



H1/2024

Puolivuosikatsaus

Tammikuu–kesäkuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q2/2024

+5,9 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q2/2024¹
(vs. Q1–Q2/2023)

+9,9 %

Kokonaisnettovuokratuottojen kasvu Q1–Q2/2024¹
(vs. Q1–Q2/2023)

95,2 %

Liiketilöiden vuokrausaste

+4,8 %

Keskimääräisen neliövuokran kasvu¹
(vs. Q2/2023)

25,0 EUR

Keskimääräinen neliövuokra

+2,6 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit
(vs. Q1–Q2/2023)

+69,3 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2024
(sisältäen Kista)

155,3 Me

IFRS Liikevoitto Q1–Q2/2024

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Toimitusjohtaja, Henrica Ginström:

Cityconin operatiivinen tulos säilyi odotustemme mukaisesti vahvana. Kokonaisnettovuokratuotot vertailukelpoisin valuuttakurssein kasvoivat 9,9 % ja vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,9 % vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Samanaikaisesti vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,6 % vuoden 2023 ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna. On huomionarvoista, että vuokralaisten myynnit ovat säilyneet erittäin vahvana, mikä heijastaa strategiaamme vahvuutta keskittyä päivittäistavara-kauppoihin ja julkisiin palveluihin ankkuroituihin keskuksiin, jotka sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohdissa. Kaikki strategiaamme mukaiset päävuokralaissegmenttimme osoittivat myynnin kasvua.

Liiketilojen vuokrausaste nousi 0,7 % verrattuna vuoden 2023 toiseen vuosineljännekseen ja oli 95,2 %. Tämä todistaa keskuksiemme houkuttelevuuden vuokralaisillemme. Ensimmäisen vuosipuoliskon vuokramaksuaste säilyi korkealla tasolla ja oli 98 %, mikä osoittaa, että vuokrien indeksointi on toteutettu onnistuneesti. Vuokralaiset hyötyvät kasvavista myynneistä, ja huolimatta vuokrien noususta vuokranosuus vuokralaisten liikevaihdosta on edelleen maltillisella tasolla, ollen keskimäärin 9,4 %. Vahva operatiivinen tuloksemme on myös vaikuttanut positiivisesti kiinteistöjemme käypiin arvoihin. Tuottovaatimukset nousivat hieman muutamissa suuremmissa kohteissamme, mutta indeksointien myötä kasvaneet kassavirrat enemmän kuin kompensoivat tämän vaikutuksen. Näemme, että kiinteistöjen arvostukset ovat vakaantuneet markkinoilla myös yleisesti.

Vuoden toisella vuosineljänneksellä jatkoimme toimia taseemme vahvistamiseksi. Pidensimme luottolimiittimme ja kahden määräaikalainan voimassaoloaikaa. Lisäksi toteutimme toisen vuosineljänneksen aikana vuonna 2024 erääntyvän joukkovelkakirjan ennenaikaisen lunastuksen. Nämä olivat tärkeitä toimia luottoluokitusprofiilin parantamiseksi ja riittävän likvideettipuskurin varmistamiseksi useiksi vuosiksi eteenpäin. Tärkeimpänä toteutimme onnistuneesti vuoden 2024 hybridilainamme vaihtotarjouksen, jossa vaihdoimme hybridilainamme uuteen hybridilainaan ja käteissuoritukseen. Tämä toimenpide alleviivaa sitoutumistamme säilyttää investointitason luottoluokitus ja vahvistaa Cityconin pääsyn pääomamarkkinoille.

Vuosineljänneksen aikana saimme päätökseen Kongssenteretin myynnin hinnalla, joka oli lähellä keskuksen kirja-arvoa. Lisäksi työskentelemme parhaillaan useiden transaktioiden parissa, joista kolmesta on allekirjoitettu aiesopimus; kaksi ovat edenneet pitkälle neuvotteluissa ja yksi on alkuvaiheessa. Taseen vahvistaminen on meille keskeinen prioriteetti ja olemme sitoutuneita saavuttamaan 350 miljoonan euron divestointitavoitteemme vuoden loppuun mennessä.

Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla

- Kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 9,3 % edellisvuoteen verrattuna.
 - Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 9,9 %.
- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,9 %.
- Heikentyneet NOK- ja SEK-valuuttakurssit vaikuttivat tulokseemme: valuuttakurssien vaikutus kokonaisnettovuokratuottoihin oli -0,6 miljoonaa euroa.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 4,8 % 25,0 euroon per neliometri (vs. Q2/2023).
- Liiketilojen vuokrausaste 95,2 % (vs. 94,5 %: Q2/2023) sisältäen Kistan.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 0,8 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2,6 %.
- Kiinteistöjen, sisältäen Kistan, käyvän arvon muutos oli 69,3 miljoonaa euroa.
 - Vuoden 2024 toisen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 23,1 miljoonaa euroa.

Taseen vahvistaminen prioriteettina

Q1/2024

- Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon jatkoi taseensa vahvistamista 48,2 miljoonan euron osakeannilla, joka ylimerkittiin nelinkertaisesti.
- Citycon laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti.
- Citycon toteutti noin 213 miljoonan euron ostotarjouksen sen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.

Q2/2024

- Citycon toteutti onnistuneesti 266 miljoonan euron vaihtotarjouksen vuoden 2024 hybridilainastaan uutta hybridiä ja käteismaksua vastaan.
- Citycon toteutti lunastusmenettelyn, jolla se lunasti loppuosan (97 miljoonaa euroa) sen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.
- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jossa se myi Kongssenteret keskuksen Norjan Kongsvingerissä. Kauppahinta on lähellä keskuksen IFRS:n mukaista käypää arvoa.
- Citycon vahvisti velkojensa maturiteettiä pidentämällä 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksensa ja 250 miljoonan euron määräaikaishinnoitellun voimassaoloaikaa yhdellä vuodella vuoteen 2027 sekä 2 060 miljoonan Ruotsin kruunun määräaikaishinnoitellun voimassaoloaikaa vuoteen 2029.

Avainluvut

Citycon-konserni		Q2/	Q2/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q2/	Q1-Q2/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q4/
		2024	2023		kelpoinen	kelpoinen				kelpoinen	kelpoinen	
					Q2/2023	muutos	2024	2023		Q1-Q2/	muutos	2023
						% ¹					% ¹	
Nettovookratuotto	Me	54,7	48,9	11,9 %	49,0	11,6 %	105,7	96,7	9,3 %	96,2	9,9 %	195,7
Vertailukelpoisten nettovookratuottojen kehitys	%	5,6 %	4,5 %	-	-	-	5,9 %	6,9 %	-	-	-	6,5 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	49,0	42,2	16,1 %	42,3	15,9 %	88,6	80,4	10,2 %	79,9	10,9 %	164,8
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,11	0,18	-37,3 %	0,18	-37,0 %	0,44	0,50	-11,9 %	0,49	-11,0 %	-0,70
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 867,5	3 979,0	-2,8 %	-	-	3 867,5	3 979,0	-2,8 %	-	-	3 858,2
Luototusaste (LTV) ²	%	47,6	43,0	10,7 %	-	-	47,6	43,0	10,7 %	-	-	46,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,6	26,6	11,4 %	26,6	11,4 %	54,1	51,9	4,4 %	51,4	5,4 %	109,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁴	Me	24,6	19,4	26,4 %	19,4	26,5 %	46,7	37,3	25,2 %	36,8	26,9 %	80,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,161	0,158	1,7 %	0,158	1,8 %	0,300	0,309	-2,8 %	0,306	-1,9 %	0,651
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,134	0,116	15,5 %	0,116	15,5 %	0,259	0,222	16,6 %	0,219	18,2 %	0,479
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵	EUR	9,21	10,71	-14,0 %	-	-	9,21	10,71	-14,0 %	-	-	9,30

¹ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

⁴ Vuoden 2024 alusta alkaen Citycon oikaisee pois organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut (Q1-Q2/2024: 6,8 miljoonaa euroa) oikaistusta operatiivisesta tuloksesta (Adjusted EPRA Earnings). Tästä johtuen, oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden. Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁵ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,08 euroa.

