



Q1 | 2022

OSAVUOSIKATSAUS
TAMMIKUU-MAALISKUU

OPERATIIVISET TULOKSET Q1/2022

+3,5 %

Vertailukelpoinen
nettovuokratuottojen kasvu
(vs. Q1/2021)

95,1 %

Liiketilojen
vuokra-aste
(+90 %-pisteen kasvu vs. Q4/2021)

+0,8 EUR

Keskimääräisen
neliövuokran kasvu
(vs. Q4/2021)

+11,8 %

Vertailukelpoiset
vuokralaisten myynnit
(vs. Q1/2021)

+17,6 %

Vertailukelpoiset
kävijämäärät
(vs. Q1/2021)

+5,7 %

Nettovarallisuus/osake
(EPRA NRV per share)
(vs. Q1/2021)

5.

Peräkkäinen vuosineljännes,
jolloin operatiivisten kiinteistöjen
käyvät arvot nousivat

+14,2 MEUR

Käyvän arvon
muutos

CITYCON Q1/2022:

OPERATIIVINEN TULOS

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat +3,5 % edellisvuoteen verrattuna
 - Divestoinnit vaikuttivat kokonaisnettovuokratuottoihin, jotka olivat 49,1 miljoonaa euroa (Q1/2021: 50,4)
- Liiketilojen vuokra-aste oli 95,1 %; 90 %-pisteen nousu Q4/2021 tilanteeseen verrattuna (94,2)
- Keskivuokra nousi 0,8 euroa 23,4 euroon per neliometri
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat +17,6 %; 1 920 %-pisteen nousu Q4/2021 tilanteeseen verrattuna (-1,6 %)
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat +11,8 %; +7,4 % yli Q1/2019 tason (ennen pandemiaa)
- Keskuksiemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan viidettä peräkkäistä vuosineljännestä. Vuoden 2022 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana käyvän arvon muutos oli 14,2 miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) kasvoi 5,7 % edellisvuoteen verrattuna.

KEHITYSHANKKEET

- Lippulaivan ensimmäisen vaiheen avajaiset 31.3.2022
 - Vahva vastaanotto sekä asiakkailta että vuokralaisilta
 - Vuokrausaste yli 90 % ja yli 110 tuhatta kävijää avajaisviikonlopun aikana
 - Lippulaivan kokonaihankkeen vuosittainen stabilisoitu nettovuokravaikutus noin 21 miljoonaa euroa
 - Lippulaivan ennakoitu positiivinen vaikutus Cityconin nettovuokratuottoihin vuoden 2022 aikana on noin 7-9 miljoonaa euroa
 - Metron rakennustyöt ovat valmiit ja metro avautuu vuodenvaihteen tienoilla
 - Hanke sisältää kauppakeskuksen lisäksi 8 asuinkerrostaloa, joista Citycon omistaa 6. Kerrostalot valmistuvat 2022-2024
- Citycon jatkaa omistamansa noin 600 000 neliömetrin kehityspotentiaalin kehittämistä useissa kohteissaan
 - Cityconin seuraavat merkittävät kehityshankkeet ovat Liljeholmen, Oasen ja Trekanten

PÄÄOMANKIERRÄTTÄMINEN

- Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskusta Norjassa noin 145,4 miljoonan euron kauppahinnalla, joka on linjassa kohteiden kirja-arvon kanssa (julkistettu 7.2.2022)
 - Yhteensä Citycon on viimeisen 12 kuukauden aikana myynyt 6 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kohdettaan nettoarvolla tai yli kohteen nettoarvon.
 - Transaktio vahvistaa Cityconin portfolion arvostuksen sekä likviditeetin
 - Kauppa toteutui 28.2.2022
- Citycon allekirjoitti termiinisopimuksen, jolla se ostaa tulevan asuinkiinteistön Tukholmassa, Ruotsissa noin 69,5 miljoonalla eurolla (julkistettu 7.2.2022).
 - Asuinkiinteistökohde koostuu yli 200:sta asunnosta.
 - Kohde sijaitsee kasvavalla Barkarbystadenin alueella Cityconin olemassa olevien keskuksien, Kistan ja Jakobsbergin, välittömässä läheisyydessä.
- Cityconilla on käynnissä asuinkiinteistöjen rakennushankkeita kaikissa maissa.

TASE

- Osa Norjan divestoinneista saaduista tuotoista käytettiin ostamalla takaisin noin 25 miljoonan euron arvosta vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa.
 - Toimi tasapainottaa entisestään Cityconin tasapainoista maturiteettiprofilia sekä pienentää velkojen jälleenrahoitusriskiä.
 - Positiivinen vaikutus tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen korkokulujen laskiessa
 - Luototusaste parani 40,4 %:tiin

AVAINLUVUT

		Q1/2022	Q1/2021	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹⁾	2021
Nettovuokratuotto	Me	49,1	50,4	-2,6 %	-3,2 %	202,3
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	3,5	-8,1	-	-	-1,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	40,2	44,9	-10,3 %	-10,9 %	176,1
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	0,13	0,12	7,2 %	7,2 %	0,55
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 278,2	4 238,4	0,9 %	-	4 189,2
Luototusaste (LTV) ^{2) 4)}	%	40,4	46,5	-13,2 %	-	40,7
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾						
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	28,1	31,6	-11,0 %	-11,6 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	20,6	27,6	-25,4 %	-25,9 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,167	0,178	-5,8 %	-6,4 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,123	0,155	-20,9 %	-21,5 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵⁾	EUR	12,24	11,58	5,7 %	-	12,15

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⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴⁾ Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

⁵⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

NYKYISEN PORTFOLION AVAINLUVUT¹⁾

		Q1/2022	Q1/2021	%
Nettovuokratuotto	Me	47,8	44,8	6,7 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	38,9	39,3	-1,0 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾				
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,8	26,1	2,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	19,3	22,1	-12,6 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,160	0,147	8,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,115	0,124	-7,4 %

¹⁾ Uusi esitystapa. Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 31.3.2022 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia.

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2022 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 168–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,66–0,72 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,49–0,58 euroa.

		Päivitetty	Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	168–180	164–180
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,66–0,72	0,62–0,72
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,49–0,58	0,48–0,58

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin toteudu, ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

Vahvan loppuvuoden 2021 jälkeen Citycon jatkoi vuoden 2022 ensimmäisellä vuosineljänneksellä strategiansa ja portfolion vahvuuden demonstroimista. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,5 % edellisvuoteen verrattuna. Keskimääräinen neliövokra nousi 0,8 euroa 23,4 euroon neliöltä samalla kuin liiketilojen vuokrausaste nousi 95,1 %:iin. Keskustemme kävijämäärät sekä vuokralaistemme myynnit kasvoivat merkittävästi edellisvuoteen verrattuna. Huomionarvoista on myös, että vuokralaisten myynnit ylittävät jo koronaa edeltäneen vuoden 2019 tason, mikä kuvastaa Cityconin päivittäistavarakauppaan ja kunnallispalveluihin keskittyvien keskuksien toiminnan nopeaa palautumista normaalitasolle.

Vahvat operationaaliset tunnusluvut heijastavat Cityconin välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvien keskuksien vakautta. Keskuksat toimivat tärkeinä ”viimeisen mailin” logistisina keskuksina asiakkaille mm. päivittäistavarakaupan sekä kunnallisten että yksityisten palveluiden osalta. Asiakkaiden arvostaessa helppoutta ja saavutettavuutta yhä useampi vuokralainen toteuttaa monikanavastrategiaa ja hyödyntää liiketilojaan ”viimeisen mailin” logistisina keskuksina asiakkaille. Cityconin keskuksien erinomaiset sijainnit kasvavilla alueilla liikenteen solmukohtissa tarjoavat vuokralaisille houkuttelevia mahdollisuuksia ja asiakkaille merkittävää asioinnin helppoutta. Vuokralaisten kysyntä keskuksiimme kohtaan on jatkunut vahvana, mitä kuvastaa vahva vuokraustoimintamme ensimmäisen vuosineljänneksen aikana allekirjoittaessamme uusia vuokrasopimuksia yli 48 000 neliömetrin verran, ja samanaikaisesti keskustemme vuokrausasteen noustessa 90 %-pistettä 95,1 %:iin.

Strategiamme luoda monikäyttöisiä päivittäistavarakauppaan ja julkisiin palveluihin keskittyviä kaupunkikeskuksia on heijastunut myös operatiivisiin lukuihimme. Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä +17 % ja vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit +12 % edellisvuoteen verrattuna. On merkittävää, että vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit ylittävät jo vuoden 2019 tason, mikä on suora seuraus vuokralaiskannastamme ja välttämättömyyshyödykkeiden, kuten elintarvikkeiden, apteekkien sekä kunnallisten ja terveydenhuollon palveluiden vahvoista myyntiluvuista. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,5 % edellisvuoteen verrattuna ja liiketilojen keskimääräinen neliövokra nousi 0,8 euroa 23,4 euroon vuoden vaihteen tilanteeseen verrattuna. Vahvat operatiiviset tunnusluvut vaikuttivat positiivisesti myös keskustemme markkina-arvoihin, jotka nousivat yhteensä 24,6 miljoonaa euroa ja nettokasvu oli 14,2 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Myös osakekohtainen nettoarvo kehittyi vahvasti ja nousi 5,7 % edellisvuoteen verrattuna.

Kuten helmikuussa 2022 julkaisimme, divestoimme vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kaksi ydinliiketoimintaamme kuulumatonta keskusta Norjassa hinnalla, joka ylittää kohteiden nettoarvon. Yhteensä olemme viimeisen 12 kuukauden aikana myyneet yhteensä 6 ydinliiketoimintaa kuulumatonta keskusta hinnoilla jotka vahvistavat portfoliomme arvostuksen. Helmikuussa 2022 solmimme myös termiinisopimuksen 200 asuntoa sisältävän asuinkiinteistökohteen ostamisesta Tukholmasta nykyisten keskustemme, Kistan ja Jacobsbergin välittömästä läheisyydestä. Jatkoimme lisäksi strategista pääoman allokoitintaseen vahvistamiseksi, ja ostimme takaisin vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa noin 25 miljoonan euron arvosta. Takaisinostolla on positiivinen vaikutus tulokseemme, se tasapainottaa velkojemme maturiteettiprofilia ja pienentää jälleenrahoitusriskiämme. Tällä hetkellä meillä ei ole merkittäviä lähitulevaisuudessa erääntyviä velkoja ennen vuotta 2024.

Ensimmäisen vuosineljänneksen ehdoton kohokohta oli Lippulaivan ensimmäisen vaiheen avaus. Lippulaiva on uusi kaupunkikeskuksemme, joka edustaa monikäyttöisten kaupunkikeskuksien tulevaisuutta ja on malliesimerkki Cityconin strategian toteutuksesta. Lippulaiva on täydellinen esimerkki strategiamme toteutuksesta: päivittäistavarakauppaan ja välttämättömyyshyödykkeeseen nojautuva kaupunkikeskus, jossa on useita suuria ruokakauppatoimijoita saman katon alla. Lisäksi Lippulaivalla on keskeinen sijainti nopeasti kasvavalla alueella, ja siitä on suora yhteys metron, minkä lisäksi Lippulaivaa ympäröi kahdeksan asuintornia. Metron rakennustyöt ovat valmiit ja operoinnin odotetaan alkavan vuodenvaihteen tienoilla. Kahdeksasta asuinkerrostalosta kuusi on jo rakenteilla, ja ensimmäiset valmistuvat myöhemmin tänä vuonna. Lippulaivan avauksella on merkittävä vaikutus alueelle ja sen asukkaille tarjoten heille ennen kaikkea elämyksiä ja asioinnin helppoutta. Ruokakauppojen osuus Lippulaivan 44 000 neliömetrin vuokrattavasta pinta-alasta on noin 45 %, ja kokonaisuudessa välttämättömyyshyödykkeet ja -palvelut edustavat yli 70 % Lippulaivan vuokrattavasta pinta-alasta. Lippulaivaan odotetaan vuosittain noin 8 miljoonaa kävijää.

Lippulaiva on myös loistava esimerkki Cityconin vastuullisuustoimista käytännössä. Lippulaiva on kestävien energiaratkaisujen edelläkävijä ja energiankulutuksen osalta hiilineutraali heti avauksesta alkaen. Lippulaivan energiaratkaisut pitävät sisällään mm. Euroopan suurimman kaupallisen kiinteistön yhteyteen rakennetun maalämpöratkaisun, aurinkopaneeleja ja sähkön kulutusta optimoivan älyjärjestelmän.

Lisäksi Lippulaiva on myös merkittävä virstanpylväs mittavien kehityshankkeidemme potentiaalin toteuttamisessa. Kyseessä on ensimmäinen kerta, kun Citycon toteuttaa omaa vuokra-asuntotuotantoa. Lippulaivan yhteyteen rakennetaan kaikkiaan yhteensä 560 asuntoa, jonka valmistuvat 2022–2024. Asuinrakentaminen monipuolistaa Cityconin portfoliota ja tulovirtoja, mutta myös tukee olemassa olevien keskuksien positiivista kehitystä.

Kuten tuloksemme osoittavat, Citycon on hyvässä asemassa uudessa inflaatioympäristössä. Liiketoimintamallimme on hyvin suojattu inflaatiolta, sillä 92 % vuokristamme on sidottu indeksiin, ja keskustemme tarjoamat tuotteet ja palvelut ovat vähemmän riippuvaisia harkinnanvaraisesta kulutuksesta kuin perinteinen vähittäiskauppa. Vaikka Ukrainan sota ei vaikuta suoraan Cityconin

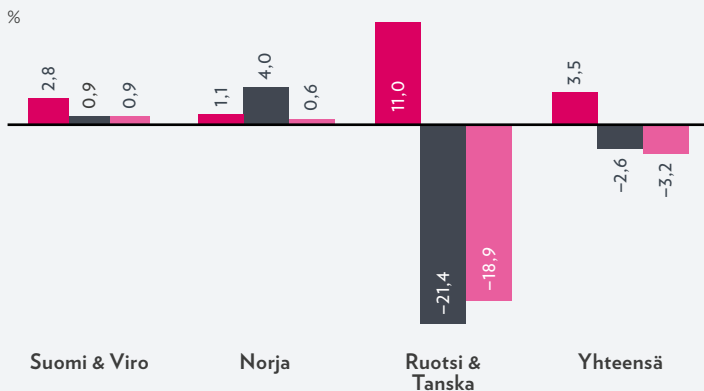
toimintaan, sodalla on useita heijastusvaikutuksia, kuten sen vaikutus energiahintojen nousuun. Cityconilla on merkittävä määrä omaa energiatuotantoa ja suuri osa energiakustannuksistamme on suojattu, mikä tarjoaa vakautta sekä Cityconille että vuokralaisillemme. Cityconin vuokralaisille vuokranosuus heidän liikevaihdostaan on verraten matala, mikä mahdollistaa vuokrien korottamisen erityisesti vuokralaisten myyntien kasvaessa. Tämä heijastuu Citycon toimintaan vahvana vuokralaiskysyntänä sekä vakaina tulovirtoina. Vakaa tulovirta yhdistettynä merkittävään arvonluontipotentialiin kehityshankkeissamme ja investointitason taseemme tarjoavat houkuttelevia tuotteita Cityconin kaikille sidosryhmille.

Vahvan ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen sekä liiketoimintaamme kohdistuvan luottamuksemme myötä täsmennämme ohjeistustamme tulevalle vuodelle samalla nostamalla ohjeistuksemme keskiarvoa kaikkien kolmen tunnusluvun osalta.

1. NETTOVUOKRATUOTOT

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 3,5 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaisnettovuokratuotot olivat 49,1 miljoonaa euroa (Q1/2021: 50,4) johtuen pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä, joiden vaikutus nettovuokratuottoihin oli noin 4,4 miljoonaa euroa.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, Q1/2022 VS. Q1/2021



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

Suomen & Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,8 %. Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 11,0 % suhteessa vuoteen 2021. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 % suhteessa vuoteen 2021.

NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto				Yhteensä	Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut		Yhteensä
Q1/2021	20,7	19,2	10,5	0,0	50,4	57,2
Hankinnat	-	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	1,0	0,4	0,0	-	1,4	1,4
Divestoinnit	-1,3	-0,6	-2,5	-	-4,4	-4,5
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	0,4	0,2	0,7	-	1,3	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	0,8	-0,5	0,0	0,5	0,4
Q1/2022	20,9	20,0	8,2	0,0	49,1	56,4

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

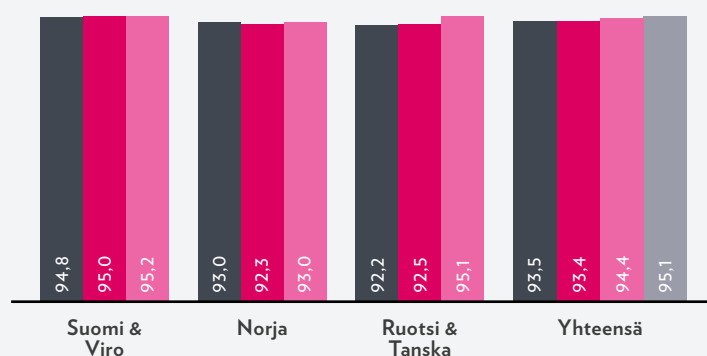
Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 95,1 % (Q4/2021: 94,2 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,4 % (Q4/2021: 93,4 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi 0,8 euroa 23,4 euroon (Q4/2020: 22,6) samalla kun vuokrasimme yli 48 000 neliometriä liiketiloja vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 11,8 %. Vertailukelpoiset vuokraisten myynnit ylittivät 7,4 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 17,6 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE ¹⁾

%

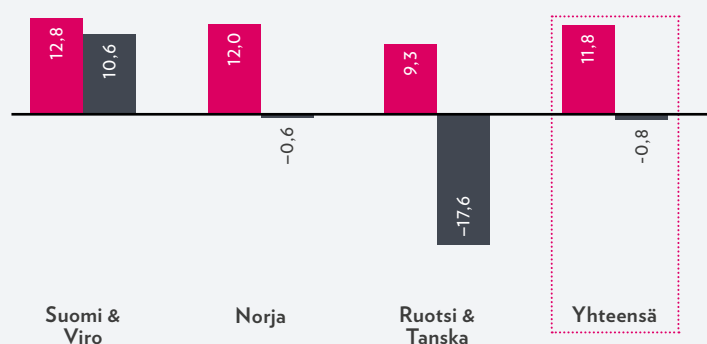


■ 31.3.2021 ■ 31.12.2021 ■ 31.3.2022
 ■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.3.2022

¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, Q1/2022 VS. Q1/2021 ¹⁾

%

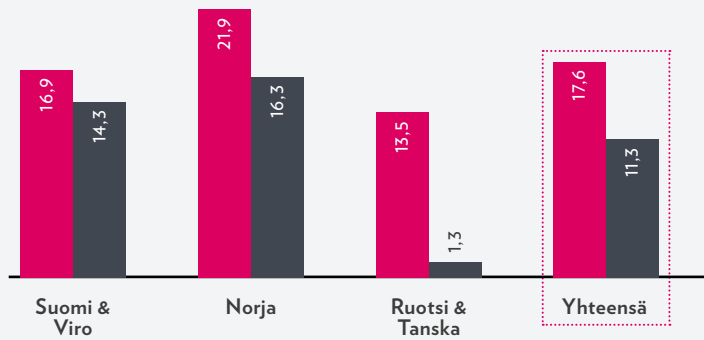


■ Vertailukelpoiset myynnit
 ■ Myynnit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS, Q1/2022 VS. Q1/2021 ¹⁾

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

VUOKRASOPIMUSKANNAN YHTEENVETO ¹⁾

		31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 211	3 772	3 326
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,4	22,6	22,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	2,9	3,1
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	8,0 %	9,0 %	8,8 %

¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		Q1/2022	Q1/2021	2021
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	82 931	84 018	247 526
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	119 319	89 053	319 011

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

3. TALOUDELLINEN TULOS

Liikevoitto laski 41,3 miljoonaan euroon (47,5) johtuen kuuden kauppakeskuksen divestoinnista edellisen 12 kuukauden aikana.

Hallinnon kulut olivat 8,7 miljoonaa euroa (5,6). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 259 (238), sisältäen ulkoistetun Norjan kirjanpitiimin muuttamisen sisäiseksi. Kokoaikaisista työntekijöistä 61 oli Suomessa & Virossa, 84 Norjassa, 58 Ruotsissa & Tanskassa ja 57 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 6,7 miljoonaan euroon (13,6) johtuen alentuneista korkokuluista seurauksena alhaisemmasta velkatasosta ja kehitysprojektien pääomitettujen korkojen kasvusta sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista epäsuorista kuluista vertailukaudella. Lisäksi 3,8 miljoonan euron voitto (1,5 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -0,7 miljoonaa euroa (-1,9). Yhteisyritysten tulos parani johtuen pääasiassa alhaisemmista nettorahoituskuluista (ei-operatiivinen realisoitumaton voitto valuuttakurssijohdannaisista).

Tilikauden tulos kasvoi 3,8 miljoonaa euroa ja oli 29,8 miljoonaa euroa (26,1) huolimatta kuuden kauppakeskuksen divestoinnista edellisen 12 kuukauden aikana.

4. KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 89,0 miljoonalla eurolla 4 278,2 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2021 tilanteeseen (4 189,2). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 35,5 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 14,2 miljoonaa euroa ja valuuttakurssimuutosten positiivinen vaikutus oli 34,1 miljoonaa euroa. Lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 5,2 miljoonalla eurolla.

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA ¹⁾

31.3.2022	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	11	450 947	1 991,9	-	47 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,5	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	453 187	1 995,4	-	47 %
Kauppakeskukset, Norja	15	397 100	1 442,1	-	34 %
Vuokratat kauppakeskukset, Norja ²⁾	1	14 500	-	-	0 %
Norja, yhteensä	16	411 600	1 442,1	-	34 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	209 600	791,5	-	19 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	7	209 600	791,5	-	19 %
Kauppakeskukset, yhteensä	34	1 072 147	4 225,5	-	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	3,5	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	35	1 074 387	4 229,0	-	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	49,2	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	35	1 074 387	4 278,2	-	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	249,1	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	36	1 120 687	4 527,3	-	-

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 14,2 miljoonaa euroa (8,5). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 31,4 miljoonaa euroa (18,5) ja arvonalennusta yhteensä 15,6 miljoonaa euroa (-8,5). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-maaliskuussa -1,7 miljoonaa euroa (-1,5).

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	Q1/2022	Q1/2021	2021
Suomi & Viro	7,6	3,1	3,4
Norja	8,0	-1,3	26,2
Ruotsi & Tanska	0,3	8,1	30,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	15,9	10,0	60,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,7	-1,5	-11,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	14,2	8,5	48,6
Kista Galleria (50 %)	-2,1	-0,6	-1,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	12,1	7,9	47,2

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä, pois lukien Cityconin puoliksi omistama yhteisyritys Kista Galleria, joka on arvioitu ulkoisen arvioitsijan toimesta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2021 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

5. PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

7.2.2022 Citycon allekirjoitti sopimuksen, jolla Citycon myi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskustaan Norjassa noin 145,4 miljoonan euron kauppahinnalla, joka on linjassa kohteiden kirja-arvon kanssa. Transaktio vahvistaa Cityconin portfolion arvostuksen sekä likviditeetin. Divestointi saatiin päätökseen 28.2.2022.

Lisäksi 7.2.2022 Citycon allekirjoitti termiinisopimuksen, jolla se ostaa tulevan asuinkiinteistön Tukholmassa, Ruotsissa noin 69,5 miljoonalla eurolla. Asuinkiinteistökohteeseen kuuluu yli 200:sta asunnosta. Kohde sijaitsee kasvavalla Barkarbystadenin alueella Cityconin olemassa olevien keskuksien, Kistan ja Jakobsbergin, välittömässä läheisyydessä.

Transaktiot noudattavat Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluvetoiisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohdissa tuoden kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita. Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa opportunistisien pääomankierrätysmahdollisuuksien arviointia myös vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNIT Q1/2022

	Sijainti		Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Myynnit					
Kahden keskuksen portfolio				28.2.2022	145,4
	Buskerud	Kauppakeskus	Krokstadelta, Norja	32 100	
	Magasinet	Kauppakeskus	Drammen, Norja	15 000	
Myynnit, yhteensä			47 100		145,4

	Sijainti		Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Hankinnat					
	Barkarbystaden	Asuinkiinteistö	Tukholma, Ruotsi	12 950	7.2.2022
Hankinnat, yhteensä			12 950		69,5 ⁽¹⁾

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

6. KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Päivittäiskauppavetoisen kaupunkikeskuksen Lippulaivan ensimmäinen vaihe avattiin menestyksekkäästi 31.3. Keskuksessa on noin 44 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa ja noin 100 000 erilaista liikettä, kahviloita ja ravintoloita sekä yksityisiä ja julkisia palveluita. Vuokrausaste on tällä hetkellä yli 90 %. Lippulaivan yhteyteen rakennetaan lisäksi kaikkiaan kahdeksan asuinkerrostaloa. Asuinkerrostaloihin tulee yhteensä 560 asuntoa, ja ne valmistuvat 2022–2024. Asuinrakennushanke tulee monipuolistamaan Cityconin portfolioa ja tulovirtoja.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2021.

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.3.2022

Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2022 mennessä, Me	Valmistuminen	
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-18 000	90,5	36,9	2022–2024

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 31.3.2022

Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2022 mennessä, Me	Valmistuminen	
Lippulaiva, kauppa- keskus	Espoo, Suomi	19,200/44,300	357,2 ¹⁾	329,1 ¹⁾	Q1/2022

¹⁾ Arvioitu bruttoinvestointi on 410 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminaalien myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 357,2 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 31.3.2022 mennessä oli 382,0 MEUR.

7. OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,93 euroa (31.12.2021: 14,80). Tilikauden voitto ja muuntoerot kasvattivat omaa pääomaa ja voitonjako pienensi osakekohtaista omaa pääomaa.

Tilikauden lopussa emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 1 818,8 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1 800,1).

8. RAHOITUS

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Lainojen käyvät arvot	Me	1 864,5	2 115,7	1 860,3
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	1 887,9	2 132,2	1 878,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	604,3	564,3	583,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,0	4,5	4,2
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	40,4	46,5	40,7
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,0	4,0	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,37	0,45	0,38
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,38	0,46	0,39
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,00	0,00

¹⁾ Sisältää 46,6 miljoonaa euroa (46,8) 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. 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen LTV:n laskennassa on otettu huomioon muissa saamisissa oleva 29 miljoonan euron lykätty maksu.

Tammikuussa Citycon sai päätökseen joulukuussa käynnistetyn omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman 500 000 yhtiön oman osakkeen hankkimiseksi. Omien osakkeiden hankinta alkoi 20.12.2021 ja päättyi 10.1.2022. Tämän ajanjakson aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta ja hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Yhteensä 10 415 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta käytettiin yhtiön kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi neljälle avainhenkilölle. Loput hankituista osakkeista, 489 585 osaketta, mitätöitiin 14.1.2022.

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen, Buskerudin ja Magasinetin, myynnistä Norjassa. Myytyjen keskusten bruttokauppahinta oli noin 145,4 miljoonaa euroa ja kauppa saatiin päätökseen helmikuun lopulla.

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

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

KOROLLISET VELAT

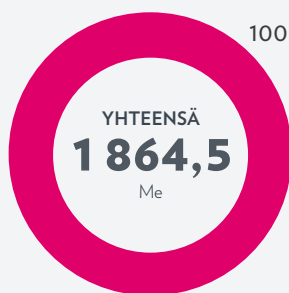
Korollisten lainojen käypä arvo nousi vuosineljänneksen aikana 4,2 miljoonalla eurolla 1 864,5 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen vahvemmassa NOK valuuttakurssista ja huolimatta 4,7 miljoonan euron joukkovelkakirjojen takaisinostoista. Nettovelka kuitenkin laski johtuen kahden kiinteistön mynnistä Norjassa, sekä 96,8 miljoonan euron kassavaroista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 887,9 miljoonaa euroa sisältäen 46,6 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski hiukan vuosineljänneksen aikana 4,0 vuoteen.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 40,4 %:iin johtuen alhaisemmasta nettovelasta, joka oli seurausta kahden kiinteistön myynneistä Norjassa.

LAINAJAKAUMA

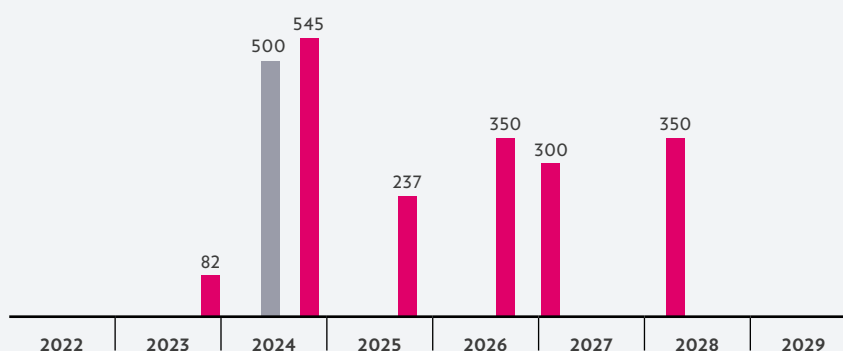
%



- Pankkilainat 0 %
- Joukkovelkakirjalainat 100 %
- Yritystodistukset 0 %

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



- Joukkovelkakirjalainat
- Pankkilainat
- Yritystodistukset
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit

RAHOITUSKULUT

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		Q1/2022	Q1/2021	2021
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-12,3	-16,8	-62,0
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	5,7	3,2	7,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-6,7	-13,6	-55,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-10,3	-12,0	-46,8
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,47	2,41	2,47
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,50	2,41	2,48
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,49	2,35	2,41

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alentuneista korkokuluista seurauksena alhaisemmasta velkatasosta ja kehitysprojektien pääomitettujen korkojen kasvusta Lippulaivan valmistuessa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat huomattavasti, 6,7 miljoonaan euroon (13,6) edellä mainituista syistä, sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista epäsuorista kuluista vertailukaudella. Epäsuoria kuluja kirjattiin vertailukaudella 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen joukkolainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Lisäksi, 3,8 miljoonan euron voitto (1,5 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskimarkkinakorko periodin lopussa oli 2,47 %.

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

		31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Keskimääräinen korkosidonaisuusaika	vuotta	4,0	4,5	4,2
Korkosuojausaste	%	100,0	95,6	100,0

9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2022	1,6 %	4,0 %	2,9 %	2,3 %	0,2 %	2,8 %
Inflaatio, ennuste 2022	3,8 %	3,5 %	4,8 %	3,8 %	11,9 %	5,3 %
Työttömyys, 2022	7,0 %	3,9 %	7,8 %	5,1 %	7,2 %	7,3 %
Vähittäismyynnin kasvu, 2/2022	3,2 %	-2,9 %	2,9 %	5,8 %	4,0 %	5,0 %

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

Pohjoismaiden taloudet ovat toipuneet hyvin lyhytaikaisesta Covid pandemian aiheuttamasta laskusuhdanteesta, ja BKT:n kasvun odotetaan jatkuvan vahvana vuonna 2022 vahvan liiketoiminnan kehityksen ja kuluttajakysynnän vauhdittamana. Esimerkiksi Norjan talous on elpynyt voimakkaasti, ja BKT on noussut jo pandemiaa edeltävän tason yläpuolelle. Paluu toimistoihin, lomamatkailun lisääntyminen ja liikematkustuksen uudelleen käynnistyminen vuoden 2022 aikana uskotaan lisäävän kävijämääriä ja vähittäiskaupan myyntiä, mikä tukee vuokratasojen nousua ja vuokratuottojen kasvua. Inflaation nousu Pohjoismaissa toimii myös Cityconin eduksi, johtuen välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme ja että, että 92 % vuokristamme on sidottu indeksiin.

Geopoliittisen epävarmuuden, inflaation ja korkojen nousun aiheuttamista vastatuulesta huolimatta kulutuskysynnän ja kävijämäärien kehitys on ollut positiivista Pohjoismaissa koronarajoitusten purkamisen jälkeen. Yleisesti ottaen Ukrainan sodan odotetaan vaikuttavan Keski-Eurooppaa vähemmän Pohjoismaihin, sillä nämä maat ovat vähemmän riippuvaisia erityisesti Venäjän maakaasusta.

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

10. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Venäjän sotilaallinen hyökkäys on lisännyt geopoliittista epävarmuutta, joka saattaa vaikuttaa kuluttajien luottamukseen ja kuluttajakäyttäytymiseen Cityconin markkinoilla, erityisesti jos tilanne kärjistyy ja samalla elinkustannukset ja inflaatio nousevat. 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. Ukrainan sota ja koronavirus aiheuttavat riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2021 tilinpäätöksen sivuilla 37–38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. YHTIÖKOKOUS

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2022 pidettiin 22.3.2022 Espoossa. COVID-19-pandemian leviämisen rajoittamiseksi varsinainen yhtiökokous järjestettiin ilman osakkeenomistajien tai näiden asiamiesten läsnäoloa kokouspaikalla. Yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksiaan äänestämällä ennakkoon. Kokoukseen osallistui 259 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 71,0 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2022, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

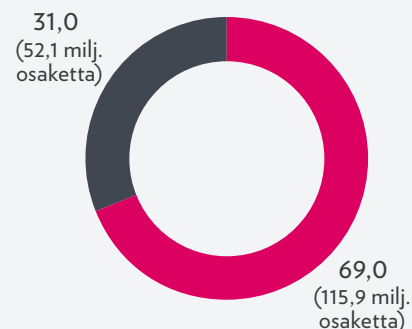
12. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Maaliskuun 2022 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 168 008 940. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli maaliskuun 2022 lopussa 28 898 (27 003) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 115,9 miljoonaa (133,1) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,0 % (74,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2022

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset
 ■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

		Q1/2022	Q1/2021	2021
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 498 525	177 998 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	177 998 525	168 498 525

OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Alin kurssi	EUR	6,60	7,09	-6,9 %	6,67
Ylin kurssi	EUR	7,39	8,18	-9,7 %	8,18
Keskikurssi	EUR	7,04	7,78	-9,6 %	7,34
Päätöskurssi	EUR	6,86	7,09	-3,2 %	7,00
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 152,5	1 262,0	-8,7 %	1 179,5
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	27,5	25,1	9,6 %	94,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	192,8	191,1	0,9 %	686,0

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2022 maksamat pääoman palautukset:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.3.2022 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2022	31.3.2022	0,125
Yhteensä			0,125

HALLITUKSEN JÄLJELLÄ OLEVA VALTUUTUS PÄÄOMAN PALAUTUKSIIN ²⁾

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q2	23.6.2022	30.6.2022	0,125
Pääoman palautus Q3	23.9.2022	30.9.2022	0,125
Pääoman palautus Q4	15.12.2022	30.12.2022	0,125
Yhteensä			0,375

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2022 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

²⁾ Varsinainen yhtiökokous 2022 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syyistä päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin i 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 22.3.2022 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,52 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 17,86 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Tammi-maaliskuussa 2022 hallitus käytti kaksi kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021

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

Lisäksi hallitus käytti valtuuttaan omien osakkeiden ostamiseksi jakaakseen Columbus kauppakeskuksen divestoinnista saatujen ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille omien osakkeiden osto-ohjelman mukaisesti:

Omien osakkeiden osto-ohjelma

- Hallitus päätti 17.12.2021 omien osakkeiden osto-ohjelman käynnistämisestä. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 500 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 3,75 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 22.12.2021 ja päättyivät 10.1.2022.
- Osto-ohjelman aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta keskihintaan noin 6,97 euroa osakkeelta. Hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Q1/2022 aika osto-ohjelman puitteissa ostettiin yhteensä 203 537 osaketta. Ostetuista osakkeista 10 415 osaketta luovutettiin neljälle yhtiön avainhenkilölle kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi. Loput 489 585 osto-ohjelman perusteella hankittua osaketta mitätöitiin 14.1.2022.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 521 241 yhtiön omaa osaketta, joista yhtiö mitätöi 489 585 osaketta sekä yhtiö luovutti yhteensä 31 656 osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiö ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5§:n mukaisia liputusilmoituksia ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on seitsemän pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025
- toimitusjohtajan optio-ohjelma 2022–2025
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024
- osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 (avainhenkilöt)

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien ehdot ovat kokonaisuudessaan saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/palkitseminen.

13. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (täsmennetty)

Citycon odottaa vuoden 2022 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 168–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,66–0,72 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,49–0,58 euroa.

		Päivitetty	Aiemmin
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	168–180	164–180
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,66–0,72	0,62–0,72
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,49–0,58	0,48–0,58

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin toteudu, ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 5. toukokuuta 2022

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Bret McLeod

Talousjohtaja

Puh. +46 73 326 8455

bret.mcleod@citycon.com

Sakari Järvelä

Vice President, Corporate Finance and Investor Relations

Puh. +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 4,5 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa3) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

citycon.com/fi

EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2021 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	28,1	31,6	-11,0 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹⁾	Me	20,6	27,6	-25,4 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,167	0,178	-5,8 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹⁾	EUR	0,123	0,155	-20,9 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ²⁾	EUR	12,24	11,58	5,7 %	12,15

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

²⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	29,8	26,1	14,1 %	121,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-14,2	-8,5	67,0 %	-48,6
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1,0	5,5	-	6,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	14,2	0,4	-	0,4
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	0,0	3,1	-	7,3
-/+ Rahoitusserien käyvän arvon voitot/tappiot	-3,6	-1,5	-	0,8
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-0,5	0,7	-	2,3
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,5	5,9	-40,9 %	34,6
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	28,1	31,6	-11,0 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,5	-4,0	87,7 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	20,6	27,6	-25,4 %	100,0
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,167	0,178	-5,8 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,123	0,155	-20,9 %	0,565

Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) laskenta vaihtoehtoisesti tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Luvut sisältävät kuuden kauppakeskuksen divestoinnin edellisen 12 kuukauden aikana.

Me	Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Nettovuokratuotto	49,1	50,4	-2,6 %	202,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-8,7	-5,6	55,6 %	-26,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,2	0,0	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	40,2	44,9	-10,3 %	176,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-10,3	-12,0	-14,1 %	-46,8
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-1,2	-1,1	4,4 %	-4,0
Operatiiviset välittömät verot	-0,7	-0,8	-20,2 %	-3,3
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	0,7	-93,7 %	2,4
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	28,1	31,6	-11,0 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,5	-4,0	87,7 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	20,6	27,6	-25,4 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,167	0,178	-5,8 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,123	0,155	-20,9 %	0,565

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 korvaavat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen.

Citycon otti käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyneen tilikauden raportoinnissa. 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.

	31.3.2022			31.3.2021			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 818,8	1 818,8	1 818,8	1 843,1	1 843,1	1 843,1	1 800,1	1 800,1	1 800,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ¹⁾	284,9	142,5	-	271,1	135,5	-	295,0	147,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,2	-0,2	-	-0,9	-0,9	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-80,0	-	-	-84,7	-	-	-84,8	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-133,5	-133,5	-	-145,3	-145,3	-	-145,4	-145,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-8,8	-	-	-18,4	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	-	-	-91,9	-	-	68,5	-	-	73,3
Varainsiirtoverot ²⁾	33,4	-	-	32,3	-	-	32,7	-	-
YHTEENSÄ	2 056,9	1 818,8	1 593,4	2 060,9	1 814,1	1 766,3	2 042,9	1 794,5	1 728,1
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl ⁴⁾	168,0	168,0	168,0	178,0	178,0	178,0	168,2	168,2	168,2
Nettovarallisuus per osake	12,24	10,83	9,48	11,58	10,19	9,92	12,15	10,67	10,27

¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.3.2022 oli -91,9 miljoonaa euroa (68,5).

²⁾ EPRA NRV:n varainsiirtovero-oikaisu perustuu osakekaupassa ostajalle realisoituvaan 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.

⁴⁾ Laskentaperiaate päivitetty tältä ja vertailukausilta. Jakajana raportointipäivän osakkeiden määrä eikä raportointikauden osakemäärän keskiarvo.

KONSERNIN LYHENNETTY VÄLITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.3.2022

LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Bruttovuokratuotto	3	56,4	57,2	-1,4 %	222,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	16,5	18,3	-10,0 %	70,2
Hoitokulut		-23,1	-24,2	-4,8 %	-88,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,7	-0,9	-20,9 %	-1,4
Nettovuokratuotto	3	49,1	50,4	-2,6 %	202,3
Hallinnon kulut		-8,7	-5,6	55,6 %	-26,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-14,3	-0,4	-	-0,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	14,2	8,5	67,0 %	48,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		1,0	-5,5	-	-6,5
Liikevoitto	3	41,3	47,5	-13,0 %	217,8
Rahoituskulut (netto)		-6,7	-13,6	-50,8 %	-55,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-0,7	-1,9	-62,6 %	-6,3
Tulos ennen veroja		33,9	32,1	5,8 %	156,5
Välittömät verot		-0,7	-0,8	-20,2 %	-3,3
Laskennalliset verot		-3,4	-5,2	-33,5 %	-32,2
Katsauskauden tulos		29,8	26,1	14,5 %	121,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		29,8	26,0	14,5 %	121,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,13	0,12	7,2 %	0,55
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,13	0,12	5,5 %	0,54
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosta vaikutteisiksi					
Nettotappiot/voitot rahavirran suojauksista		0,8	0,8	3,2 %	1,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		26,1	36,0	-27,6 %	36,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosta vaikutteisiksi		26,8	36,7	-26,9 %	37,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		26,8	36,7	-26,9 %	37,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio		56,7	62,8	-9,7 %	158,3
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		56,7	62,8	-9,7 %	158,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 278,2	4 238,4	4 189,2
Liikearvo		133,5	145,3	145,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä		135,6	132,2	129,3
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹⁾		12,5	21,8	11,7
Johdannaissopimukset	10, 11	19,8	17,0	15,2
Laskennalliset verosaamiset		16,4	14,9	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 596,0	4 569,7	4 507,2
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	0,0	0,0	150,9
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	0,8	0,5	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		102,0	81,4	89,3
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	96,8	46,1	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		199,6	128,0	145,0
Varat yhteensä	3	4 795,6	4 697,7	4 803,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		2,2	0,9	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	723,2	809,8	744,2
Kertyneet voittovarot	12	702,7	641,7	663,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 818,8	1 843,1	1 800,1
Hybridilaina		689,7	347,4	689,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,2	0,3
Oma pääoma yhteensä		2 508,8	2 190,7	2 489,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 881,2	2 032,9	1 871,9
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	9,1	12,9	11,8
Laskennalliset verovelat		286,6	272,5	296,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 176,9	2 318,4	2 180,5
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		6,7	99,3	6,5
Johdannaissopimukset	10, 11	4,6	4,3	5,1
Ostovelat ja muut velat		98,6	84,9	121,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		109,9	188,5	133,0
Velat yhteensä	3	2 286,8	2 506,9	2 313,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 795,6	4 697,7	4 803,0

¹⁾ Esitystavan muutos. Vuokrattuihin kauppakeskuksiin liittyvät varat esitetty osana IFRS 16 sijoituskiinteistöjä.

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q1/2022	Q1/2021	2021
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		33,9	32,1	156,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		7,9	10,3	22,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		41,8	42,3	179,3
Käyttöpääoman muutos		-34,0	-8,0	7,7
Liiketoiminnan rahavirta		7,8	34,3	186,9
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-17,3	-15,1	-58,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,1	0,5
Maksetut välittömät verot		0,0	-1,4	-2,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		-9,4	17,9	126,7
Investointien rahavirta				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	0,0	0,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-35,7	-58,9	-216,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	139,2	115,6	226,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-62,5	-	-285,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		7,5	-	264,9
Investointien nettorahavirta		48,5	56,7	-10,2
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		61,0	563,1	862,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-65,0	-689,0	-1 082,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		-	346,1	346,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-4,8	-225,2	-386,9
Hybridilainan nostot		-	-	342,5
Hybridilainan korot ja kulut		-15,7	-15,7	-20,3
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-1,6	-	-68,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-21,0	-22,2	-87,8
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-5,6	-11,5	-12,7
Rahoituksen nettorahavirta		-52,7	-54,4	-107,8
Rahavarojen muutos		-13,6	20,2	8,6
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,7	25,9	25,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,9	0,1	0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	22,0	46,1	34,7

KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pää- oma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybri- dilaina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	259,6	131,1	0,2	823,2	-150,9	755,4	1 818,6	347,2	0,2	2 166,0
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,8		36,0	26,0	62,8		0,0	62,8
Hybridilainan korot ja kulut						-15,9	-15,9	0,2		-15,7
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-13,3		-8,9	-22,2			-22,2
Osakeperusteiset maksut						-0,1	-0,1			-0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.3.2021	259,6	131,1	0,9	809,8	-114,9	756,6	1 843,1	347,4	0,2	2 190,7
Oma pääoma 1.1.2022	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5
Tilikauden laaja voitto/tappio			0,8		26,1	29,8	56,7		0,0	56,7
Hybridilainan korot ja kulut						-16,3	-16,3	0,6		-15,6
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-21,0			-21,0			-21,0
Osakeperusteiset maksut						0,7	0,7			0,7
Muut muutokset						0,2	0,2			0,2
Oma pääoma 31.3.2022	259,6	131,1	2,2	723,2	-88,7	791,4	1 818,8	689,7	0,3	2 508,8

KONSERNIN LYHENNETYN VÄLITILINPÄÄTÖKSEN 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 & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 5.5.2022.

2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2021. Cityconin osavuositarkastusraportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2021 sekä IAS 34 Osavuositarkastukset - standardin mukaisesti. 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.

COVID-19 pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset.

Citycon myönsi Q1 2022 aikana uusia COVID-19 vuokra-alennuksia 0,0 (0,1) miljoonaa euroa. Nämä vuokranalennukset kohdistuvat Suomi & Viro sekä Ruotsi & Tanska -segmentteihin ja alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle vuokra-ajalle.

Yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 31.3.2022. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käyppiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuedet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1/2022 oli -0,7 miljoonaa euroa (-1,9).

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

Me	Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Bruttovuokratuotto				
Suomi & Viro	23,3	23,2	0,5 %	90,7
Norja	22,1	21,1	5,1 %	85,8
Ruotsi & Tanska	11,0	13,0	-15,4 %	45,7
Segmentit yhteensä	56,4	57,2	-1,4 %	222,2
Kista Galleria (50 %)	2,3	2,6	-9,4 %	9,8
Ylläpito- ja palvelutuotot				
Suomi & Viro	7,6	7,6	0,1 %	30,1
Norja	6,0	6,4	-6,1 %	27,0
Ruotsi & Tanska	2,9	4,3	-33,3 %	13,0
Segmentit yhteensä	16,5	18,3	-10,0 %	70,2
Kista Galleria (50 %)	0,8	0,9	-7,5 %	3,6
Nettovuokratuotto				
Suomi & Viro	20,9	20,7	0,9 %	85,2
Norja	20,0	19,2	4,0 %	77,8
Ruotsi & Tanska	8,2	10,5	-21,4 %	39,2
Muut	0,0	0,0	78,3 %	0,0
Segmentit yhteensä	49,1	50,4	-2,6 %	202,3
Kista Galleria (50 %)	1,4	1,5	-9,0 %	6,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)				
Suomi & Viro	19,9	20,3	-1,6 %	82,5
Norja	18,6	18,2	2,5 %	73,6
Ruotsi & Tanska	7,0	9,5	-26,1 %	33,8
Muut	-5,4	-3,1	-73,7 %	-13,8
Segmentit yhteensä	40,2	44,9	-10,3 %	176,1
Kista Galleria (50 %)	1,3	1,5	-9,3 %	6,1
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi & Viro	7,4	3,0	-	2,7
Norja	6,8	-2,3	-	16,0
Ruotsi & Tanska	-0,1	7,9	-	29,9
Segmentit yhteensä	14,2	8,5	67,0 %	48,6
Kista Galleria (50 %)	-2,1	-0,6	-	-1,4
Liikevoitto/-tappio				
Suomi & Viro	31,0	22,3	39,4 %	83,0
Norja	8,0	15,9	-49,4 %	89,5
Ruotsi & Tanska	7,6	12,5	-38,9 %	59,1
Muut	-5,4	-3,1	-73,7 %	-13,8
Segmentit yhteensä	41,3	47,5	13,0 %	217,8
Kista Galleria (50 %)	-0,8	0,8	-	4,7

Me	31.3.2022	31.3.2021	%	2021
Varat				
Suomi & Viro	2 057,0	1 947,8	5,6 %	2 009,8
Norja	1 583,9	1 700,9	-6,9 %	1 699,9
Ruotsi & Tanska	823,2	955,4	-13,8 %	821,1
Muut	331,5	93,6	-	272,2
Segmentit yhteensä	4 795,6	4 697,7	2,1 %	4 803,0
Kista Galleria (50 %)	262,4	261,4	0,4 %	263,3
Velat				
Suomi & Viro	24,8	18,7	32,2 %	39,8
Norja	25,6	55,4	-53,8 %	36,4
Ruotsi & Tanska	18,5	30,3	-39,0 %	131,6
Muut	2 217,9	2 402,4	-7,7 %	2 105,7
Segmentit yhteensä	2 286,8	2 506,9	-8,8 %	2 313,5
Kista Galleria (50 %)	256,6	251,0	2,2 %	256,8

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

4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹⁾	13,2	14,6	-9,8 %	53,6
Käyttökorvaukset ¹⁾	1,7	1,9	-6,5 %	8,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	1,6	1,8	-15,0 %	8,1
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,1	0,4	-62,1 %	0,9
Myyntituotot asiakassopimuksista	16,6	18,7	-11,0 %	71,1

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

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

5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Tulos/osake					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	29,8	26,0	14,5 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,5	-4,0	87,7 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osaakekohtainen tulos ¹⁾	EUR	0,13	0,12	7,2 %	0,55

		Q1/2022	Q1/2021	%	2021
Tulos/osake, laimennettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	29,8	26,0	14,5 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,5	-4,0	87,7 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹⁾	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osaakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	2,9	0,2	-	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹⁾	milj.kpl	170,9	178,2	-4,1 %	177,4
Osaakekohtainen tulos, laimennettu 1)	EUR	0,13	0,12	5,5 %	0,54

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

6. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.3.2021 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

31.3.2022

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	382,3	3 807,0	4 189,2
Investoinnit	22,2	10,7	32,9
Aktivoidut korot	2,6	0,0	2,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	31,4	31,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1,1	-14,5	-15,6
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,7	-1,7
Valuuttakurssiero	-	34,1	34,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	5,2	5,2
Katsauskauden lopussa	406,0	3 872,2	4 278,2

31.3.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	271,5	3 880,7	4 152,2
Investoinnit	25,0	6,4	31,4
Myyntit	-9,0	0,0	-9,0
Aktivoidut korot	1,6	0,1	1,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	1,4	17,2	18,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-8,5	-8,5
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,5	-1,5
Valuuttakurssiero	-	54,8	54,8
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-0,5	-0,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	-0,6	-0,6
Katsauskauden lopussa	290,5	3 948,0	4 238,4

31.12.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Katsauskauden alussa	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	141,0	43,1	184,1
Myyntit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	6,5	0,4	6,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	106,1	106,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-27,7	-18,0	-45,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-11,8	-11,8
Valuuttakurssiero	-	55,1	55,1
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-260,5	-260,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	12,6	12,6
Katsauskauden lopussa	382,3	3 807,0	4 189,2

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden 2022 ensimmäisellä kvartaalilla on arvioitu sisäisesti Cityconin toimesta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2021 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 segmenteittäin seuraavaanlaiset:

Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Suomi & Viro	5,3	5,5	5,3	28,5	29,5	27,8
Norja	5,4	5,6	5,4	22,5	22,6	21,8
Ruotsi & Tanska	5,5	5,6	5,5	26,5	27,8	26,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,4	5,5	5,4	26,0	26,7	25,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,5	5,4	26,0	27,0	25,7

7. BRUTTOINVESTOINNIT

Me	Q1/2022	Q1/2021	2021
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	-	-	-0,6
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	27,4	29,2
Kiinteistökehitys ²⁾	35,5	33,1	191,0
Liikearvo ja muut investoinnit	1,3	0,6	4,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	36,8	61,1	224,1
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin			
Suomi & Viro	28,5	29,0	163,6
Norja	4,4	2,5	21,7
Ruotsi & Tanska	2,7	29,4	35,2
Konsernihallinto	1,3	0,3	3,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	36,8	61,1	224,1
Divestoinnit ³⁾	155,2	156,3	265,3

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen.

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

8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJITUSKIINTEISTÖT

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.3.2022 eikä vertailukaudella 31.3.2021. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2022 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Katsauskauden alussa	150,9	149,7	149,7
Myynnit	-155,2	-147,3	-256,3
Valuuttakurssiero	4,3	-3,0	-3,2
Investoinnit	0,0	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,0	0,5	260,5
Katsauskauden lopussa	0,0	0,0	150,9

9. RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET

Me	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Käteinen raha ja pankkitilit	14,6	39,3	26,8
Rajoitetut rahavarat	7,5	6,9	7,9
Rahavarat yhteensä	22,0	46,1	34,7
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	74,7	-	19,9
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	96,8	46,1	54,7

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2022		31.3.2021		31.12.2021	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	74,7	75,0	-	-	19,9	20
Johdannaissopimukset	18,5	18,5	16,6	16,6	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,2	2,2	0,9	0,9	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksettuihin hankintamenoisiin kirjattuihin rahoitusveloihin						
Lainat	-	-	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	93,8	93,8	-	-
Joukkolainat	1 841,3	1 864,5	1 991,7	2 021,9	1 835,3	1 860,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	46,6	46,6	46,8	46,8	43,2	43,2
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	13,4	13,4	16,2	16,2	16,7	16,7
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-

11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.3.2022		31.3.2021		31.12.2021	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	82,4	2,2	80,0	0,9	80,1	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	82,4	2,2	80,0	0,9	80,1	1,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	8,8	-	-	314,8	2,3
yli 5 vuotta	-	-	314,8	4,2	-	-
Yhteensä	314,8	8,8	314,8	4,2	314,8	2,3
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	178,1	-3,8	310,2	-3,8	322,1	-4,1
Kaikki yhteensä	575,3	7,2	705,0	1,3	717,0	-0,4

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 82,4 miljoonaa euroa (80,0).

Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuuttavaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi sekä valuuttatermiinejä. 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

Cityconin yhtiökokous 2022 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Hallitus päätti maaliskuussa 2022 yllä mainitun sekä osavuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta 0,125 euroa osakkeelta eli yhteensä 21,0 miljoonaa euroa. 31.3.2022 maksetun pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,375 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.6.2022, 30.9.2022 ja 30.12.2022. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen. Tilikauden 2021 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 78,9 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2021 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 13,3 miljoonaa euroa.

13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	93,3	94,3	92,8
Ostositoumukset	72,0	175,0	81,7

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 72,0 miljoonaa euroa (175,0) 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 Gazit-Globe Ltd. Yhteensä Gazit-Globe Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 51,96 prosenttia (49,2 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon ei ole maksanut eikä veloittanut kuluja Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä. Citycon veloitti kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 milj. euroa vertailukautena.

RAPORTTI CITYCON OYJ:N OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.-31.3.2022 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

CITYCON OYJ:N HALLITUKSELLE

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2022, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuosikatsauksen laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosikatsauksesta.

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 analyttisiä 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 syytä uskoa, ettei osavuosikatsausta ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 5. päivänä toukokuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT