion myötä tulemme omistamaan keskuksen kokonaisuudessaan, ja tällä tulee olemaan noin 70 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöimme kokonaisarvoon. Transaktion odotetaan toteutuvan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Taseen osalta Citycon jatkoi toimiaan vahvistaakseen investointitason tasettaan. Kuten olemme todenneet, uudelleenrahoitimme ja laajensimme huhtikuussa luottosopimuksemme 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon. Luottosopimus pitää sisällään 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaisslainan. Vuoden 2023 aikana ostimme takaisin joukkovelkakirjalainojamme 191 miljoonan euron arvosta käyttäen ostoihin yhteensä 184 miljoonaa euroa hyödyntäen markkinoilla vallitsevaa merkittävää alennusta suhteessa velkakirjojen nimellisarvoon. Lisäksi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä allekirjoitimme noin 1 020 miljoonan Ruotsin kruunun 7-vuotisen määräaikaisslainan, jossa vakuutena toimii yksi Ruotsissa sijaitseva keskuksemme. Tämä myös osaltaan osoittaa, että vakuudellisten lainojen markkina toimii hyvin myös nykyisessä liiketoimintaympäristössä. Näillä toimenpiteillä jatkamme aiempaa korkeampien markkinakorkojen tulosvaikutuksen lieventämistä vahvistaen samalla tasettamme.

Marras- ja joulukuussa ostimme kahdessa erässä takaisin hybridijoukkovelkakirjojamme 25 miljoonan euron arvosta suunnatulla osakeannilla. Ostimme hybridivelkakirjojamme takaisin alennuksella suhteessa niiden nimellisarvoon vastineeksi osakkeista, jotka laskettiin liikkeeseen markkinahinnalla. Järjestely korostaa sitoutumistamme säilyttää investointitason luottoluokituksemme. Kokonaisuudessaan ostimme vuoden 2023 aikana hybridivelkakirjojamme takaisin 87 miljoonalla eurolla. Olemme tyytyväisiä, että aktiiviset taseen vahvistamistoimemme, joilla jatkamme nykyisten korkeiden korkotasojen vaikutusten lieventämistä parantaen samanaikaisesti tasettamme, saivat tunnustusta myös S&P:ltä, joka vahvisti joulukuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB-) ja säilytti vakaan näkymän ennallaan. Kuten vuoden 2023 aikana toteutetut toimmemme osoittavat, taseen ja rahoituksen vahvistaminen ovat meille keskeisiä tavoitteita.

Siirtyessämme vuoteen 2024 olemme operatiivisesti hyvässä asemassa ja vakaa liiketoimintamallimme on osoittanut toimivuutensa epävarmasta liiketoimintaympäristöstä huolimatta. Tätä yhdistelmää vahvistaa se, että 93 % vuokristamme on sidottu indeksiin, mikä hyödyttää meitä myös vuonna 2024. On huomionarvoista, että välttämättömyyshyödykkeisiin perustuva myymälä- ja palveluvalikoimamme, joka nojautuu korkean luottoluokituksen omaaviin vuokralaisiin, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Tämä näkyy liiketoimintamme vakautena, mikä heijastuu myös tulokseemme.

Olemme pystyneet nostamaan vuokria indeksointien seurauksena samalla kuin vuokralaisten myynnit ovat kasvaneet, minkä seurauksena vuokralaisten maksaman vuokran osuus heidän liikevaihdostaan on pysynyt alhaisena (9,5 %). Näin ollen pystymmekin indeksoimaan vuokria myös jatkossa vaarantamatta vuokralaistemme mahdollisuuksia jatkaa kannattavan liiketoiminnan harjoittamista. On myös tärkeää huomata, että kun Lippulaivan viimeiset asuinrakennukset valmistuivat Q1/2023, meillä ei ole merkittäviä investointeja tiedossa vuodelle 2024.



Markkinoilla on merkittävä määrä vapaana olevaa pääomaa ja korkotasot ovat laskussa. Tämän myötä, odotamme myös transaktiomarkkinoiden aktivoituvan merkittävästi vuoden 2024 aikana. Tämän perusteella nostamme aikaisemmin vuoden 2024 loppuun asettamamme divestointitavoitteen 950 miljoonaan euroon seuraavan 24 kuukauden osalta. Citycon omistaa korkealaatuisia, isoja urbaaneja keskuksia pohjoismaissa. Meidän 12 isointa keskusta 33 keskuksistamme ovat arvoltaan noin 80 % koko kiinteistökannastamme. Keskitymme näihin keskuksiin, jotka tuottavat merkittävää kasvua ja tavoitteenamme on divestoida loput.

Seuraavat tavoitteet asetettu vuodelle 2024:

1. Keskitymme ydinliiketoimintaan kuuluviin keskuksiimme, ja asetamme 950 miljoonan euron divestointitavoitteen seuraavalle 24 kuukaudelle.
2. Kulujen hallinnointi kohonneiden rahoituskustannuksien vastapainoksi sisältäen:
  - Konsernitoimintojen keskittäminen Espooseen.
  - Hallinnonkulujen pienentäminen siten, että ne vuoden 2024 lopussa vastaavat alle 10 % ennustetuista nettovuokratuotoista.
  - Operatiivisten kulujen pienentäminen energiahintojen nousun vastapainoksi.
  - Investoinnit laskevat merkittävästi 96 miljoonasta eurosta vuonna 2023 30 miljoonaan euroon vuonna 2024.

- Merkittävien projektien valmistuminen.
- Myyrmannissa avasimme 7 300 neliömetrin Prisman, minkä seurauksena keskus on käytännössä täyteen vuokrattu ja päivittäistavara-kaupat edustavat noin 60 % keskuksen vuokralaiskannasta.
- Rocca al Marella olemme lisäämässä Selver-ruokakaupan ja 1 800 neliömetrin kuntosalin, jotka aukeavat elokuussa 2024.
- Avaamme Isoon Omena Suomen ensimmäisen uuden konseptin mukaisen Nike Rise -myymälän.
- Kööpenhaminassa sijaitsevassa Albertslund-keskuksessa avataan Lidl-ruokakauppa kesällä 2024.

Nämä edellä mainitut seikat antavat meille luottamuksen, että vuoden 2024 tulokset jatkavat vuoden 2023 vahvoja operatiivisia tuloksia. Ohjeistuksemme heijastaa indeksointien positiivisia vaikutuksia vuokratuottoihimme. Odotamme vuoden 2024 operatiivisen liikevoittonne (Direct operating profit) olevan 185–203 miljoonaa euroa, osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) olevan 0,62–0,74 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (adjusted EPRA Earnings) 0,46–0,58 euroa.

**F. Scott Ball**

Varapuheenjohtaja ja toimitusjohtaja

# Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

## Operatiiviset tulokset

### Q4/2023

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden neljännellä vuosineljänneksellä 5,3 % edellisvuoteen verrattuna.
  - Nykyisen portfolion (ei sisällä neljää vuonna 2022 Norjassa myytyä kohdetta) nettovuokratuotot vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kasvoivat vuoden neljännellä vuosineljänneksellä 7,8 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,4 % vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden neljännän vuosineljänneksen aikana 1,9 %; 9,0 % yli Q4/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa).

### Q1–Q4/2023

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,5 %.
  - Nykyisen portfolion (ei sisällä neljää vuonna 2022 Norjassa myytyä kohdetta) nettovuokratuotot vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kasvoivat vuoden aikana 6,0 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,8 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 3,4 % edellisvuoteen verrattuna ja 9,2 % verrattuna Q1–Q4/2019 (ennen pandemiaa).
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi Q1–Q4/2023 aikana 1,6 euroa 24,0 euroon per neliometri vuokrien indeksoinnin ja aktiivisen vuokraustoiminnan seurauksena. Uusittujen sekä uudelleen vuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos 1,4 %.

## Tase

- Kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana Citycon osti markkinoilta joukkovelkakirjojaan takaisin yhteensä 191 miljoonan euron arvosta ja käytti ostoihin yhteensä noin 184 miljoonaa euroa.
  - Hybrideitä ostettiin markkinoilta takaisin 87 miljoonan euron arvosta.
  - Takaisinostot tasapainottavat entisestään Cityconin tasapainoista maturiteettiprofilia sekä pienentävät velkojen jälleenrahoitusriskiä.
- Huhtikuussa korvattiin ja laajennettiin silloinen luottosopimus uudella 650 miljoonan euron luottosopimuksella, joka sisälsi 250 miljoonan euron määräaikaistlainan.
- 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.
- Citycon on sitoutunut ylläpitämään investointitason luottoluokituksensa.

## Avainluvut

Citycon-konserni		Q4 /2023	Q4 /2022		Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>2</sup>	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>2</sup>	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022		Vertailu- kelpoinen Q1-Q4 /2022	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>2</sup>
Nettovuokratuotto	Me	50,6	51,2	-1,3 %	48,7	3,9 %	195,7	203,6	-3,9 %	192,3	1,7 %
<i>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys</i>	%	5,3 %	11,9 %	-	-	-	6,5 %	6,6 %	-	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>3</sup>	Me	41,7	45,1	-7,6 %	42,7	-2,4 %	164,8	175,2	-5,9 %	165,0	-0,1 %
IFRS tulos/osake <sup>4</sup>	EUR	-0,88	-0,50	-75,8 %	-0,46	-89,6 %	-0,70	-0,15	-	-0,14	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 858,2	4 040,1	-4,5 %	-	-	3 858,2	4 040,1	-4,5 %	-	-
Luototusaste (LTV) <sup>3</sup>	%	46,3	41,4	11,8 %	-	-	46,3	41,4	11,8 %	-	-

### EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>3</sup>

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	28,7	32,5	-11,9 %	30,5	-6,0 %	109,6	122,6	-10,7 %	114,5	-4,3 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>5</sup>	Me	21,5	24,8	-13,4 %	22,8	-5,6 %	80,6	92,1	-12,5 %	83,9	-3,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,169	0,194	-12,5 %	0,181	-6,6 %	0,651	0,730	-10,8 %	0,681	-4,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>5</sup>	EUR	0,127	0,148	-14,0 %	0,136	-6,2 %	0,479	0,548	-12,6 %	0,499	-4,1 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) <sup>6</sup>	EUR	9,30	11,01	-15,5 %	-	-	9,30	11,01	-15,5 %	-	-

<sup>1</sup> Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin edellisen vuoden aikana.

<sup>2</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

<sup>4</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

<sup>5</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

<sup>6</sup> Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,47 euroa.

Nykyisen portfolion avainluvut <sup>1</sup>		Q4 /2023	Q4 /2022		Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>4</sup>	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>4</sup>	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022		Vertailu- kelpoinen Q1-Q4 /2022	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>4</sup>
Nettovuokratuotto	Me	50,6	49,2	2,7 %	46,9	7,8 %	195,7	195,1	0,3 %	184,7	6,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2</sup>	Me	41,7	42,5	-1,8 %	40,4	3,4 %	164,9	166,2	-0,8 %	157,0	5,0 %
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2</sup></b>											
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	28,7	29,9	-4,1 %	28,0	2,3 %	109,6	113,6	-3,5 %	106,3	3,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>3</sup>	Me	21,5	22,2	-3,1 %	20,3	5,8 %	80,7	83,1	-2,9 %	75,8	6,4 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,169	0,178	-4,7 %	0,167	1,6 %	0,651	0,676	-3,7 %	0,633	2,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3</sup>	EUR	0,127	0,132	-3,7 %	0,121	5,1 %	0,479	0,495	-3,1 %	0,451	6,3 %

<sup>1</sup> Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 31.12.2023 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia. Nykyiseen portfolioon sisältyy 31.3.2022 avattu Lippulaiva.

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

<sup>3</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

<sup>4</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

## 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 Kista 100%, sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

# 1. Nettovuokratuotot

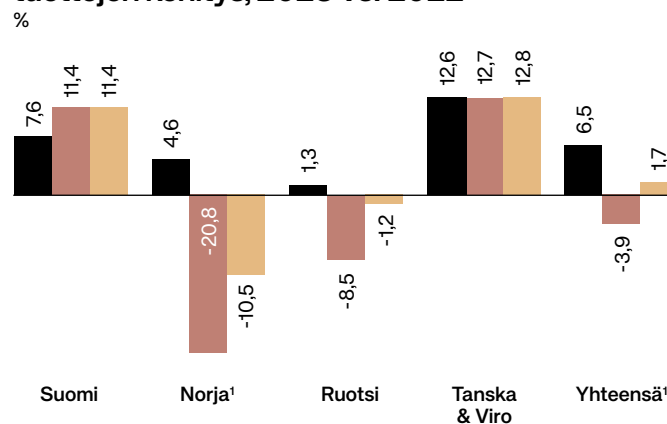
Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,3 % vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q4/2022.

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.

## Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, 2023 vs. 2022



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

<sup>1</sup> Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuoden 2022 aikana.

## Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja <sup>2</sup>	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
<b>Q1–Q4/2022</b>	<b>68,6</b>	<b>78,9</b>	<b>30,4</b>	<b>26,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>203,6</b>	<b>222,3</b>
Kehityshankkeet	4,0	-2,3	-0,9	-	-	0,8	1,2
Divestoinnit	0,0	-7,7	-	-	-	-7,7	-8,2
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1</sup>	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
<b>Q1–Q4/2023</b>	<b>76,4</b>	<b>62,5</b>	<b>27,8</b>	<b>29,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>195,7</b>	<b>215,3</b>

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

<sup>2</sup> Nettovuokratuottoihin vaikuttaa neljän kohteen divestointi vuoden 2022 aikana.

## 2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

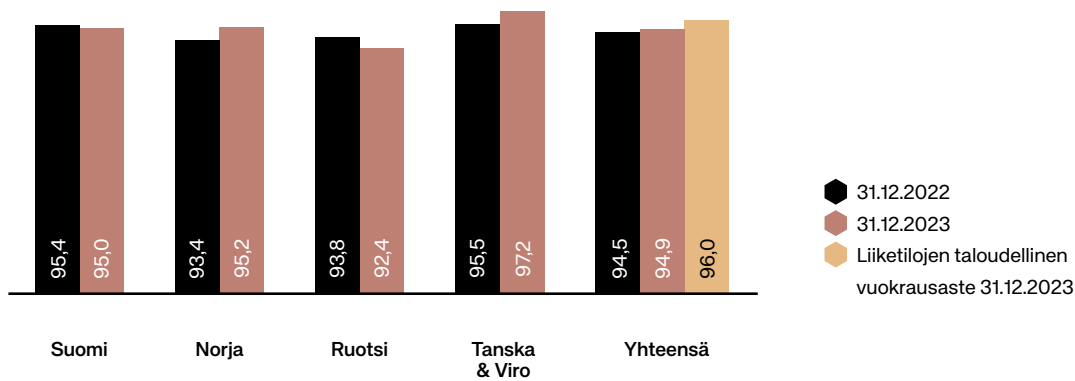
Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna 0,6 prosenttiyksikköä ja oli 96,0 % (Q4/2022: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,9 % (Q4/2022: 94,5 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 0,3 eurolla 24,0 euroon (Q4/2022: 23,7). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 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.

### Vuokrausaste<sup>1</sup>

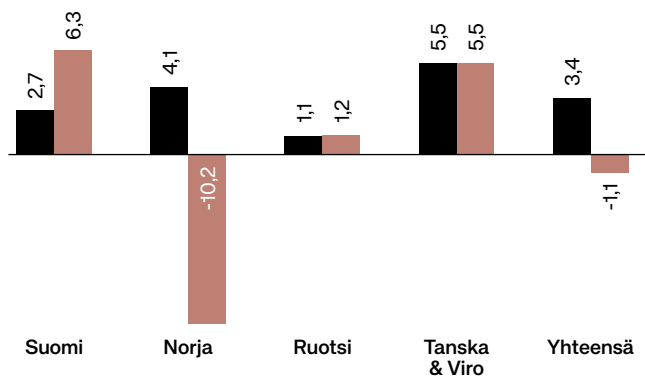
%



<sup>1</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

### Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q4/2023 vs. Q1–Q4/2022<sup>1</sup>

%



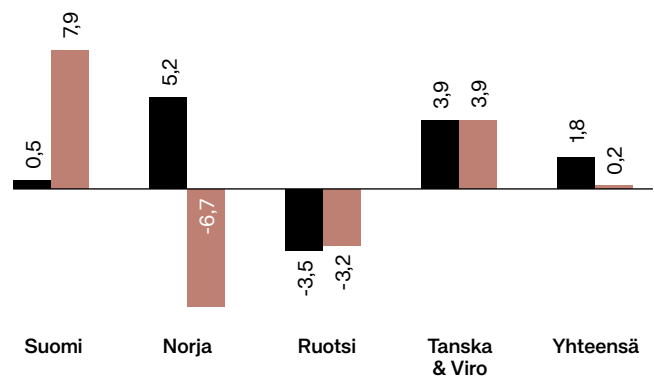
■ Vertailukelpoiset myynnit

■ Myynnit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

### Kävijämäärien kehitys, Q1–Q4/2023 vs. Q1–Q4/2022<sup>1</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

<sup>1</sup> Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.



## Vuokrasopimuskannan yhteenveto<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

<sup>2</sup> Edellisen kahden toista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

## Vuokraustoiminta<sup>1</sup>

		Q1–Q4/2023	Q1–Q4/2022
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	236 923	262 772
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	237 608	302 490

<sup>1</sup> Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin. Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

## 3. 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.

**Nettorahoituskulut (IFRS)** laskivat hieman, 47,7 miljoonaa 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).

## 4. 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.

### Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

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

<sup>1</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

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).

### Käyvän arvon muutos

Me	Q1–Q4/2023	Q1–Q4/2022
Suomi	-68,4	-15,3
Norja <sup>1</sup>	-64,5	-26,5
Ruotsi	-35,3	-5,0
Tanska & Viro	-25,5	-3,0
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-193,7</b>	<b>-49,8</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-6,6	-6,8
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>-200,3</b>	<b>-56,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-40,8	-25,5
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-241,1</b>	<b>-82,0</b>

<sup>1</sup> Sisältää 21,0 miljoonan euron (15,9 miljoonaa euroa) alaskirjauksen liittyen Torvbyen keskuksen, joka suljettiin rakenteellisten vaurioiden vuoksi.

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 tuottovaatimusnäkemymiä.

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

## 5. 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.

## 6. Kehityshankkeet

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2023.

### Käynnissä olleet kehityshankkeet 31.12.2023

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	6,6 <sup>1</sup>	2024

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

### Valmistuneet kehityshankkeet Q1–Q4/2023

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

## 7. 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).

## 8. Rahoitus

### Rahoituksen avainluvut

		Q4/2023	Q4/2022
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 840,4	1 781,7
Korolliset velat, tasearvo <sup>1</sup>	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) <sup>2</sup>	%	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

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

<sup>2</sup> Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti, pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

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 yritystodistuksia 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 tuloksentekokykyä sekä vakaita rahoituksen tunnuslukuja.

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

Lisäksi yhtiö uudelleen neuvotteli 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 Girozentralenin (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 liikkeeseenlaskun missä tahansa valuutassa Euroopan ja Pohjoismaiden pääomamarkkinoilla.

Lisäksi Citycon suoritti suunnatun osakeannin, ja vastineeksi se osti takaisin hybridilainaansa 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 hybridilainaansa 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 tulevina kuukausina.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuosittain 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.

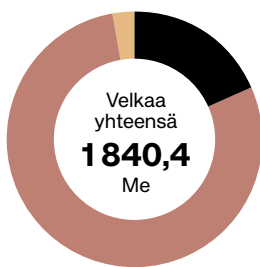
## Korolliset velat

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 lainapääomilla 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.

## Lainajakauma

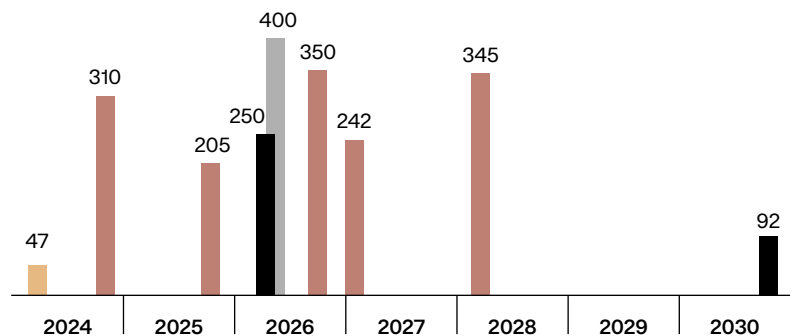
%



- Pankkilainat **18,6**
- Joukkovelkakirjalainat **78,9**
- Yritystodistukset **2,6**

## Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **341,9**
- Joukkovelkakirjalainat **1 451,5**
- Yritystodistukset **47,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **400,0**

## Rahoituskulut

### Rahoituskulujen avainluvut

		Q4/2023	Q4/2022	Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022
Rahoituskulut <sup>1</sup>	Me	-15,6	-20,6	-61,2	-64,7
Rahoitustuotot <sup>1</sup>	Me	2,5	2,3	13,5	16,7
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-13,1</b>	<b>-18,3</b>	<b>-47,7</b>	<b>-48,0</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-11,4	-12,9	-47,7	-47,0
Painotettu keskiporkko kauden lopussa <sup>2</sup>	%	-	-	2,61	2,43
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	3,13	2,57
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta <sup>2</sup>	%	-	-	2,57	2,42

<sup>1</sup> Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

<sup>2</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuuttavaihtosopimukset huomioon ottaen.

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 miljoonaa euroon (Q1-Q4/2022: 48,0 miljoonaa 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 osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuloista sekä kertaluontoisista epäsuorista tuotoista joukkovelkakirjojen takaisinostoista. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 2,61 %.

### Rahoitusriskien hallinta

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

### Rahoitusriskien hallinta

		31.12.2023	31.12.2022
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	2,6	3,2
Korkosuojausaste	%	73,8	93,0

## 9. Toimintaympäristön kehitys

### 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 %
Vähittäismyynnin kasvu, 11/2023 <sup>1</sup>	-0,2 %	0,4 %	1,6 %	1,3 %	-0,3 %	-0,3 %

<sup>1</sup> % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

Lähteet: IMF, World Economic Outlook (October 2023), SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat.

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 välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvät keskuksemme ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Lisäksi 93 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

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

## 10. 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.

## 11. 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.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2023 vastuullisuusselvityksessä.

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 talustiimit ovat myös luokitelleet yhtiön toimintoja Citycon-konsernin IFRS-tilinpäätöksen mukaan sen perusteella, kuuluvatko ne jonkin EU:n taksonomia-asetuksen delegoidussa säädöksessä mainitun NACE-koodin piiriin. Sen perusteella 97 % Cityconin kokonaisliikevaihdosta, 95 % pääomamenoista ja 71 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toiminnoista.

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

## 12. 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.

## 13. 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](http://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](http://citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2023).

## 14. 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](http://citycon.com/fi/hallinnointi).



## 15. 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 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](https://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### Osakkeet ja osakepääoma

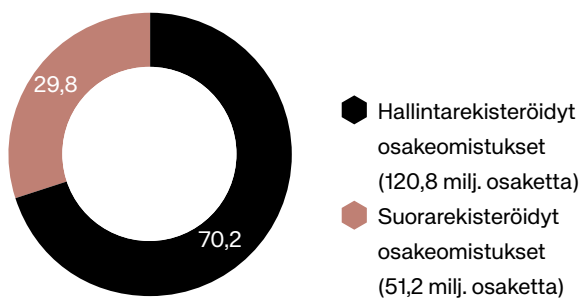
		Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 008 940	168 498 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		171 994 204	168 008 940

### Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022	%
Alin kurssi	EUR	4,89	5,96	-17,9 %
Ylin kurssi	EUR	7,01	7,57	-7,4 %
Keskikurssi	EUR	5,93	6,81	-12,9 %
Päätöskurssi	EUR	5,20	6,26	-16,9 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	894,4	1 050,9	-14,9 %
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	61,6	84,4	-27,0 %
Vaihdettuja osakkeita	Me	365,2	575,0	-36,5 %

### Osakkeenomistajat 31.12.2023

% osake- ja äänimäärästä



## Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2023 maksamat pääoman palautukset:

### Maksetut osingot ja pääoman palautukset Q1–Q4/2023<sup>1</sup>

	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
<b>Yhteensä</b>			<b>0,50</b>

<sup>1</sup> Varsinaisen yhtiökokouksen 2023 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

### 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 osakeostosopimuksesta. Osakeostosopimuksen mukaan Gazit Europe Netherlands BV osti yhteensä 19 000 000 Cityconin osaketta G City Ltd:ltä. Kaupasta ilmoitettiin 24.2.2023 päivättyllä liputusilmoituksella. Erilliset liputusilmoitukset kaupan osatoteutuksista julkaistiin 3.3., 7.3., 9.3. ja 10.3.2023. Osakkeidenostosopimus tai sen täytäntöönpano eivät vaikuttaneet G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisomistukseen Cityconista.

Vuoden toisen tai kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinain 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.

## 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).

Lisätietoja osakepohjaisten kannustinjärjestelmistä saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 16. 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.

## 17. Taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2024

Vuonna 2024 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2023 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	torstaina 15.2.2024 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2024 3 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 15.5.2024 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2024 6 kk:n puolivuositarkastus	keskiviikkona 17.7.2024 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2024 9 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 6.11.2024 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2024 pidetään tiistaina 19.3.2024 kello 12.00 alkaen.

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

Helsinki, 15. helmikuuta 2024  
Citycon Oyj  
Hallitus

**Lisätiedot:**

Sakari Järvelä  
Talousjohtaja  
Puh. +358 50 387 8180  
[sakari.jarvela@citycon.com](mailto:sakari.jarvela@citycon.com)

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestäväan kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,0 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

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

[www.citycon.com](https://www.citycon.com)

# EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2023 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”. Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla. Luvut sisältävät neljän kauppakeskuksen divestoinnin vuoden 2022 aikana.

## EPRA:n tunnusluvut

		Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	28,7	32,5	-11,9 %	109,6	122,6	-10,7 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>1</sup>	Me	21,5	24,8	-13,4 %	80,6	92,1	-12,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,169	0,194	-12,5 %	0,651	0,730	-10,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>1</sup>	EUR	0,127	0,148	-14,0 %	0,479	0,548	-12,6 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	9,30	11,01	-15,5 %	9,30	11,01	-15,5 %

<sup>1</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022	%
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>-150,1</b>	<b>-76,2</b>	<b>-96,9 %</b>	<b>-115,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	194,6	79,7	-	200,3	56,5	-
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,5	5,0	-89,7 %	2,3	4,3	-45,9 %
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,3	12,7	-98,0 %	0,3	26,7	-99,0 %
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,0	-0,9	-	-2,9	-8,1	64,3 %
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,6	6,3	-73,8 %	2,8	9,2	-69,4 %
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	6,0	14,1	-57,4 %	32,0	21,0	52,4 %
-/+ Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot	-24,2	-8,1	-	-10,2	8,0	-
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetystä eristä	-	0,0	-	-	0,0	-
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>28,7</b>	<b>32,5</b>	<b>-11,9 %</b>	<b>109,6</b>	<b>122,6</b>	<b>-10,7 %</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,2	-7,7	7,1 %	-28,9	-30,5	5,3 %
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>21,5</b>	<b>24,8</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>80,6</b>	<b>92,1</b>	<b>-12,5 %</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	169,1	168,0	0,7 %	168,3	168,0	0,2 %
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,169</b>	<b>0,194</b>	<b>-12,5 %</b>	<b>0,651</b>	<b>0,730</b>	<b>-10,8 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,127</b>	<b>0,148</b>	<b>-14,0 %</b>	<b>0,479</b>	<b>0,548</b>	<b>-12,6 %</b>

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

Me	Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022	%
Nettovuokratuotto	50,6	51,2	-1,3 %	195,7	203,6	-3,9 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-8,9	-7,4	-21,2 %	-31,1	-28,7	-8,5 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	1,3	-96,4 %	0,3	0,2	7,0 %
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>41,7</b>	<b>45,1</b>	<b>-7,6 %</b>	<b>164,8</b>	<b>175,2</b>	<b>-5,9 %</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,4	-12,9	11,9 %	-47,7	-47,0	-1,6 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,7	-0,4	-83,1 %	-4,7	-3,6	-30,4 %
Operatiiviset välittömät verot	-0,9	0,7	-	-2,9	-2,1	-38,1 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	0,0	-	0,1	0,2	-14,8 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	0,0	-	-	0,0	-
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>28,7</b>	<b>32,5</b>	<b>-11,9 %</b>	<b>109,6</b>	<b>122,6</b>	<b>-10,7 %</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,2	-7,7	7,1 %	-28,9	-30,5	5,3 %
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>21,5</b>	<b>24,8</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>80,6</b>	<b>92,1</b>	<b>-12,5 %</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,169</b>	<b>0,194</b>	<b>-12,5 %</b>	<b>0,651</b>	<b>0,730</b>	<b>-10,8 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,127</b>	<b>0,148</b>	<b>-14,0 %</b>	<b>0,479</b>	<b>0,548</b>	<b>-12,6 %</b>

## 2) Nettovarallisuus / osake (EPRA NRV/NTA/NDV PER SHARE)

Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA julkaisi lokakuussa 2019 uudet raportointisuositukset (Best Practise Recommendations), jotka sisältävät kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV). Nämä kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua korvasivat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen.

Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

EPRA NRV kuvaa arvoa, joka vaadittaisiin yhtiön uudelleenrakentamiseen ja olettaa, ettei omaisuuseristä luovuta.

EPRA NTA painottuu kuvaamaan yhtiön aineellisten omaisuuserien arvoa ja olettaa, että yhtiö ostaa ja myy omaisuuseriä, selkeyttäen laskennallisen verovelan määrää.

EPRA NDV kuvaa yhtiön arvoa tavallisessa myyntilanteessa, jossa laskennalliset verovelat, rahoitusinstrumentit ja tietyt muut oikaisut lasketaan täyteen realisoitumisarvoon verovaikutuksella huomioituna.

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

	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 380,1	1 380,1	1 380,1	1 618,8	1 618,8	1 618,8
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3</sup>	246,3	123,1	-	264,9	132,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,4	1,4	-	-1,9	-1,9	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-61,5	-	-	-65,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-111,4	-111,4	-	-115,4	-115,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-10,7	-	-	-11,0	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1</sup>	-	-	153,0	-	-	246,5
Varainsiirtoverot <sup>2</sup>	33,8	-	-	34,2	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 600,1</b>	<b>1 382,7</b>	<b>1 421,8</b>	<b>1 850,3</b>	<b>1 622,8</b>	<b>1 749,9</b>
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	172,0	172,0	172,0	168,0	168,0	168,0
<b>Nettovarallisuus per osake</b>	<b>9,30</b>	<b>8,04</b>	<b>8,27</b>	<b>11,01</b>	<b>9,66</b>	<b>10,42</b>

<sup>1</sup> 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).

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

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

# Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1.–31.12.2023

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4 /2023	Q1-Q4 /2022	%
Bruttovuokratuotto	3	54,2	54,8	-1,1 %	215,3	222,3	-3,1 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	20,4	24,0	-14,9 %	74,7	79,2	-5,6 %
Hoitokulut		-24,5	-26,5	7,4 %	-92,8	-94,7	2,1 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,4	-1,2	-	-1,6	-3,1	49,2 %
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>50,6</b>	<b>51,2</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>195,7</b>	<b>203,6</b>	<b>-3,9 %</b>
Hallinnon kulut		-8,9	-7,4	-21,2 %	-31,1	-28,7	-8,5 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,2	-11,4	98,2 %	0,0	-26,5	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-194,6	-79,7	-	-200,3	-56,5	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-0,5	-5,0	89,7 %	-2,3	-4,3	45,9 %
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>-153,6</b>	<b>-52,2</b>	<b>-</b>	<b>-38,0</b>	<b>87,7</b>	<b>-</b>
Rahoituskulut (netto)		-13,1	-18,3	28,7 %	-47,7	-48,0	0,8 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-6,7	-14,5	53,5 %	-36,7	-24,6	-49,2 %
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-173,4</b>	<b>-85,1</b>	<b>-</b>	<b>-122,3</b>	<b>15,1</b>	<b>-</b>
Välittömät verot		-0,9	0,7	-	-2,9	-2,1	-38,1 %
Laskennalliset verot		24,2	8,1	-	10,3	-7,9	-
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>-150,1</b>	<b>-76,2</b>	<b>-96,9 %</b>	<b>-115,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-150,1	-75,9	-97,7 %	-115,0	5,3	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,3	-	0,0	-0,3	-
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>							
Tulos/osake, EUR <sup>1</sup>	5	-0,88	-0,50	-75,8 %	-0,70	-0,15	-
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1</sup>	5	-0,88	-0,50	-75,8 %	-0,70	-0,15	-
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>							
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>							
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		-3,3	-0,4	-	-3,4	0,5	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		14,4	-4,0	-	-51,7	-73,5	29,8 %
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>11,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>-</b>	<b>-55,0</b>	<b>-73,0</b>	<b>24,6 %</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>11,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>-</b>	<b>-55,0</b>	<b>-73,0</b>	<b>24,6 %</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-139,0</b>	<b>-80,7</b>	<b>-72,2 %</b>	<b>-170,0</b>	<b>-67,9</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		-139,0	-80,4	-72,9 %	-170,0	-67,6	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,3	-	0,0	-0,3	-

<sup>1</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

# Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	3 858,2	4 040,1
Liikearvo		111,4	115,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		72,4	103,5
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		30,5	30,8
Johdannaissopimukset	10, 11	37,2	18,6
Laskennalliset verosaamiset		16,5	16,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 126,1</b>	<b>4 324,9</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	0,1	2,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		56,9	63,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	25,2	69,2
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>82,3</b>	<b>135,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 208,4</b>	<b>4 460,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-1,4	1,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	596,8	660,2
Kertyneet voittovarot	12	394,1	565,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 380,1</b>	<b>1 618,8</b>
Hybridilaina		607,3	691,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 987,5</b>	<b>2 310,3</b>
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 502,8	1 676,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	22,8	0,4
Laskennalliset verovelat		247,8	266,3
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 773,4</b>	<b>1 942,8</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		361,6	131,6
Johdannaissopimukset	10, 11	5,3	0,4
Ostovelat ja muut velat		80,7	75,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>447,5</b>	<b>207,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 220,9</b>	<b>2 150,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 208,4</b>	<b>4 460,7</b>



# Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q4/2023	Q1–Q4/2022
Liiketoiminnan rahavirta			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-122,3</b>	<b>15,1</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		290,3	166,5
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>		<b>168,0</b>	<b>181,5</b>
Käyttö pääoman muutos		5,8	-22,7
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>173,8</b>	<b>158,8</b>
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
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>126,8</b>	<b>99,7</b>
Investointien rahavirta			
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-6,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-96,7	-173,9
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	-0,4	270,9
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		-	84,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-97,1</b>	<b>109,8</b>
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		357,3	356,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-433,8	-318,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		405,3	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-257,5	-102,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-39,2	-
Hybridilainan korot ja kulut		-29,1	-28,4
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-	-1,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-84,4	-84,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		9,4	6,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-72,0</b>	<b>-172,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-42,3</b>	<b>37,5</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	9	69,2	34,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,6	-3,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>9</b>	<b>25,2</b>	<b>69,2</b>

## Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>744,2</b>	<b>-114,8</b>	<b>778,6</b>	<b>1 800,1</b>	<b>689,1</b>	<b>0,3</b>	<b>2 489,5</b>
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,5		-73,5	5,3	-67,6		-0,3	-67,9
Hybridilainan korot ja kulut						-30,6	-30,6	2,4		-28,2
Omien osakkeiden takaisinmaksu ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-84,0			-84,0			-84,0
Osakeperusteiset maksut						2,4	2,4			2,4
Muut muutokset						0,1	0,1			0,1
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,9</b>	<b>660,2</b>	<b>-188,3</b>	<b>754,3</b>	<b>1 618,8</b>	<b>691,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2 310,3</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,9</b>	<b>660,2</b>	<b>-188,3</b>	<b>754,3</b>	<b>1 618,8</b>	<b>691,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2 310,3</b>
Tilikauden laaja voitto/tappio			-3,4		-51,7	-115,0	-170,0			-170,0
Osakeannit				20,9			20,9			20,9
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-85,9		-85,9
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista						25,8	25,8			25,8
Hybridilainan korot ja kulut						-30,7	-30,7	1,8		-28,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-84,4			-84,4			-84,4
Osakeperusteiset maksut						-0,3	-0,3			-0,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>596,8</b>	<b>-240,0</b>	<b>634,1</b>	<b>1 380,1</b>	<b>607,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1 987,5</b>

# Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Tanska & Viro. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 15.2.2024.

## 2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitiilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositiilinpäätöksestä 2023.

Citycon esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeiden mukaisesti. Tällaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuten EPRA tunnusluvut ja luototusaste, käytetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää korvaavina mittareina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin.

## 3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettoraioituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1–Q4/2023 oli -37,8 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: -21,1 miljoonaa euroa).

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

Me	Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022	%
<b>Bruttovuokratuotto</b>						
Suomi	20,9	19,0	10,1 %	81,6	74,2	9,9 %
Norja	17,2	20,0	-14,0 %	67,7	83,0	-18,4 %
Ruotsi	8,0	8,5	-5,2 %	33,8	35,8	-5,5 %
Tanska & Viro	8,1	7,4	9,8 %	32,2	29,3	9,9 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>54,2</b>	<b>54,8</b>	<b>-1,1 %</b>	<b>215,3</b>	<b>222,3</b>	<b>-3,1 %</b>
Kista Galleria (50 %)	2,3	2,3	-1,0 %	9,3	9,4	-0,9 %
<b>Ylläpito - ja palvelutuotot</b>						
Suomi	7,5	6,4	16,9 %	28,6	24,3	17,5 %
Norja	7,9	10,9	-28,0 %	25,1	31,3	-19,8 %
Ruotsi	2,2	4,0	-45,6 %	10,2	12,7	-19,2 %
Tanska & Viro	2,9	2,7	8,1 %	10,8	10,9	-0,7 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>20,4</b>	<b>24,0</b>	<b>-14,9 %</b>	<b>74,7</b>	<b>79,2</b>	<b>-5,6 %</b>
Kista Galleria (50 %)	0,8	1,2	-30,7 %	3,3	3,8	-13,2 %
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi	19,6	17,6	11,6 %	76,4	68,6	11,4 %
Norja	15,9	20,3	-21,9 %	62,5	78,9	-20,8 %
Ruotsi	7,8	7,4	5,7 %	27,8	30,4	-8,5 %
Tanska & Viro	7,4	5,9	24,9 %	29,3	26,0	12,7 %
Muut	-0,1	0,0	-	-0,4	-0,3	-33,5 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>50,6</b>	<b>51,2</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>195,7</b>	<b>203,6</b>	<b>-3,9 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1,8	1,9	-7,4 %	6,6	6,8	-4,2 %
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>						
Suomi	19,1	17,1	12,0 %	74,0	66,3	11,6 %
Norja	15,2	20,2	-24,9 %	58,8	76,0	-22,7 %
Ruotsi	6,2	6,7	-6,9 %	23,5	26,4	-11,0 %
Tanska & Viro	7,3	6,1	18,8 %	28,9	25,9	11,8 %
Muut	-6,1	-5,0	-22,4 %	-20,3	-19,3	-5,4 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>41,7</b>	<b>45,1</b>	<b>-7,6 %</b>	<b>164,8</b>	<b>175,2</b>	<b>-5,9 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1,9	1,9	-2,1 %	6,5	6,6	-2,8 %
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi	-46,3	-14,5	-	-69,4	-16,3	-
Norja	-80,0	-41,3	-93,6 %	-68,8	-30,9	-
Ruotsi	-27,6	-17,7	-56,3 %	-36,6	-6,3	-
Tanska & Viro	-40,7	-6,2	-	-25,5	-3,0	-
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-194,6</b>	<b>-79,7</b>	<b>-</b>	<b>-200,3</b>	<b>-56,5</b>	<b>-</b>
Kista Galleria (50 %)	-9,4	-13,0	27,6 %	-40,8	-25,5	-60,3 %
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi	-27,2	2,3	-	4,3	53,2	-92,0 %
Norja	-65,0	-38,1	-70,4 %	-11,7	10,6	-
Ruotsi	-21,7	-11,4	-90,2 %	-13,4	20,2	-
Tanska & Viro	-33,7	-0,1	-	3,1	22,9	-86,3 %
Muut	-6,1	-5,0	-22,4 %	-20,3	-19,3	-5,4 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-153,6</b>	<b>-52,2</b>	<b>-</b>	<b>-38,0</b>	<b>87,7</b>	<b>-</b>
Kista Galleria (50 %)	-7,6	-11,1	32,0 %	-34,3	-18,8	-82,6 %

Me	31.12.2023	31.12.2022	%
<b>Varat</b>			
Suomi	1 706,9	1 723,2	-0,9 %
Norja	1 179,5	1 320,3	-10,7 %
Ruotsi	640,4	660,1	-3,0 %
Tanska & Viro	450,1	465,6	-3,3 %
Muut	231,4	291,5	-20,6 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 208,4</b>	<b>4 460,7</b>	<b>-5,7 %</b>
Kista Galleria (50 %)	187,0	223,9	-16,5 %
<b>Velat</b>			
Suomi	13,7	7,0	96,2 %
Norja	16,4	20,8	-20,9 %
Ruotsi	14,8	12,0	23,5 %
Tanska & Viro	9,3	9,0	3,5 %
Muut	2 166,6	2 101,7	3,1 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 220,9</b>	<b>2 150,5</b>	<b>3,3 %</b>
Kista Galleria (50 %)	229,5	240,8	-4,7 %

Segmenttien varojen muutos johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

## 4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset <sup>1</sup>	15,3	17,8	-14,1 %	57,3	59,9	-4,4 %
Käyttökorvaukset <sup>1</sup>	2,6	3,7	-30,5 %	9,9	11,0	-9,5 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1</sup>	2,6	2,6	1,9 %	7,5	8,3	-9,7 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2</sup>	0,1	0,1	5,9 %	0,4	0,6	-33,2 %
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>20,6</b>	<b>24,1</b>	<b>-14,8 %</b>	<b>75,1</b>	<b>79,8</b>	<b>-5,8 %</b>

<sup>1</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'.

<sup>2</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'.

## 5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q4/2023	Q4/2022	%	Q1-Q4/2023	Q1-Q4/2022	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-150,1	-75,9	-97,7 %	-115,0	5,3	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,2	-7,7	7,1 %	-28,9	-30,5	5,3 %
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	9,2	-	-	25,8	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	169,1	168,0	0,7 %	168,3	168,0	0,2 %
<b>Osakekohtainen tulos<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>-0,88</b>	<b>-0,50</b>	<b>-75,8 %</b>	<b>-0,70</b>	<b>-0,15</b>	<b>-</b>

Tulos/osake, laimennettu		Q4/2023	Q4/2022	%	2023	2022	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-150,1	-75,9	-97,7 %	-115,0	5,3	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,2	-7,7	7,1 %	-28,9	-30,5	5,3 %
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	9,2	-	-	25,8	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	169,1	168,0	0,7 %	168,3	168,0	0,2 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	1,6	2,3	-29,8 %	1,9	2,5	-25,1 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	170,8	170,4	0,2 %	170,1	170,5	-0,2 %
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>-0,88</b>	<b>-0,50</b>	<b>-75,8 %</b>	<b>-0,70</b>	<b>-0,15</b>	<b>-</b>

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

## 6. Sijoituskiinteistöt

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

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

### 31.12.2023

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>1.1.2023</b>	<b>435,4</b>	<b>3 604,7</b>	<b>4 040,1</b>
Investoinnit	0,5	91,8	92,3
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
Valuuttakurssiero	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
<b>31.12.2023</b>	<b>6,7</b>	<b>3 851,5</b>	<b>3 858,2</b>

### 31.12.2022

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2023 ja 2022 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vuokrausaste ja hoitokulut. Kassavirta-analyysissä käytetyt tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset:

### Tuottovaade ja markkinavuokrat

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m <sup>2</sup> /kk	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Suomi	5,5	5,1	28,1	26,7
Norja	6,2	5,7	20,6	20,5
Ruotsi	5,8	5,5	25,1	23,1
Tanska & Viro	7,2	6,8	22,7	21,6
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>24,2</b>	<b>23,1</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,9	5,5	24,3	23,4

## 7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1–Q4/2023	Q1–Q4/2022
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1</sup>	-	6,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	0,4
Kiinteistökehitys <sup>2</sup>	92,8	165,7
Muut investoinnit	3,1	4,6
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>95,9</b>	<b>177,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>		
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
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>95,9</b>	<b>177,0</b>
<b>Divestoinnit<sup>3,4</sup></b>	<b>-</b>	<b>292,0</b>

<sup>1</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

<sup>2</sup> Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen vuonna 2022.

<sup>3</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

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

## 8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.12.2023	31.12.2022
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>0,0</b>	<b>150,9</b>
Myynnit	-	-269,9
Valuuttakurssiero	-	-7,5
Investoinnit	-	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	126,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2023	31.12.2022
Käteinen raha ja pankkitilit	19,3	62,7
Rajoitetut rahavarat	6,0	6,5
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>25,2</b>	<b>69,2</b>

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

## 10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2023		31.12.2022	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	37,3	37,3	19,5	19,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	1,9	1,9
<b>Rahoitusvelat</b>				
I Jaksotettuun hankintamenuun kirjatut rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	336,5	341,9	-	-
Yritystodistukset	46,5	47,0	49,2	49,5
Joukkolainat <sup>1</sup>	1 442,6	1 289,6	1 715,7	1 469,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	38,8	38,8	42,8	42,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	26,4	26,4	0,6	0,6
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,4	1,4	-	-

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

## 11. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2023		31.12.2022	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
<b>Koronvaihtosopimukset</b>				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	76,1	1,9
1–5 vuotta	125,0	-1,4	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>125,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>76,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Koron- ja valuuttavaihtosopimukset</b>				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	278,3	16,0	314,8	18,5
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>278,3</b>	<b>16,0</b>	<b>314,8</b>	<b>18,5</b>
<b>Valuuttatermiinit</b>				
Erääntyminen:				
alle vuosi	102,1	-5,2	83,2	0,5
<b>Korko-optiot</b>				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	125,0	0,1	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>125,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>630,4</b>	<b>9,5</b>	<b>474,0</b>	<b>20,9</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 76,1 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.



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

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

## 12. Osinko ja pääoman palautus

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 päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

### Alustava maksupäivä

28.3.2024  
28.6.2024  
30.9.2024  
31.12.2024

### Alustava täsmäytyspäivä

21.3.2024  
20.6.2024  
23.9.2024  
20.12.2024

## 13. Vastuositoumukset

Me	31.12.2023	31.12.2022
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	741,9	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	63,6	64,4
Ostositoumukset	72,4	76,9

Kiinnitykset ja pantatut osakkeet liittyvät kahteen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (noin 91,9 miljoonaa euroa vuoden lopun valuuttakurssilla kurssattuna) määräaikaislainaan sekä 650 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 250 miljoonaa euroa on nostettu. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 72,4 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2022: 76,9 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 50,91 prosenttia (52,12 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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