Tulevaisuuden näkymät 2024 (täsmennetty)

		Nykyinen ohjeistus	Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	185–195	185–203
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,62–0,68	0,62–0,74
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,46–0,52	0,46–0,58

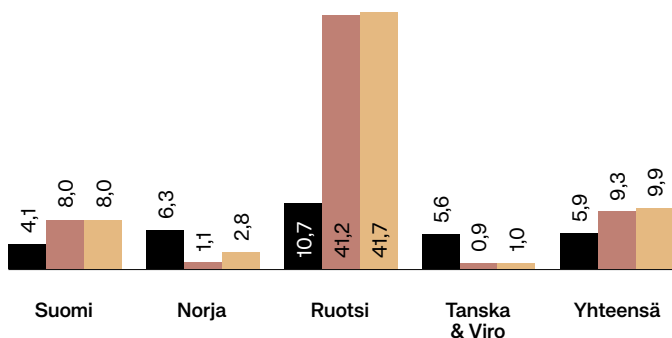
Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan, sisältäen Kista 100 %, sekä vuoden 2023 lopussa arvioitua inflaatiota ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä korkotasoihin.

1. Nettovuokratuotot

Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 9,3 % 105,7 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2023: 96,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 9,9 %. Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 4,2 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,9 % vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1–Q2/2024 vs. Q1–Q2/2023

%



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

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,1 % Q1–Q2/2024 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 6,3 %. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 10,7 %. Tanskan ja Viron liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 5,6 %.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q2/2023	37,2	31,4	13,2	15,0	-0,1	96,7	107,8
Hankinnat	-	-	4,2	-	-	4,2	6,3
Kehityshankkeet	1,7	-0,5	0,6	-0,3	-	1,4	1,4
Divestoinnit	-	0,0	-	-	-	0,0	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,3	1,6	1,1	0,5	-	4,5	2,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-0,9	-0,4	0,0	0,1	-1,2	-0,8
Q1–Q2/2024	40,2	31,8	18,6	15,2	0,0	105,7	117,4

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

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste, sisältäen Kistan, nousi ja oli 95,2 % (Q1/2024: 94,9 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ja oli 94,2 % (Q1/2024: 93,9 %). Edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna liiketilöiden vuokrausaste, sisältäen Kistan, nousi 0,7 %.

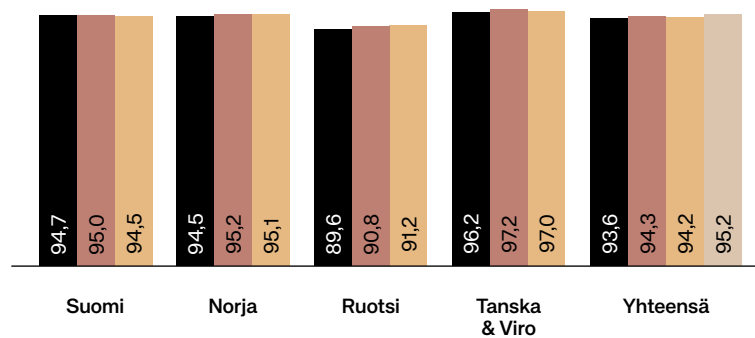
Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 4,8 % 25,0 euroon (Q2/2023: 23,9 euroa) samalla kun vuokrasimme 79 000 neliometriä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Vuoden toisella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,1 % ja Q1–Q2/2024 aikana 2,6 %. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittivät vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 16,1 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat toisen vuosineljänneksen aikana 2,0 % ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q2/2024 aikana 0,8 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vuokrausaste¹

%

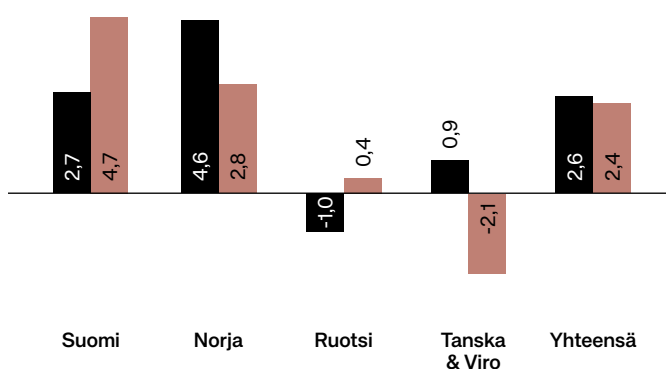


- Taloudellinen vuokrausaste 30.6.2023
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2023
- Taloudellinen vuokrausaste 30.6.2024
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.6.2024

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q2/2024 vs. Q1–Q2/2023¹

%

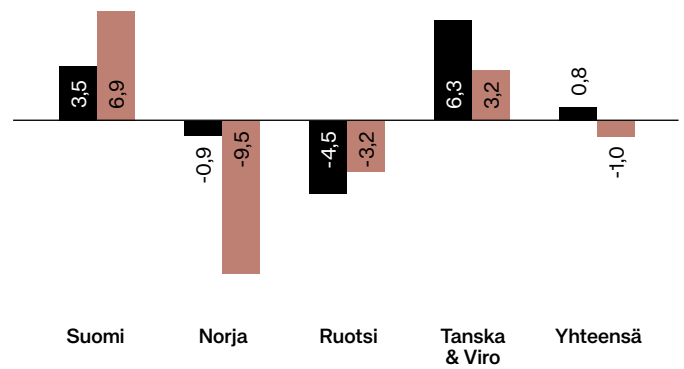


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynneillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q2/2024 vs. Q1–Q2/2023¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	4 033	4 005	4 153
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	25,0	23,9	24,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,5	3,5
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ³	%	9,4 %	9,2 %	9,2 %

¹ Kista Galleria 100 % sisältyy lukuihin.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

³ Edellisen kahdenoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokraustoiminta¹

		Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	Q1-Q4/2023
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	125 641	130 882	258 414
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	154 882	142 138	259 458

¹ Alkaneet ja päätyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin. Kista Galleria 100 % sisältyy lukuihin.

3. Taloudellinen tulos

Liikevoitto (IFRS) oli 155,3 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2023: 148,0 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 19,5 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2023: 16,6 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 6,8 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointi-kauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 201 (30.6.2023: 252 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 39 oli Suomessa, 63 Norjassa, 38 Ruotsissa, 11 Tanskassa & Virossa ja 50 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 46,4 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2023: 21,4 miljoonaa euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui pääosin 8,6 miljoonaa euroa korkeammista lainakuluista, mikä on seurausta lainojen jälleenerahoituksesta sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista konsernin tulokseen helmikuun lopusta lähtien. Lisäksi 13,8 miljoonan euron epäsuora tappio (Q1-Q2/2023: 1,3 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Tämä oli 12,5 miljoonaa euroa enemmän, kuin viime vuonna. Lisäksi yhtiö kirjasi 1,1 miljoonaa euroa voittoa lainojen takaisinmaksuista (Q1-Q2/2023: 4,9 miljoonaa euroa voittoa), eli 3,8 miljoonaa euroa vähemmän, kuin vertailuvuonna.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -0,8 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2023: -22,0 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa helmikuun lopussa päätökseen saadusta transaktiosta, jolla Citycon osti Kista Gallerian kokonaan omistukseensa, minkä jälkeen Kistaa ei ole enää käsitelty yhteisyrityksenä.

Tilikauden tulos oli 95,1 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2023: 81,4).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 9,3 miljoonalla eurolla 3 867,5 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2023 tilanteeseen (3 858,2 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 299,4 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 69,3 miljoonaa euroa, lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 1,0 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutosten negatiivinen vaikutus oli 29,2 miljoonaa euroa ja lisäksi siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin vähensi sijoituskiinteistöjen arvoa 331,3 miljoonalla eurolla.

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

30.6.2024	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	336 939	1 710,1	-	41 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 191	4,4	-	0 %
Suomi, yhteensä	10	339 130	1 714,5	-	41 %
Kauppakeskukset, Norja	11	315 731	892,5	133,3	25 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 411	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	14,3	0 %
Norja, yhteensä	13	338 268	892,5	147,6	25 %
Kauppakeskukset, Ruotsi	6	265 266	929,2	-	22 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	-	-	6,8	0 %
Ruotsi, yhteensä	7	265 266	929,2	6,8	22 %
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	4	141 343	293,1	145,3	11 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	-	-	-	-	-
Tanska & Viro, yhteensä	4	141 343	293,1	145,3	11 %
Kauppakeskukset, yhteensä	31	1 073 690	3 824,9	278,6	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	4,4	21,0	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	34	1 084 007	3 829,3	299,6	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	38,2	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	34	1 084 007	3 867,5	299,6	100 %

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2024 oli 69,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2023: 69,4 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa Kista Gallerian hankinnasta/konsolidoinnista ja korkeammasta kassavirrasta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 96,4 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2023: 104,1 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä -23,7 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2023: -31,4 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,4 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2023: -3,3 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2024	Q2/2023	Q1–Q2/2024	Q1–Q2/2023	Q1–Q4/2023
Suomi	17,2	16,7	22,0	20,3	-68,4
Norja	5,2	-3,4	6,2	20,2	-64,5
Ruotsi	1,7	9,7	44,9	13,3	-35,3
Tanska & Viro	0,7	3,3	-0,4	18,8	-25,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	24,8	26,3	72,7	72,7	-193,7
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,7	-1,7	-3,4	-3,3	-6,6
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	23,1	24,7	69,3	69,4	-200,3
Kista Galleria (50 %)	-	-8,5	-	-23,4	-40,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	23,1	16,1	69,3	46,0	-241,1

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.

5. Pääoman kierrättäminen

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se osti kokonaan omistukseensa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan. Kista Gallerialla oli velkaa noin 2 400 miljoonaa Ruotsin kruunua ja kaupan myötä Citycon otti vastuulleen myyjän osuuden tuosta velasta (noin 1 200 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja maksoi kauppahintana noin 2,5 miljoonaa euroa. Uuden lainan lisävakuutena on kaksi Ruotsissa sijaitsevaa keskusta.

Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Kongssenteret keskuksen Norjan Kongsvingerissä.

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. Toukokuussa 2024 toteutetun transaktion jälkeen tavoitteesta on jäljellä 350 miljoonaa euroa. Citycon on sitoutunut saavuttamaan divestointitavoitteen vuoden 2024 loppuun mennessä ja nosti helmikuussa 2024 tavoitteen 950 miljoonaan euroon seuraavan 24 kuukauden osalta.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q2/2024

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä
Myynnit			
Kongssenteret	Kauppakeskus Kongsvinger, Norja	18 000	31.5.2024
Myynnit, yhteensä		18 000	

6. Kehityshankkeet

Cityconilla ei ole merkittäviä käynnissä olevia rakennushankkeita, ja siten investointitarpeiden ennakoitaan pienenevän huomattavasti vuonna 2024 edellisvuosiin verrattuna.

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

Käynnissä olleet kehityshankkeet 30.6.2024

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.6.2024 mennessä, Me	Valmistuminen
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 ¹	6,6 ¹	2024

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

7. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 11,16 euroa (31.12.2023: 11,56). Osakekohtaiseen omaan pääomaan vaikutti helmikuussa ja toukokuussa toteutetut suunnatut osakeannit, joissa laskettiin liikkeelle yhteensä 12 090 000 uutta osaketta.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 464,0 miljoonaa euroa (31.12.2023: 1 380,1).

8. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Lainojen nominaaliarvot	Me	2 032,5	1 776,7	1 840,4
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	2 049,8	1 800,6	1 864,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	458,5	442,8	434,3
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,2	2,9	2,7
Luototusaste (LTV) ²	%	47,6	43,0	46,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,2	3,7	3,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti <0,60)	x	0,45	0,40	0,44
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65)	x	0,46	0,42	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25)	x	0,12	0,06	0,08

¹ Sisältää 35,7 miljoonaa euroa (Q2/2023: 38,7 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.

Helmikuussa Citycon toteutti onnistuneesti 11,9 miljoonan uuden osakkeen suunnatun osakeannin, keräten noin 48,2 miljoonan euron bruttovarat. Osakkeiden merkintähinta oli 4,05 euroa osakkeelta, ja osakeanti oli nelinkertaisesti ylimerkitty. Annin onnistumiselle yhtiö sai vahvan tuen ankkurisijoittajilta G Cityltä ja Ilmariselta. Saadut varat ovat tarkoitettu vahvistamaan yhtiön tasetta sekä pääomarakennetta nykyisessä markkinaympäristössä.

Osakeannin jälkeen yhtiö laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, tarkoituksenaan jälleenrahoittaa yhtiön tämän vuoden lokakuussa erääntyvä 310,3 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. 5-vuoden senior-ehtoinen ja kiinteäkorkoinen euromääräinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 8. maaliskuuta 2029, ja sen kuponkikorko on 6,500 %. Joukkovelkakirjan kysyntä oli vahvaa ja laina ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti. Liikkeellelasku paransi merkittävästi yhtiön velkojen maturiteettiprofilia sekä pienensi uudelleenrahoitusriskiä.

Samanaikaisesti joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun kanssa, yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen 310,3 miljoonan euron ulkona olevasta joukkovelkakirjalainasta, joka erääntyy lokakuussa 2024. Velkakirjoja ostettiin takaisin yhteensä 213,3 miljoonan euron edestä alennettuun hintaan.

Huhtikuussa yhtiö hyödynsi sen vuoden jatko-option koskien 650 miljoonan euron luottosopimusta, joka sisältää 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainan. Sopimuksen uusi eräpäivä on huhtikuussa 2027.

Toukokuussa yhtiö uudelleenneuvotteli 2 060 miljoonan Ruotsin kruunumääräisen määräaikaislainansa, joka siirtyi yhtiölle Kista Gallerian kaupan myötä. Laina-aikaa jatkettiin viidellä vuodella ja sen uusi eräpäivä on vuoden 2029 toukokuussa. Määräaikaislainojen sekä luottolimiittisopimuksen laina-aikojen pidennys olivat tärkeitä toimia parantaaksemme yhtiön maturiteettiprofilia, ja lisäksi tämä kuvastaa Cityconin mahdollisuutta saada pankkirahoitusta.

Kesäkuussa yhtiö toteutti vaihtotarjouksen hybridilainansa haltijoille, koskien sen ulkona olevaa 292 miljoonan euron vihreää hybridijoukkovelkakirjalainaa, jonka ensimmäinen lunastuspäivä on marraskuussa 2024. Vaihtotarjouksessa hyväksyttiin kokonaisuudessaan 265 721 000 euron yhteenlaskettu pääoma, joka vaihdettiin uudeksi 5,25 vuoden hybridilainaksi kuponnikorolla 7,875 %. Lisäksi yhtiö tarjosi 4,75 % käteiskorvauksen siitä hybridin nimellismäärästä, joka hyväksyttiin vaihdettavaksi. Käteiskorvauksen kokonaissumma oli 12,6 miljoonaa euroa. Yli 90 % sijoittajista hyväksyi vaihtotarjouksen, mikä osoittaa Cityconin pääsyn pääomamarkkinoille ja on lisäksi merkittävä tekijä yhtiön vakaan luottoprofilin turvaamiseksi.

Lisäksi Citycon lunasti takaisin sen jäljellä olevan 97 miljoonan euron lokakuussa 2024 erääntyvän joukkovelkakirjalainan. Tämä toteutettiin varoilla, jotka saatiin maaliskuussa liikkeellelasketusta 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Joukkovelkakirjalaina lunastettiin takaisin kokonaisuudessaan nimellisarvoon.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuosittain oman harkintansa mukaan oman pääoman palautuksesta siten, että vuotuisen varojenjaon kokonaissumma on maksimissaan 0,30 euroa osakkeelta, joka on 0,20 euroa vähemmän per osake, kuin viime vuonna. Maaliskuussa ja kesäkuussa maksettu oman pääoman palautus rahoitettiin pääasiassa operatiivisella kassavirralla.

Korolliset velat

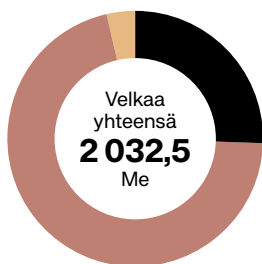
Korollisten lainojen arvo kasvoi vuosineljänneksen aikana 192,1 miljoonalla eurolla 2 032,5 miljoonaan euroon, johtuen Kistan 206,3 miljoonan euron (181,4 miljoonaa euroa Q2:ssa) pankkilainan konsolidoinnista konsernin taseeseen. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 049,8 miljoonaa euroa sisältäen 35,7 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika kasvoi 3,2 vuoteen kvartaalin aikana, johtuen luottosopimuksen ja Kistan määräaikaislainan laina-aikojen pidennyksestä.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 47,6 %:iin, johtuen kiinteistöjen käypien arvojen kasvusta.

Lainajakauma

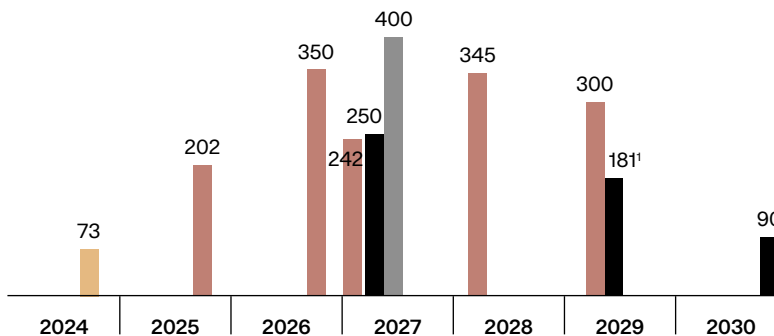
%



- Pankkilainat **25,6**
- Joukkovelkakirjalainat **70,8**
- Yritystodistukset **3,6**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **521,2**
- Joukkovelkakirjalainat **1 438,4**
- Yritystodistukset **73,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **400,0**

¹ Kistan määräaikaislainaa lyhennetään vuosittain noin 5 miljoonalla eurolla

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q2/2024	Q2/2023	Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	Q1-Q4/2023
Rahoituskulut ¹	Me	-29,9	-15,5	-51,3	-30,3	-61,2
Rahoitustuotot ¹	Me	1,5	6,2	4,9	8,9	13,5
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-28,4	-9,3	-46,4	-21,4	-47,7
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-18,9	-12,1	-33,2	-23,6	-47,7
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ²	%	-	-	3,31	2,83	2,61
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	3,88	3,00	3,13
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta ²	%	-	-	3,04	2,52	2,57

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset, koron- ja valuuttavaihtosopimukset sekä korko-optiot huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1-Q2/2024 nousivat 9,6 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna pääasiassa johtuen lainakulujen kasvusta 8,6 miljoonalla eurolla, joka oli puolestaan seurausta Kistan korkokulujen konsolidoinnista konsernin tulokseen helmikuun lopusta lähtien. Lisäksi lainakulut kasvoivat vuonna 2024 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoituksen myötä, sillä uudella euromääräisellä joukkovelkakirjalainalla on korkeampi kuponkikorko.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 46,4 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2023: 21,4 miljoona euroa). 8,6 miljoonaa euroa kasvusta johtui jälleenaikaisen velan korkeammista korkokuluista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain kuitenkin tasoitti korkotulot johdannaisuojista. Lisäksi 13,8 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, kun vertailukaudella Q1–Q2/2023 näistä kirjattiin 1,3 miljoonan euron tappio. Näiden lisäksi kirjattiin 1,1 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun, kun vertailukaudella vastaava luku oli 4,9 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrietykselle myönnetyn lainan korkotuotoista, joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista sekä joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta saatujen varojen talletuskoroista. Kista Gallerian osakkuusyrietykselle myönnetyn lainan korkotuottoja ei enää kirjata ulkoiseksi rahoitustuotoksi Kistan yrityskaupan myötä. Helmikuun lopusta lähtien yhtiö konsolidoitiin 100-prosenttisesti tytäryhtiönä konserniin.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 3,04 %.

Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysimääräisesti valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Kvartaalin aikana yhtiö käytti lisäksi valuuttatermiinejä suojatakseen sen Norjan ja Ruotsin kruunumääräistä omaa pääomaa.

		30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	2,5	2,5	2,6
Korkosuojausaste (kiinteä korko)	%	81,3	88,3	73,8

9. Toimintaympäristön kehitys

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2024	-0,2 %	1,7 %	0,5 %	2,5 %	-0,5 %	0,6 %
Inflaatio, ennuste 2024	1,0 %	3,6 %	3,0 %	1,4 %	3,5 %	2,2 %
Työttömyys, 2024	7,7 %	3,9 %	8,5 %	4,4 %	7,5 %	6,7 %
Vähittäismyynnin kasvu, 5/2024 ¹	-0,8 %	3,4 %	1,5 %	-0,3 %	-4,0 %	0,6 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

Lähteet: IMF, SEB Nordic Outlook (May 2024), Euroopan komissio, Eurostat

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailma talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääsin inflaatiosta, korkeasta korkotasosta sekä geopolittisistä 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, johtuen välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme, jotka ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja siitä, että 94 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

(Lähteet: IMF, World Economic Outlook (April 2024), SEB Nordic Outlook (May 2024), Euroopan komissio, Eurostat)

10. Muutokset yhtiön johdossa

Henrica Ginström aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.4.2024 alkaen. Ginström korvasi F. Scott Ballin, joka väistyi tehtävästään yhteisen sopimuksen perusteella. Ball jatkaa Cityconin hallituksen jäsenenä.

Sakari Järvelä aloitti yhtiön talousjohtajana 1.2.2024 alkaen. Cityconin entinen talousjohtaja, Bret McLeod ilmoitti joulukuussa 2023 jättävänsä tehtävänsä yhtiössä 31.1.2024 ja siirtyvänsä uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle kotimaassaan Yhdysvalloissa.

Maaliskuussa 2024 Helen Metsvaht nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1. huhtikuuta 2024 alkaen. Samanaikaisesti Cityconin vuokrausliiketoiminnasta vastaava johtaja Jussi Vyyryläinen nimitettiin Cityconin johtoryhmän jäseneksi.

Cityconin tietohallintojohtaja (CIO) ja johtoryhmän jäsen, Kirsi Simola-Laaksonen, päätti jättää tehtävänsä yhtiössä ja siirtyi uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle helmikuussa 2024.

11. Riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Aiempaa kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia. Nousevat korot voivat aiheuttaa myös paineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille, mikä voi potentiaalisesti vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. Ukrainan sota 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 34–35, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

12. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2024 pidettiin 19.3.2024. Yhtiökokous pidettiin ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:n ja osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 3 momentin mukaisena etäkokouksena. Kokouksessa oli edustettuna yhteensä 291 osakkeenomistajaa joko ennakkoon äänestäneinä tai etäyhteyden välityksellä henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustaman kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 47,2 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023 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 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2024, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous 2024

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 18.6.2024. Yhtiökokous pidettiin ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:n ja osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 3 momentin mukaisena etäkokouksena. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että varsinaisessa yhtiökokouksessa 2024 päätettyjen hallituksen jäsenten ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajien vuosipalkkioiden nettomäärä verojen ja maksujen vähentämisen jälkeen maksetaan Citycon Oyj:n osakkeina, jotka ovat joko uusia osakkeita tai Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2024.

13. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kesäkuun 2024 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 084 204. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2024 lopussa 26 974 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.6.2023: 28 417 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 128,3 miljoonaa yhtiön osaketta (30.6.2023: 117,2 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 69,7 % (30.6.2023: 69,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

		Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	Q1-Q4/2023
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		171 994 204	168 008 940	168 008 940
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		184 084 204	168 008 940	171 994 204

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	%	Q1-Q4/2023
Alin kurssi	EUR	3,70	5,77	-35,8 %	4,89
Ylin kurssi	EUR	5,22	7,01	-25,5 %	7,01
Keskikurssi	EUR	4,22	6,48	-34,8 %	5,93
Päätöskurssi	EUR	3,95	5,82	-32,1 %	5,20
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	727,1	977,8	-25,6 %	894,4
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	42,1	31,7	32,8 %	61,6
Vaihdettuja osakkeita	Me	176,2	205,0	-14,0 %	365,2

Osakkeenomistajat 30.6.2024

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **69,7 %** (128,3 milj.osaketta)
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset **30,3 %** (55,8 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 30.6.2024¹

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	21.3.2024	28.3.2024	0,075
Pääoman palautus Q2	20.6.2024	28.6.2024	0,075
Yhteensä			0,15

Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin²

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q3	23.9.2024	30.9.2024	0,075
Pääoman palautus Q4	20.12.2024	31.12.2024	0,075
Yhteensä			0,15

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2024 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

² Varsinainen yhtiökokous 2024 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta siten, että pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 19.3.2024 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 8,70 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 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 16,31 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

Tammi-kesäkuussa 2024 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Lisäksi hallitus kerran uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta. Liikkeeseenlasku, hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

- Yhtiö hankki 25.3.2024 yhteensä 10 674 osaketta ja luovutti ne 27.3.2024 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 2.4.2024 yhteensä 6 500 osaketta ja luovutti ne 4.4.2024 kuudelle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 2.4.2024 yhteensä 15 000 osaketta ja luovutti ne 4.4.2024 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Toimitusjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025

- Yhtiö päätti 21.5.2024 yhteensä 190 000 uuden osakkeen antamisesta vastikkeetta entiselle toimitusjohtajalle palkkio-osakkeiden maksamiseksi toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2021–2025 ehtojen mukaisesti.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 32 174 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 yhden liputusilmoituksen 23.2.2024, jonka mukaan G City Ltd:n kokonaisuomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisikymmentä (50) prosenttia. Omistusosuuden muutos on seurausta 22.2.2024 julkaistusta ja 23.2.2024 toteutetusta Citycon Oyj:n suunnatusta osakeannista. Uusien osakkeiden rekisteröinnin (23.2.2024) myötä G City Ltd.:n suora osakkeenomistus laskee noin 49,64 %:iin.

Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia liputusilmoituksia.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on yhdeksän pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)
- talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026
- 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 2024 Cityconin hallitus perusti uuden osakeperusteisen kannustinjärjestelmän yhtiön uudelle talousjohtajalle. Maaliskuussa 2024 Cityconin hallitus päätti uudesta yhtiön neljälle avainhenkilölle suunnatusta optio-ohjelmasta sekä kahdesta uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä yhtiön uudelle toimitusjohtajalle; optio-ohjelma 2024 A-C ja toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027.

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

14. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Lisää sijoittajatieta Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 17. heinäkuuta 2024

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Sakari Järvelä

Talousjohtaja

Tel. +358 50 387 8180

sakari.jarvela@citycon.com

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

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

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään 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.

EPRA:n tunnusluvut

		Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,6	26,6	11,4 %	54,1	51,9	4,4 %	109,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹	Me	24,6	19,4	26,4 %	46,7	37,3	25,2 %	80,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,161	0,158	1,7 %	0,300	0,309	-2,8 %	0,651
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,134	0,116	15,5 %	0,259	0,222	16,6 %	0,479
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	9,21	10,71	-14,0 %	9,21	10,71	-14,0 %	9,30

¹ Vuoden 2024 alusta alkaen Citycon oikaisee pois organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut (Q1-Q2/2024: 6,8 miljoonaa euroa) oikaistusta operatiivisesta tuloksesta (Adjusted EPRA Earnings). Tästä johtuen, oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden. Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	30,2	36,7	-17,7 %	95,1	81,4	16,8 %	-115,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-23,1	-24,7	6,3 %	-69,3	-69,4	0,1 %	200,3
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,0	1,6	87,6 %	2,8	1,8	56,0 %	2,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-0,1	0,0	-	-0,1	0,0	-	0,3
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,4	-2,5	-	-0,3	-3,1	91,0 %	-2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	9,1	-0,2	-	13,5	0,9	-	2,8
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	0,0	4,1	-	0,0	18,8	-99,9 %	32,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	10,2	11,6	-11,8 %	12,4	21,4	-42,0 %	-10,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,6	26,6	11,4 %	54,1	51,9	4,4 %	109,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-7,1	-5,7 %	-14,2	-14,5	2,3 %	-28,9
+ Uudelleenjärjestelykulut	2,5	-	-	6,8	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,6	19,4	26,4 %	46,7	37,3	25,2 %	80,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	184,0	168,0	9,5 %	180,5	168,0	7,4 %	168,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,161	0,158	1,7 %	0,300	0,309	-2,8 %	0,651
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,134	0,116	15,5 %	0,259	0,222	16,6 %	0,479

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

Me	Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Nettovuokratuotto	54,7	48,9	11,9 %	105,7	96,7	9,3 %	195,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-8,2	-6,9	-18,6 %	-19,5	-16,6	-17,5 %	-31,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,5	0,2	-	2,4	0,3	-	0,3
Operatiivinen liikevoitto	49,0	42,2	16,1 %	88,6	80,4	10,2 %	164,8
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-18,9	-12,1	-56,7 %	-33,2	-23,6	-40,5 %	-47,7
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,0	-2,2	-	-0,7	-3,2	77,1 %	-4,7
Operatiiviset välittömät verot	-0,3	-1,2	73,1 %	-0,8	-1,9	58,0 %	-2,9
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,0	-	0,2	0,2	9,9 %	0,1
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,6	26,6	11,4 %	54,1	51,9	4,4 %	109,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,6	-7,1	-5,7 %	-14,2	-14,5	2,3 %	-28,9
+ Uudelleenjärjestelykulut	2,5	-	-	6,8	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	24,6	19,4	26,4 %	46,7	37,3	25,2 %	80,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,161	0,158	1,7 %	0,300	0,309	-2,8 %	0,651
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,134	0,116	15,5 %	0,259	0,222	16,6 %	0,479

2) Nettovarallisuus / osake (EPRA NRV/NTA/NDV per share)

Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestön EPRA:n raportointisuositukset (Best Practise Recommendations) sisältävät kolme nettovarallisuustunnuslukua: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV).

Citycon näkee 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 EPRA nettovarallisuustunnusluvun NRV, NTA ja NDV laskennan.

	30.6.2024			30.6.2023			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 464,0	1 464,0	1 464,0	1 554,8	1 554,8	1 554,8	1 380,1	1 380,1	1 380,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	254,6	127,3	-	271,0	135,5	-	246,3	123,1	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,1	-0,1	-	-2,5	-2,5	-	1,4	1,4	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-58,3	-	-	-59,1	-	-	-61,5	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-107,2	-107,2	-	-109,0	-109,0	-	-111,4	-111,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,1	-	-	-9,9	-	-	-10,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	95,7	-	-	237,8	-	-	153,0
Varainsiirtoverot ²	34,3	-	-	35,0	-	-	33,8	-	-
Yhteensä	1 694,5	1 474,8	1 452,5	1 799,1	1 568,7	1 683,5	1 600,1	1 382,7	1 421,8
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	184,1	184,1	184,1	168,0	168,0	168,0	172,0	172,0	172,0
Nettovarallisuus per osake	9,21	8,01	7,89	10,71	9,34	10,02	9,30	8,04	8,27

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.6.2024 oli 95,7 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.6.2023 erotus oli 237,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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

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

Konsernin lyhennetty puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2024

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2024	Q2/2023	%	Q1–Q2/ 2024	Q1–Q2/ 2023	%	Q1–Q4/ 2023
Bruttovuokratuotto	3	59,8	52,6	13,6 %	117,4	107,8	8,9 %	215,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	20,8	17,4	19,6 %	42,3	36,4	16,4 %	74,7
Hoitokulut		-24,8	-20,9	-18,7 %	-52,8	-46,4	-14,0 %	-92,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,0	-0,2	-	-1,1	-1,0	-9,4 %	-1,6
Nettovuokratuotto	3	54,7	48,9	11,9 %	105,7	96,7	9,3 %	195,7
Hallinnon kulut		-8,2	-6,9	-18,6 %	-19,5	-16,6	-17,5 %	-31,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		2,6	0,2	-	2,5	0,3	-	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	23,1	24,7	-6,3 %	69,3	69,4	-0,1 %	-200,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-3,0	-1,6	-87,6 %	-2,8	-1,8	-56,0 %	-2,3
Liikevoitto	3	69,2	65,2	6,1 %	155,3	148,0	4,9 %	-38,0
Rahoituskulut (netto)		-28,4	-9,3	-	-46,4	-21,4	-	-47,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	-6,4	-	-0,8	-22,0	96,5 %	-36,7
Tulos ennen veroja		40,8	49,5	-17,6 %	108,1	104,6	3,4 %	-122,3
Välittömät verot		-0,3	-1,2	73,1 %	-0,8	-1,9	58,0 %	-2,9
Laskennalliset verot		-10,3	-11,6	11,4 %	-12,2	-21,2	42,5 %	10,3
Katsauskauden tulos		30,2	36,7	-17,7 %	95,1	81,4	16,8 %	-115,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		30,2	36,7	-17,7 %	95,1	81,4	16,8 %	-115,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,11	0,18	-37,3 %	0,44	0,50	-11,9 %	-0,70
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,11	0,18	-37,7 %	0,43	0,49	-12,0 %	-0,70
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,4	1,1	-59,1 %	1,5	0,6	-	-3,4
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		23,9	-35,2	-	-13,1	-102,8	87,3 %	-51,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		24,3	-34,1	-	-11,6	-102,3	88,7 %	-55,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		24,3	-34,1	-	-11,6	-102,3	88,7 %	-55,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		54,5	2,6	-	83,5	-20,8	-	-170,0
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		54,5	2,6	-	83,5	-20,8	-	-170,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 867,5	3 979,0	3 858,2
Liikearvo		107,2	109,0	111,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,5	82,1	72,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		35,0	27,7	30,5
Johdannaissopimukset	10, 11	33,1	36,6	37,2
Laskennalliset verosaamiset		16,6	16,5	16,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 062,9	4 250,9	4 126,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	299,6	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	0,7	3,4	0,1
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		49,3	63,1	56,9
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	49,1	32,9	25,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		99,1	99,4	82,3
Varat yhteensä	3	4 461,6	4 350,3	4 208,4
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,1	2,5	-1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	616,5	618,2	596,8
Kertyneet voittovarot	12	456,8	543,3	394,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 464,0	1 554,8	1 380,1
Hybridilaina		590,7	648,7	607,3
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		2 054,7	2 203,4	1 987,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 971,1	1 712,0	1 502,8
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	14,4	0,3	22,8
Laskennalliset verovelat		260,4	272,1	247,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 245,8	1 984,5	1 773,4
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		78,7	88,6	361,6
Johdannaissopimukset	10, 11	3,5	0,1	5,3
Ostovelat ja muut velat		78,9	73,6	80,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		161,1	162,4	447,5
Velat yhteensä	3	2 406,9	2 146,8	2 220,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 461,6	4 350,3	4 208,4

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q2/2024	Q1–Q2/2023	Q1–Q4/2023
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		108,1	104,6	-122,3
Oikaisut voittoon ennen veroja		-20,1	-22,9	290,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		88,0	81,7	168,0
Käyttö pääoman muutos		0,6	-2,2	5,8
Liiketoiminnan rahavirta		88,6	79,5	173,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-28,7	-20,3	-51,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		2,5	0,2	1,7
Maksetut välittömät verot		-2,1	-0,6	2,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		60,3	58,8	126,8
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7, 8	-3,5	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7, 8	-23,8	-39,7	-96,7
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6, 7, 8	23,3	-0,2	-0,4
Investointien nettorahavirta		-4,0	-39,9	-97,1
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		203,1	231,4	357,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-490,0	-268,6	-433,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		296,3	247,1	405,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-27,2	-183,5	-257,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-	-27,4	-39,2
Hybridilainan korot ja kulut		-31,1	-15,9	-29,1
Maksullinen osakeanti		48,2	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-27,6	-42,0	-84,4
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-3,3	7,2	9,4
Rahoituksen nettorahavirta		-31,6	-51,8	-72,0
Rahavarojen muutos		24,7	-33,0	-42,3
Rahavarat katsauskauden alussa	9	25,2	69,2	69,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,9	-3,3	-1,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	49,1	32,9	25,2

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,6		-102,8	81,4	-20,8			-20,8
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-43,7		-43,7
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista						16,3	16,3			16,3
Hybridilainan korot ja kulut						-16,8	-16,8	0,9		-15,9
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)				-42,0			-42,0			-42,0
Osakeperusteiset maksut						-0,7	-0,7			-0,7
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2023	259,6	131,1	2,5	618,2	-291,2	834,5	1 554,8	648,7	0,0	2 203,4
Oma pääoma 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Tilikauden laaja voitto/tappio			1,5		-13,1	95,1	83,5			83,5
Osakeannit				47,3			47,3			47,3
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-15,9	-15,9	-16,6		-32,5
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)				-27,6			-27,6			-27,6
Osakeperusteiset maksut						-1,2	-1,2			-1,2
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2024	259,6	131,1	0,1	616,5	-253,1	709,9	1 464,0	590,7	0,0	2 054,7

Puolivuosikatsauksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Tanska & Viro. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt puolivuosisikatsauksen 17.7.2024.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2023. Cityconin osavuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2023 sekä IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti pois lukien liikearvon alaskirjaukset liittyen myytyihin yksiköihin, joiden osalta laadintaperiaatetta on muutettu vuoden 2024 alusta lähtien. Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan alas ja esitetään osana Nettovoittot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä aiemman Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut -rivin sijaan. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Citycon on saanut helmikuun lopussa päätökseen transaktion, jolla se osti kokonaan omistukseensa Kista Gallerian. Siitä lähtien Kista on yhdistelty Citycon-konsernin lukuihin ja on osa segmenttiä Ruotsi. Transaktion päätökseen saamiseen asti, Kista Galleriaa käsiteltiin yhteisyrityksenä. Vertailukauden lukuja ei ole päivitetty Kistan hankinnan myötä. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1–Q2/2023 oli -23,4 miljoonaa euroa.

Ruotsi-segmentin Q1–Q2/2024 nettovoittot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon johtuivat pääasiassa Kista Gallerian 42,0 miljoonan euron positiivisesta käyvän arvon kirjauksesta Kista Gallerian 50 % osuuden hankintaan liittyen.

Me	Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	%	Q1-Q4/2023
Bruttovuokratuotto							
Suomi	20,8	19,8	5,4 %	42,3	40,0	5,7 %	81,6
Norja	17,1	16,2	5,9 %	34,6	34,2	1,1 %	67,7
Ruotsi	13,6	8,5	59,0 %	24,2	17,4	38,7 %	33,8
Tanska & Viro	8,3	8,2	1,2 %	16,4	16,1	1,4 %	32,2
Segmentit yhteensä	59,8	52,6	13,6 %	117,4	107,8	8,9 %	215,3
Kista Galleria (50 %)	-	2,5	-	-	4,8	-	9,3
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi	7,8	6,9	12,3 %	15,9	14,0	13,7 %	28,6
Norja	5,8	4,9	18,1 %	13,2	11,2	17,3 %	25,1
Ruotsi	5,3	3,2	64,0 %	9,2	5,9	55,6 %	10,2
Tanska & Viro	1,9	2,3	-17,1 %	4,1	5,3	-22,4 %	10,8
Segmentit yhteensä	20,8	17,4	19,6 %	42,3	36,4	16,4 %	74,7
Kista Galleria (50 %)	-	1,0	-	-	1,9	-	3,3
Nettovuokratuotto							
Suomi	20,4	19,0	7,4 %	40,2	37,2	8,0 %	76,4
Norja	15,4	14,9	3,9 %	31,8	31,4	1,1 %	62,5
Ruotsi	11,2	7,4	52,1 %	18,6	13,2	41,2 %	27,8
Tanska & Viro	7,7	7,7	-0,3 %	15,2	15,0	0,9 %	29,3
Muut	0,0	0,0	-87,1 %	0,0	-0,1	-	-0,4
Segmentit yhteensä	54,7	48,9	11,9 %	105,7	96,7	9,3 %	195,7
Kista Galleria (50 %)	-	1,6	-	-	3,2	-	6,6
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi	22,0	18,3	20,2 %	41,0	35,9	14,5 %	74,0
Norja	14,6	14,2	2,5 %	29,2	29,5	-0,9 %	58,8
Ruotsi	10,0	6,4	54,8 %	16,5	11,3	45,7 %	23,5
Tanska & Viro	7,8	7,7	1,7 %	15,2	14,8	2,5 %	28,9
Muut	-5,4	-4,5	-20,3 %	-13,4	-11,1	-20,3 %	-20,3
Segmentit yhteensä	49,0	42,2	16,1 %	88,6	80,4	10,2 %	164,8
Kista Galleria (50 %)	-	1,6	-	-	3,1	-	6,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi	17,0	16,5	3,2 %	21,5	19,8	8,7 %	-69,4
Norja	4,1	-4,4	-	4,0	18,1	-77,9 %	-68,8
Ruotsi	1,3	9,4	-85,8 %	44,2	12,7	-	-36,6
Tanska & Viro	0,7	3,3	-79,9 %	-0,4	18,8	-	-25,5
Segmentit yhteensä	23,1	24,7	-6,3 %	69,3	69,4	-0,1 %	-200,3
Kista Galleria (50 %)	-	-8,5	-	-	-23,4	-	-40,8
Liikevoitto/-tappio							
Suomi	39,2	34,7	12,9 %	63,0	55,3	13,8 %	4,3
Norja	16,0	8,3	92,7 %	30,5	46,1	-33,9 %	-11,7
Ruotsi	11,2	15,8	-29,1 %	60,7	24,0	-	-13,4
Tanska & Viro	8,4	10,9	-22,6 %	14,8	33,6	-56,1 %	3,1
Muut	-5,6	-4,5	-24,8 %	-13,6	-11,1	-22,1 %	-20,3
Segmentit yhteensä	69,2	65,2	6,1 %	155,3	148,0	4,9 %	-38,0
Kista Galleria (50 %)	-	-6,9	-	-	-20,3	-	-34,3

Me	30.6.2024	30.6.2023	%	31.12.2023
Varat				
Suomi	1 735,7	1 765,4	-1,7 %	1 706,9
Norja	1 139,4	1 211,6	-6,0 %	1 179,5
Ruotsi	961,5	642,4	49,7 %	640,4
Tanska & Viro	454,1	486,7	-6,7 %	450,1
Muut	170,9	244,1	-30,0 %	231,4
Segmentit yhteensä	4 461,6	4 350,3	2,6 %	4 208,4
Kista Galleria (50 %)	-	186,9	-	187,0
Velat				
Suomi	15,5	11,4	36,9 %	13,7
Norja	11,4	13,0	-12,4 %	16,4
Ruotsi	11,9	8,5	40,7 %	14,8
Tanska & Viro	7,7	7,7	0,4 %	9,3
Muut	2 360,4	2 106,3	12,1 %	2 166,6
Segmentit yhteensä	2 406,9	2 146,8	12,1 %	2 220,9
Kista Galleria (50 %)	-	213,6	-	229,5

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	16,5	13,1	26,0 %	33,8	28,1	20,2 %	57,3
Käyttökorvaukset ¹	2,6	2,6	0,3 %	5,1	5,1	0,3 %	9,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,7	1,7	-0,1 %	3,5	3,2	8,3 %	7,5
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,1	-62,4 %	0,1	0,2	-47,0 %	0,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	20,8	17,5	18,9 %	42,4	36,6	16,1 %	75,1

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	30,2	36,7	-17,7 %	95,1	81,4	16,8 %	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-7,1	-5,7 %	-14,2	-14,5	2,3 %	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-2,2	0,3	-	-2,2	16,3	-	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,0	168,0	9,5 %	180,5	168,0	7,4 %	168,3
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,11	0,18	-37,3 %	0,44	0,50	-11,9 %	-0,70

Tulos/osake, laimennettu		Q2/2024	Q2/2023	%	Q1-Q2/ 2024	Q1-Q2/ 2023	%	Q1-Q4/ 2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	30,2	36,7	-17,7 %	95,1	81,4	16,8 %	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,6	-7,1	-5,7 %	-14,2	-14,5	2,3 %	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-2,2	0,3	-	-2,2	16,3	-	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,0	168,0	9,5 %	180,5	168,0	7,4 %	168,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	3,1	1,7	80,6 %	2,4	2,1	14,1 %	1,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	187,0	169,7	10,2 %	182,8	170,1	7,5 %	170,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,11	0,18	-37,7 %	0,43	0,49	-12,0 %	-0,70

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä. Vertailukaudella 30.6.2023 ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa.

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

30.6.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	284,2	284,2
Investoinnit	0,2	14,8	15,0
Aktivoidut korot	-	0,1	0,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	96,4	96,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-23,7	-23,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-3,4	-3,4
Valuuttakurssiero	-0,2	-29,0	-29,2
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-6,8	-324,6	-331,3
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,0	1,0
30.6.2024	0,0	3 867,5	3 867,5

30.6.2023

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

31.12.2023

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2023	435,4	3 604,7	4 040,1
Investoinnit	0,5	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
31.12.2023	6,7	3 851,5	3 858,2

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2024 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2023 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Suomi	5,7	5,1	5,5	30,5	28,5	28,1
Norja	6,1	5,7	6,2	21,9	20,0	20,6
Ruotsi	5,9	5,5	5,8	26,3	22,6	25,1
Tanska & Viro	7,2	6,8	7,2	23,0	23,4	22,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,0	5,5	6,0	25,8	23,7	24,2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	-	5,5	5,9	-	23,8	24,3

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q2/2024	Q1-Q2/2023	Q1-Q4/2023
Kiinteistöjen hankinnat ¹	284,2	-	-
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	-	-
Kiinteistökehitys	15,2	28,9	92,8
Muut investoinnit	0,6	0,9	3,1
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	300,0	29,8	95,9
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi	4,2	18,2	46,6
Norja	3,5	5,9	21,2
Ruotsi	287,9	3,1	15,1
Tanska & Viro	4,1	2,0	11,0
Konsernihallinto	0,4	0,7	2,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	300,0	29,8	95,9
Divestoinnit²	31,8	-	-

¹Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

²Divestoinnit vuonna 2024 koostuu yhden ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa.

8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 30.6.2024 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, yhdestä Tanska & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä sekä yhdestä Ruotsi segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Yhden Norja segmenttiin kuuluvan sijoituskiinteistön kauppa toteutui Q2 2024 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Katsauskauden alussa	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-31,8	-	-
Valuuttakurssiero	-	-	-
Investoinnit	0,1	-	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	331,3	-	-
Katsauskauden lopussa	299,6	0,0	0,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Käteinen raha ja pankkitilit	43,5	27,8	19,3
Rajoitetut rahavarat	5,5	5,0	6,0
Rahavarat yhteensä	49,1	32,9	25,2

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	30.6.2024		30.6.2023		31.12.2023	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	33,7	33,7	37,5	37,5	37,3	37,3
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,1	0,1	2,5	2,5	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat	513,5	521,2	246,8	250,0	336,5	341,9
Yritystodistukset	72,0	73,0	14,4	14,5	46,5	47,0
Joukkolainat	1 428,6	1 438,4	1 500,8	1 263,1	1 442,6	1 289,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	35,7	35,7	38,7	38,7	38,8	38,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	17,7	17,7	0,1	0,1	26,4	26,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	1,4	1,4

11. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2024		30.6.2023		31.12.2023	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	68,4	1,1	-	-
1–5 vuotta	125,0	0,1	125,0	1,5	125,0	-1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	0,1	193,4	2,5	125,0	-1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	278,3	13,8	314,8	34,5	278,3	16,0
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	278,3	13,8	314,8	34,5	278,3	16,0
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	228,3	-2,8	94,1	2,2	102,1	-5,2
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	306,4	5,0	125,0	0,6	125,0	0,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	306,4	5,0	-	-	125,0	0,1
Kaikki yhteensä	937,9	16,1	727,2	39,9	630,4	9,5

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q2/2023: 193,4 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi, sekä korkokattoja suojaamaan syndikoitua määräaikaislainaa sekä Kistan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Q2/2024 yhtiö suojausi myös valuuttamääräistä omaa pääomaansa valuuttatermiineillä. Näiden edellä mainittujen johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin yhtiökokous 2024 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 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti yllä mainitun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta maalisi- ja toukokuussa yhteensä 0,15 euroa osakkeelta eli yhteensä 27,6 miljoonaa euroa. 28.3.2024 ja 28.6.2024 maksettujen pääoman palautuksien jälkeen hallituksen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,15 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.9.2024 ja 31.12.2024. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2023 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 84,4 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2023 aikana jaettiin pääomanpalautusta 42,0 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 024,4	650,0	741,9
Pankkitakaukset ja emon takaukset	226,9	63,2	63,6
Ostositoumukset	79,7	76,1	72,4

Kiinnitykset liittyvät kolmeen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (89,8 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, 2 060 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (181,4 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, sekä 650 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 250 miljoonaa euroa on nostettu. Lisäksi Citycon on pantannut kiinnitettyjen kiinteistöjen osakkeita Kistan määräaikaislainan sekä luottosopimuksen vakuudeksi. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 79,7 miljoonaa euroa (Q2/2023: 76,1 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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 49,57 prosenttia (52,12 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana ja vertailukaudella Citycon ei maksanut kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2023: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.6.2024 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2024, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tämän osavuosi-informaation laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosi-informaatiosta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosi-informaatiota ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti.

Helsingissä 17. päivänä heinäkuuta 2024

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT