



# Q1/2023

## Osavuosisikatsaus

Tammikuu–maaliskuu

# Operatiiviset tulokset Q1/2023

**+9,4 %**

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1/2022)

**+8,7 %**

Nykyisen portfolion nettovuokratuottojen kasvu Q1/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1/2022)

**+9,0 %**

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

**+7,6 %**

Vertailukelpoiset kävijämäärät  
(vs. Q1/2022)

**95,4 %**

Liiketilojen vuokrausaste

**+6,2 %**

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit  
(vs. Q1/2022)

**+1,6 EUR<sup>1</sup> &  
24,4 EUR**

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra  
(vs. Q4/2022)

**+44,7 Me**

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos  
(pois lukien Kista)

**82,8 Me**

IFRS Liikevoitto Q1/2023

<sup>1</sup> Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

# Toimitusjohtaja, F. Scott Ball:

Vuoden 2023 ensimmäinen vuosineljännes oli operatiivisesti erittäin vahva mutta SEK- ja NOK-valuuttakurssimuutokset vaikuttivat tulokseemme. Vahva operatiivinen toiminta heijastui mm. vertailukelpoihin nettovuokratuottoihin, jotka kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 9,4 % edellisvuoteen verrattuna. Tämä oli osaltaan seurausta indeksoinnista (keskimäärin 6,8 %) mutta myös vahvat vuokralaisten myynnit sekä kasvaneet kävijämäärät vahvistivat tätä kehitystä. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 6,2 % ja vertailukelpoiset kävijämäärät 7,6 %. Liiketoiltojen vuokrausaste oli 95,4 % (Q1/2022: 95,1 %). Samanaikaisesti uusien ja uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutokset pysyivät indeksoinnin tahdissa. Tämän seurauksena keskivuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla mitattuna 1,6 euroa 24,4 euroon neliömetriltä. Pääosin kunnallisista sekä päivittäistavarakauppa- ja välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvista toimijoista koostuvat vuokralaisemme hyötyvät myynti- ja kävijämäärien kasvusta. Samalla nämä korkean luottokelpoisuuden omaavat vuokralaiset luovat vakautta ja ennakoitavuutta Cityconin portfolioon.

Nykyisen portfolion vertailukelpoisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 8,7 % edellisvuoteen verrattuna. Samanaikaisesti nykyisen portfolion operatiivinen liikevoitto kasvoi 7,5 % ja oikaistu operatiivinen tulos/osake 9,0 % edellisvuoteen verrattuna. Vaikka historiallisen alhaisille tasoille heikentyneet NOK ja SEK-valuuttakurssit toivat painetta vuosineljänneksen tulokseemme, liiketoimintamme kehitys pysyi vahvalla tasolla kuten operatiiviset tunnuslukumme osoittavat. Operatiiviset tulokset vaikuttivat positiivisesti keskuksiemme käypiin arvoihin, jotka nousivat vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 44,7 miljoonaa euroa.

Taseen osalta olemme iloisia päästessämme kertomaan, että olemme uudelleenrahoittaneet ja laajentaneet luottolimiittisopimuksemme, joka oli alun perin voimassa vuoden 2024 kesäkuuhun. Uusi luottolimiittisopimus on sidottu vastuullisuustavoitteisiin ja on voimassa vuoteen 2026 sisältäen mahdollisuuden jatkaa sen voimassaoloaikaa vuoteen 2027. Uusi luottosopimus laajenee 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaa euroon sisältäen 400 miljoonan euron luottolimiitin sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainan, jonka avulla on tarkoitus jatkaa lyhytaikaisten lainojemme takaisinostoja. Luottosopimus on vakuudellinen ja siihen on kiinnitetty Iso Omena sekä neljä kohdetta Norjassa kohteiden nykyisillä markkina-arvoilla. Sopimus on solmittu kilpailukykyisillä ehdoilla, mikä tarjoaa meille taloudellista joustavuutta. Kaikki nykyisen sopimuksen viisi pohjoismaista rahoittajapankkia kasvattivat osuuksiaan ja lisäksi uuteen sopimukseen liittyi uusi, kansainvälinen pankki vahvistamaan rahoittajapankkien ryhmää entisestään. Luottosopimus on merkittävä merkkipaalu rahoituksessamme ja se osoittaa sitoutumisemme investointitason luottoluokitukseemme, sillä sopimus vahvistaa rahoittajien ymmärryksen vakaasta liiketoimintamalliamme kohtaan sekä tarjoaa markkinoille referenssitransaktion, joka tukee kohteiden nykyisiä

valuatioita. Lisäksi se tarjoaa merkittävää likviditeettiä, jonka avulla voimme edelleen parantaa velkojemme maturiteettiprofiilia ja vahvistaa tasettamme.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana jatkoimme lainojemme takaisinostoja. Kuten Q4-raportissa totesimme, toteutimme ostotarjouksen koskien hybridilainojamme ja vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainaamme. Kyseisellä ostotarjouksella ostimme takaisin velkakirjoja yhteensä noin 57,4 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käytimme ostoihin 41,4 miljoonaa euroa. Lisäksi jatkoimme joukkovelkakirjalainojemme takaisinostoja markkinoilta. Ostimme takaisin vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa 22,5 miljoonan euron arvosta ja käytimme ostoihin 21,7 miljoonaa euroa keskituoton (average yield) ollen noin 4 %. Näillä toimenpiteillä jatkamme nykyisten, aiempaa korkeampien markkinakorkojen tulosvaikutuksen lieventämistä samalla vahvistaen tasettamme. Olemme tyytyväisiä, että luottoluokittajat ovat huomioineet toimenpiteemme taseen vahvistamiseksi. S&P vahvisti huhtikuussa investointitason luottoluokituksemme BBB-, vakaalla näkymällä.

Jatkamme jäljellä olevan 380 miljoonan euron divestointitavoitteen edistämistä. Myimme joulukuussa 2022 kaksi kohdetta 120 miljoonalla eurolla ja olemme luottavaisia, että saavutamme tavoitteemme vuoden 2024 loppuun mennessä erityisesti nyt, kun tilanne velkamarkkinoilla kohenee potentiaalisille ostajille, kuten osoitimme oman luottosopimuksemme menestyksekkäässä toteutuksessa.

Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Lippulaivan yhteyteen valmistui kolme jäljellä olevaa asuinkerrostaloa ja olemme tyytyväisiä siitä, miten asuntojen vuokraus on lähtenyt liikkeelle. Asuinkerrostalojen valmistuminen tuo lisäkysyntää keskukselle ja sen palveluille sekä monipuolistaa Cityconin kassavirtoja. Vuosineljänneksen päättymisen jälkeen päätimme varotoimenpiteenä sulkea Torvbyenin, pienen Norjassa sijaitsevan ydinliiketoimintamme kuulumattoman keskuksen, mahdollisten rakenteellisten vaurioiden vuoksi. Tällä hetkellä meillä ei ole vielä tarkkaa kuvaa korjaustarpeiden laajuudesta tai siitä kuinka kauan keskus pysyy suljettuna, mutta tiimimme tekee aktiivisesti töitä tilanteen hyväksi.

Yhteenvetona voidaan todeta, että ensimmäinen vuosineljännes oli yksi Cityconin historian vahvimista ja ydinliiketoimintamme jatkaa vahvan tuloksen tuottamista huolimatta heikentyneiden SEK- ja NOK valuuttakurssien negatiivisesta vaikutuksesta ensimmäisen vuosineljänneksen tulokseen. Makrotaloudessa esiintyvien epävarmuuksien pysyessä edelleen ajankohtaisina, uskomme strategiaamme, joka keskittyy välttämättömyyshyödykkeitä painottaviin keskuksiin, jotka sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohtissa Pohjoismaiden suurimmissa ja kasvavissa kaupungeissa. Luotamme strategiaamme jatkavan vahvojen tulosten tuottamista myös loppuvuonna 2023 ja tulevana vuosina. Näiden liiketoimintänäkymien sekä ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen perusteella, vahvistamme nykyisen ohjeistuksemme.

# Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

## Vahva operatiivinen tulos

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 9,4 % edellisvuoteen verrattuna johtuen vuokrien indeksoinnista.
  - Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla nykyisen portfolion nettovuokratuotot kasvoivat 8,7 %.
- Heikentyneet NOK- ja SEK-valuuttakurssit vaikuttivat tulokseemme: valuuttakurssien vaikutus kokonaisnettovuokratuottoihin oli -2,4 miljoonaa euroa.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 1,6 euroa 24,4 euroon per neliometri.
  - Todellisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 0,7 euroa
- Liiketilojen vuokrausaste 95,4 % (vs. 95,1 %: Q1/2022)
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 7,6 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 6,2 %; 7,9 % yli Q1/2019 tason (ennen pandemiaa).
- Uusien ja uusittujen vuokrasopimuksien vuokranmuutos oli positiivinen (0,5 %)
- Vuoden 2023 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kiinteistöjen, Kista pois lukien, käyvän arvon muutos oli 44,7 miljoonaa euroa.

## Taseen vahvistaminen prioriteettina

- Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon osti markkinoilta joukkovelkakirjojaan noin 22,5 miljoonalla eurolla ja käytti ostoihin noin 21,7 miljoonaa euroa.
  - Lisäksi tammikuussa 2023 Citycon osti takaisin julkisella ostotarjouksella yhteensä 57,4 miljoonan euron arvosta vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjalainansa sekä vuosina 2019 ja 2021 liikkeeseen laskemia hybridilainojansa käyttäen ostoihin yhteensä 41,4 miljoonaa euroa.
- S&P vahvisti Cityconin investointitason luottoluokituksen, BBB- vakoilla näkymillä heijastaen Cityconin vahvaa operatiivista tuloksenteekokykyä sekä vakaita rahoituksen tunnuslukuja.

## Luottosopimuksen laajennus ja uudelleenrahoitus

- Citycon allekirjoitti 650 miljoonan euron luottosopimuksen, jolla se korvaa ja laajentaa 500 miljoonan euron luottosopimuksensa, joka erääntyy kesäkuussa 2024
  - Sisältää 400 miljoonan euron luottolimiitin sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainan
- Uusi luottosopimus erääntyy vuonna 2026 ja sisältää 1-vuoden jatkomahtodollisuuden vuoteen 2027
- Rahoittajapankki ryhmä laajennettiin kuuteen pankkiin: nykyisten viiden pohjoismaisen pankin lisäksi rahoittajaryhmään lisättiin yksi kansainvälinen pankki.
- Määräaikaislaina tullaan käyttämään lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun

## Avainluvut

Citycon-konserni <sup>1</sup>		Q1/2023	Q1/2022	%	Valuutta- kurssien vaikutus	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>2</sup>	Q1-Q4/ 2022
Nettovuokratuotto	Me	47,8	49,1	-2,7 %	-2,4	2,2 %	203,6
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	9,4 %	3,5 %	-	-	-	6,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>3</sup>	Me	38,3	40,2	-4,9 %	-2,0	0,1 %	175,2
IFRS tulos/osake <sup>4</sup>	EUR	0,32	0,13	-	0,00	-	-0,15
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 996,7	4 278,2	-6,6 %	-	-	4 040,1
Luototusaste (LTV) <sup>3,6</sup>	%	42,9	40,4	6,2 %	-	-	41,4
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>3</sup></b>							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	25,3	28,1	-10,2 %	-1,7	-4,6 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>5</sup>	Me	17,9	20,6	-13,4 %	-1,7	-5,8 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,150	0,167	-10,2 %	-0,010	-4,6 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>5</sup>	EUR	0,106	0,123	-13,4 %	-0,010	-5,8 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) <sup>7</sup>	EUR	10,78	12,24	-12,0 %	-	-	11,01

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

<sup>7</sup> Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,61 euroa.

Nykyisen portfolion avainluvut <sup>1</sup>		Q1/2023	Q1/2022	%	Valuutta- kurssien vaikutus	Vertailu- kelpoinen muutos %	Q1-Q4/ 2022
Nettovuokratuotto	Me	47,9	46,1	3,8 %	-2,1	8,7 %	195,1
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2</sup>	Me	38,3	37,4	2,4 %	-1,8	7,5 %	166,2
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2</sup></b>							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	25,3	25,3	-0,2 %	-1,4	5,7 %	113,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>3</sup>	Me	17,9	17,8	0,4 %	-1,4	9,0 %	83,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,150	0,151	-0,1 %	-0,008	5,7 %	0,676
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3</sup>	EUR	0,106	0,106	0,4 %	-0,008	9,0 %	0,495

<sup>1</sup> Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 31.3.2023 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia. Nykyiseen portfolioon sisältyy 31.3.2022 avattu Lippulaiva.

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

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

## Tulevaisuuden näkymät (muuttumaton)

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	174–192
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,69–0,81
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,51–0,63

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin, ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vuoden 2022 lopussa arvioituun inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä korkotasoihin.

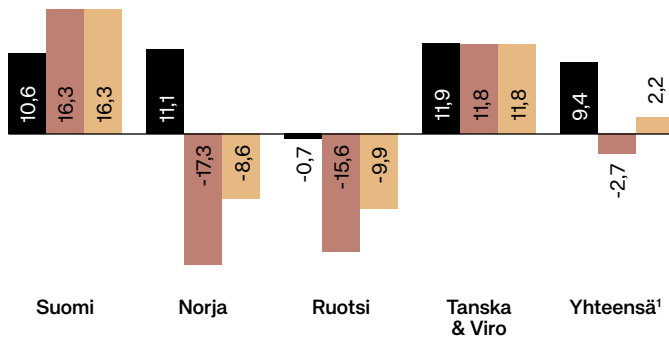


# 1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 9,4 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaisnettovuokratuotot olivat 47,8 miljoonaa euroa (Q1/2022: 49,1 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myynnistä sekä heikentyneistä SEK- ja NOK-valuuttakursseista. Divestointien vaikutus kokonaisnettovuokratuottoihin oli -2,8 miljoonaa euroa ja valuuttakurssien -2,4 miljoonaa euroa.

## Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1/2023 vs. Q1/2022

%



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

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

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 10,6 % suhteessa vuoteen 2022. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 11,1 % suhteessa vuoteen 2022. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot pienenivät -0,7 % suhteessa vuoteen 2022. Tanskan ja Viron liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 11,9 % suhteessa vuoteen 2022.

## Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja <sup>2</sup>	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
<b>2022</b>	<b>15,7</b>	<b>20,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>49,1</b>	<b>56,4</b>
Kehityshankkeet	1,4	-0,2	-0,7	-	-	0,5	0,9
Divestoinnit	-	-2,8	-	-	-	-2,8	-3,1
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1</sup>	1,3	1,4	0,0	0,8	-	3,5	3,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,2	-1,9	-0,4	0,0	-0,1	-2,6	-2,7
<b>2023</b>	<b>18,2</b>	<b>16,5</b>	<b>5,8</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>47,8</b>	<b>55,1</b>

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

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

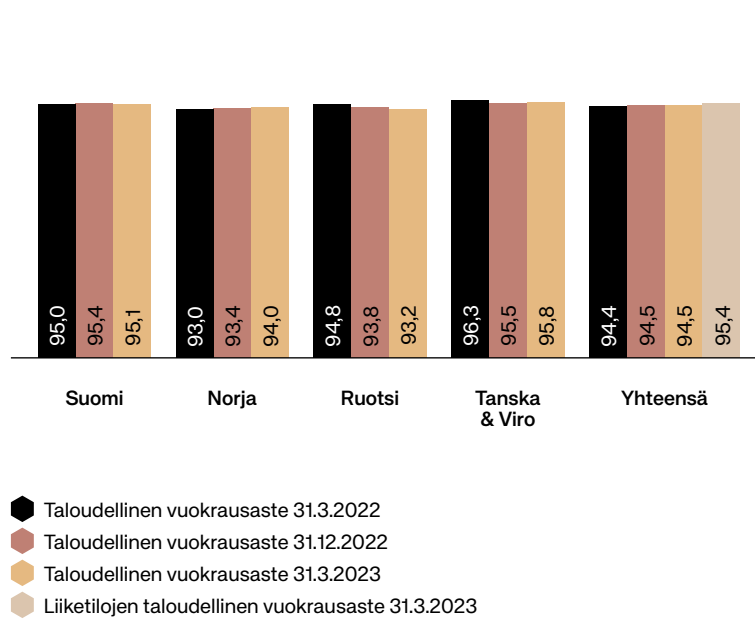
## 2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste säilyi vakaana ja oli 95,4 % (Q4/2022: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste pysyi muuttumattomana ollen 94,5 % (Q4/2022: 94,5 %). Keskimääräinen neliövokra nousi 0,7 euroa 24,4 euroon (Q4/2022: 23,7) samalla kun vuokrasimme yli 30 000 neliometriä vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövokra nousi 1,6 euroa.

Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 6,2 %. Vertailukelpoiset vuokrausten myynnit ylittivät 7,9 %:lla pandemiaa edeltäneen (Q1/2019) tason.

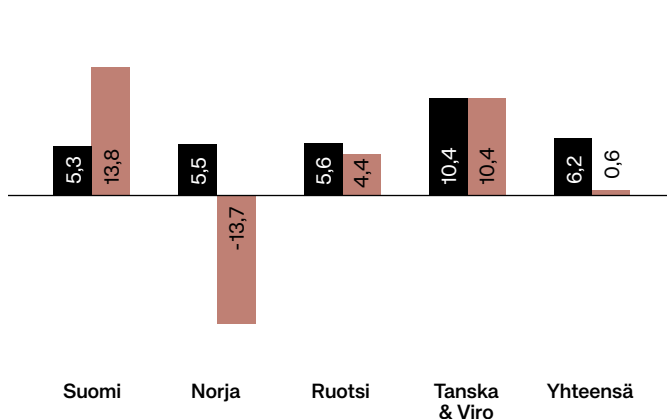
Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 7,6 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

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



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

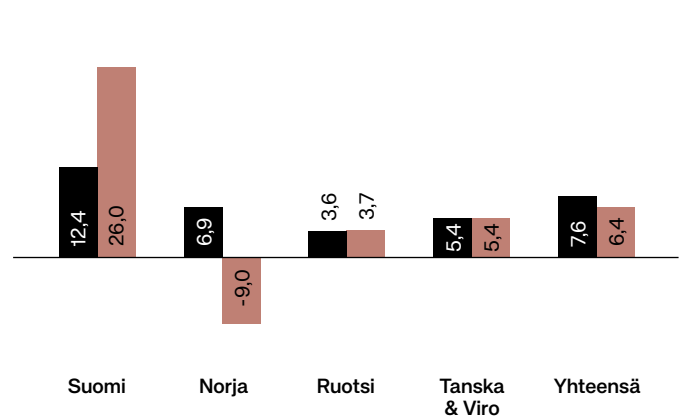
### Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1/2023 vs. Q1/2022<sup>1</sup>



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

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

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



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät  
■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

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

		31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 198	3 211	3 191
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup> /kk	24,4	23,4	23,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,2	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2</sup>	%	9,2 %	8,2 %	9,2 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	0,5 %	-0,8 %	2,0 %

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

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

## Vuokraustoiminta<sup>1</sup>

		Q1/2023	Q1/2022	Q1-Q4/2022
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	81 900	82 931	262 772
Päättynneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	93 419	119 319	302 490

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

## 3. Taloudellinen tulos

**Liikevoitto** parani 82,8 miljoonaan euroon (Q1/2022: 41,3 miljoonaa euroa) johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista 44,7 miljoonaa euroa.

**Hallinnon kulut** olivat 9,7 miljoonaa euroa (Q1/2022: 8,7 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 251 (31.3.2022: 259 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 44 oli Suomessa, 80 Norjassa, 47 Ruotsissa, 14 Tanskassa ja Virossa ja 66 konsernitoiminnoissa.

**Nettorahoituskulut (IFRS)** nousivat 12,1 miljoonaan euroon (Q1/2022: 6,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomitettujen korkojen alenemisesta, huolimatta alentuneista korkokuluista velkojen takaisinoston seurauksena. Lisäksi 1,3 miljoonan euron tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, kun vertailukaudella Q1/2022 näistä kirjattiin 3,8 miljoonan euron voitto.

**Osuus yhteisyritysten tappioista** oli -15,6 miljoonaa euroa (Q1/2022: -0,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyrittys Kistassa.

**Tilikauden tulos** oli 44,7 miljoonaa euroa (Q1/2022: 29,8 miljoonaa euroa).

## 4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Sijoituskiinteistöjen tasearvo pieneni 43,4 miljoonalla eurolla 3 996,7 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2022 tilanteeseen (4 040,1). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 13,2 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 44,7 miljoonaa euroa, lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 0,4 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutosten negatiivinen vaikutus oli 101,7 miljoonaa euroa.



## Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.3.2023	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi <sup>1</sup>	9	334 550	1 717,9	-	43 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 240	3,8	-	0 %
<b>Suomi, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>336 790</b>	<b>1 721,6</b>	<b>-</b>	<b>43 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	13	348 300	1 131,2	-	28 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>2</sup>	1	14 500	-	-	-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>362 800</b>	<b>1 131,2</b>	<b>-</b>	<b>28 %</b>
Kauppakeskukset, Ruotsi	5	173 400	627,6	-	16 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	-	6,1	-	0 %
<b>Ruotsi, yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>173 400</b>	<b>633,7</b>	<b>-</b>	<b>16 %</b>
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	4	139 200	466,1	-	12 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	-	-	-	-	-
<b>Tanska &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>139 200</b>	<b>466,1</b>	<b>-</b>	<b>12 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 009 950	3 942,8	-	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	9,9	-	0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>1 012 190</b>	<b>3 952,7</b>	<b>-</b>	<b>99 %</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	44,1	-	1 %
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>1 012 190</b>	<b>3 996,7</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1	46 350	193,1	-	-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>35</b>	<b>1 058 540</b>	<b>4 189,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Sisältää Lippulaivan asuntohankkeet.

<sup>2</sup> Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 44,7 miljoonaa euroa (Q1/2022: 14,2 miljoonaa euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 73,7 miljoonaa euroa (Q1/2022: 31,4 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä -27,3 miljoonaa euroa (Q1/2022: -15,6 miljoonaa euroa). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-maaliskuussa -1,6 miljoonaa euroa (Q1/2022: -1,7 miljoonaa euroa).

## Käyvän arvon muutos

Me	Q1/2023	Q1/2022	Q1-Q4/2022
Suomi	3,5	3,7	-15,3
Norja	23,6	8,0	-26,5
Ruotsi	3,6	1,7	-5,0
Tanska & Viro	15,6	2,5	-3,0
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>46,4</b>	<b>15,9</b>	<b>-49,8</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,6	-1,7	-6,8
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>44,7</b>	<b>14,2</b>	<b>-56,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-14,8	-2,1	-25,5
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>29,9</b>	<b>12,1</b>	<b>-82,0</b>

Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä, pois lukien Cityconin puolliksi omistama yhteisyritys Kista Galleria, joka on arvioitu ulkoisen arvioitsijan toimesta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2022 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

## 5. Pääoman kierrättäminen

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Marraskuussa 2022 Citycon julkaisi tavoitteensa myydä yhteensä 500 miljoonana euron arvosta ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita seuraavan 24 kuukauden aikana. Joulukuussa 2022 toteutetun transaktion jälkeen tavoitteesta on jäljellä 380 miljoonaa euroa.

## 6. Kehityshankkeet

Lippulaivan ja sen yhteyteen rakentuvien asuinkerrostalojen valmistumisen myötä Cityconilla ei ole merkittäviä käynnissä olevia rakennushankkeita, ja siten investointitarpeiden ennakoidaan pienenevän huomattavasti vuonna 2023 edellisvuosiin verrattuna.

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2022.

### Käynnissä olleet kehityshankkeet 31.3.2023

Location	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.3.2023 mennessä, Me	Valmistuminen	
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	8,6	2024
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 <sup>1</sup>	6,6 <sup>1</sup>	2024

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

### Valmistuneet kehityshankkeet Q1/2023

Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m <sup>2</sup>	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.3.2023 mennessä, Me	Valmistuminen	
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/12 800	60,7	Q1/2023

## 7. Oma pääoma

**Osakekohtainen oma pääoma** oli 13,23 euroa (31.12.2022: 13,75). Voitonjako, muuntoerot ja hybridilainojen takaisinmaksut pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa. Tilikauden voitto netotti osittain oman pääoman laskua.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 573,2 miljoonaa euroa (31.12.2022: 1 618,8).

## 8. Rahoitus

### Rahoituksen avainluvut

		31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Lainojen nominaaliarvot <sup>3</sup>	Me	1 767,9	1 864,5	1 781,7
Korolliset velat, tasearvo <sup>1</sup>	Me	1 793,8	1 887,9	1 807,7
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	528,3	604,3	577,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	2,9	4,0	3,2
Luototusaste (LTV) <sup>2</sup>	%	42,9	40,4	41,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,0	4,0	4,0
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,40	0,37	0,39
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65)	x	0,42	0,38	0,40
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25)	x	0,00	0,00	0,00

<sup>1</sup> Sisältää 41,0 miljoonaa euroa (Q1/2022: 46,6 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

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

<sup>3</sup> 1.1.2023 lähtien yhtiö ei enää määritä velan käypää arvoa nimellismääräiseksi, vaan velan käyvän arvon määritelmänä käytetään velan markkina-arvoa.

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

Maaliskuussa yhtiö jatkoi velkakirjojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta houkuttelevaan hintaan. Yhtiön vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin avoimilta markkinoilta takaisin yhteensä 22,5 miljoonaa euroa.

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 arvo laski vuosineljänneksen aikana 13,9 miljoonalla eurolla 1 767,9 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen heikommasta NOK valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 793,8 miljoonaa euroa sisältäen 41 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

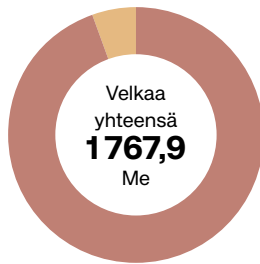
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski hiukan vuosineljänneksen aikana 2,9 vuoteen.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 42,9 %:iin johtuen NOK-valuuttakurssin heikentymisen seurauksena laskeneista kiinteistöjen käyvistä arvoista huolimatta siitä, että kiinteistöjen käyvät arvot nousivat vuosineljänneksen aikana. Lisäksi tähän yhdistyi kasvanut nettovelka, joka johtui yhtiön käteisellä toteuttamista hybridilainojen takaisinostoista.

Cityconilla ei ole merkittäviä lainojen erääntymisiä ennen vuoden 2024 lokakuuta, jolloin erääntyy 458 miljoonan euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina.

## Lainajakauma

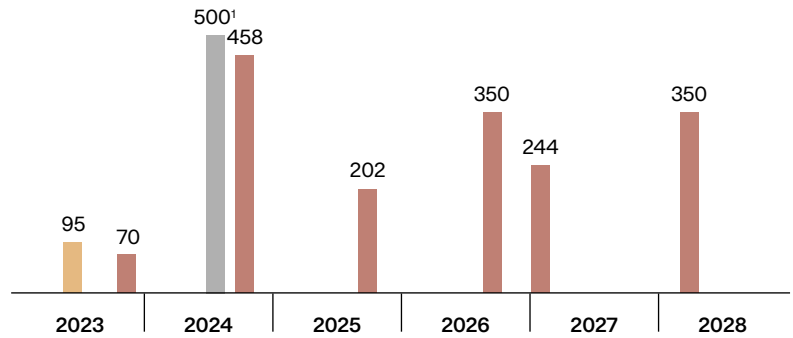
%



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **94,7**
- Yritystodistukset **5,3**

## Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **1673,4**
- Yritystodistukset **94,5**
- Nostamattomat sitovat luottolimitit **500,0**

<sup>1</sup> Kvartaalin päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti 650 miljoonan euron luottolimitin jälleärahoitussopimuksen, joka erääntyy toukokuussa 2026. Luottosopimus koostuu 400 miljoonan euron luottolimitistä sekä 250 miljoonan euron määräaikaislainasta, ja se sisältää yhden vuoden jatko-option toukokuuhun 2027.

## Rahoituskulut

### Avainluvut

		Q1/2023	Q1/2022	2022
Rahoituskulut <sup>1</sup>	Me	-14,7	-12,3	-64,7
Rahoitustuotot <sup>1</sup>	Me	2,6	5,7	16,7
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-12,1</b>	<b>-6,7</b>	<b>-48,0</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-11,5	-10,3	-47,0
Painotettu keskiporkko kauden lopussa <sup>2</sup>	%	2,46	2,47	2,43
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,59	2,50	2,57
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta <sup>2</sup>	%	2,36	2,49	2,42

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

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

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat 1,2 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna huolimatta alentuneista korkokuluista velkojen takaisinoston seurauksena, johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomitettujen korkojen alenemisestä Lippulaivan valmistuessa maaliskuussa 2022.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 12,1 miljoonaa euroon (Q1/2022: 6,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomitettujen korkojen alenemisestä, huolimatta alentuneista korkokuluista velkojen takaisinoston seurauksena. Lisäksi kirjattiin 0,6 miljoonaa euroa epäsuoria kertaluonteisia nettovoittoja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Sen lisäksi 1,3 miljoonan euron tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, kun vertailukaudella Q1/2022 näistä kirjattiin 3,8 miljoonan euron voitto.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 2,46 %.

## Rahoitusriskien hallinta

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

## Rahoitusriskien hallinta

		31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	Vuotta	2,9	4,0	3,2
Korkosuojausaste	%	90,7	100,0	93,0

## 9. Toimintaympäristön kehitys

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2023	0,0 %	2,1 %	-0,5 %	0,0 %	-1,2 %	0,8 %
Inflaatio, ennuste 2023	5,3 %	4,9 %	6,8 %	4,8 %	9,7 %	5,3 %
Työttömyys, 2023	7,5 %	3,5 %	7,8 %	5,1 %	6,1 %	6,8 %
Vähittäismyynnin kasvu, 2/2023 <sup>1</sup>	-3,3 %	-8,5 %	-3,9 %	-4,3 %	-6,3 %	-3,0 %

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

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

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailma talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääsin inflaatiosta, nousevista koroista 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 välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme, jotka ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja siitä, että 93 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

(Lähteet: SEB Nordic 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, vuokrausteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Aiempaa kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia. Nousevat korot voivat aiheuttaa myös paineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille, mikä voi potentiaalisesti vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. Ukrainan sota ja koronavirus aiheuttavat riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2022 tilinpäätöksen sivuilla 35–36, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

## 11. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2023 pidettiin 21.3.2023. 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 51,0 % 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 2022 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

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

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/fi/yhtiokokous2023](http://www.citycon.com/fi/yhtiokokous2023), missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

## 12. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Maaliskuun 2023 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 168 008 940. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli maaliskuun 2023 lopussa 28 594 (28 898) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 117,0 miljoonaa (115,9) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,7 % (69,0 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](http://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### Osakkeet ja osakepääoma

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

### Osakekurssi ja -vaihto

		Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Alin kurssi	EUR	6,04	6,60	-8,5 %	5,96
Ylin kurssi	EUR	7,01	7,39	-5,1 %	7,57
Keskikurssi	EUR	6,65	7,04	-5,6 %	6,81
Päätöskurssi	EUR	6,30	6,86	-8,2 %	6,26
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 057,6	1 152,5	-8,2 %	1 050,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	15,1	27,5	-45,1 %	84,4
Vaihdettuja osakkeita	Me	100,5	192,8	-47,9 %	575,0

### Osakkeenomistajat 31.3.2023

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **69,7** (117,0 milj.osaketta)
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset **30,3** (51,0 milj.osaketta)

## Osinko ja pääoman palautus

### Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.3.2023<sup>1</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2023	31.3.2023	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,125</b>

### Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin<sup>2</sup>

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q2	23.6.2023	30.6.2023	0,125
Pääoman palautus Q3	22.9.2023	29.9.2023	0,125
Pääoman palautus Q4	20.12.2023	29.12.2023	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,375</b>

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

<sup>2</sup> Varsinainen yhtiökokous 2023 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 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 21.3.2023 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

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

Tammi-maaliskuussa 2023 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:

### Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

### Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

## Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 17 000 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

## Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhteensä viisi liputusilmoitusta (24.2.–10.3.2023), jotka olivat seurausta Gazit Europe Netherlands BV:n ja sen emoyhtiön G City Ltd:n 22.2.2023 tekemästä osakeostosopimuksesta. Osakeostosopimuksen mukaan Gazit Europe Netherlands BV osti yhteensä 19 000 000 Cityconin osaketta G City Ltd:ltä. Kaupasta ilmoitettiin 24.2023 päivättyllä liputusilmoituksella. Erilliset liputusilmoitukset kaupan osatoteutuksista julkaistiin 3.3., 7.3., 9.3. ja 10.3.2023.

Osakkeidenostosopimus tai sen täytäntöönpano eivät vaikuttaneet G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisuomistukseen Cityconista.



## Kannustinjärjestelmät

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kahdeksan pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

Lisätietoja Cityconin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä on saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://www.citycon.com/fi/palkitseminen).

## 13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa Citycon allekirjoitti 650 miljoonan euron luottosopimuksen, jolla se korvaa ja laajentaa 500 miljoonan euron luottosopimuksensa, joka erääntyy kesäkuussa 2024.

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

Helsinki, 4. toukokuuta 2023  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Bret McLeod  
Talousjohtaja  
Puh. +46 73 326 8455  
[bret.mcleod@citycon.com](mailto:bret.mcleod@citycon.com)

Sakari Järvelä  
Vice President, Corporate Finance and Investor Relations  
Puh. +358 50 387 8180  
[sakari.jarvela@citycon.com](mailto:sakari.jarvela@citycon.com)

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla 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 luottoluokitukset Moody's:lta (Baa3) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

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

# EPRA:n tunnusluvut

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

## EPRA:n tunnusluvut

		Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	25,3	28,1	-10,2 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>1</sup>	Me	17,9	20,6	-13,4 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,150	0,167	-10,2 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>1</sup>	EUR	0,106	0,123	-13,4 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	10,78	12,24	-12,0 %	11,01

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>44,7</b>	<b>29,8</b>	<b>50,0 %</b>	<b>5,1</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-44,7	-14,2	-	56,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	-1,0	-	4,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	14,2	-99,9 %	26,7
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-0,6	0,0	-	-8,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,1	-3,6	-	9,2
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	14,6	-0,5	-	21,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	9,9	3,5	-	8,0
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>25,3</b>	<b>28,1</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>122,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,4	-7,5	1,6 %	-30,5
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>17,9</b>	<b>20,6</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>92,1</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,150</b>	<b>0,167</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>0,730</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,106</b>	<b>0,123</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>0,548</b>

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

Me	Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Nettovuokratuotto	47,8	49,1	-2,7 %	203,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-9,7	-8,7	-10,6 %	-28,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	-0,2	-	0,2
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>38,3</b>	<b>40,2</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>175,2</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,5	-10,3	-11,9 %	-47,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-1,0	-1,2	15,8 %	-3,6
Operatiiviset välittömät verot	-0,7	-0,7	7,2 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	0,0	-	0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>25,3</b>	<b>28,1</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>122,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,4	-7,5	1,6 %	-30,5
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>17,9</b>	<b>20,6</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>92,1</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,150</b>	<b>0,167</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>0,730</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,106</b>	<b>0,123</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>0,548</b>

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

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

Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	31.3.2023			31.12.2022			31.3.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 573,2	1 573,2	1 573,2	1 618,8	1 618,8	1 618,8	1 818,8	1 818,8	1 818,8
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3</sup>	264,8	132,4	-	264,9	132,5	-	284,9	142,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,4	-1,4	-	-1,9	-1,9	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-60,7	-	-	-65,7	-	-	-80,0	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-110,6	-110,6	-	-115,4	-115,4	-	-133,5	-133,5
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-10,0	-	-	-11,0	-	-	-8,8	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1</sup>	-	-	254,0	-	-	246,5	-	-	91,9
Varainsiirtoverot <sup>2</sup>	34,5	-	-	34,2	-	-	33,4	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 810,3</b>	<b>1 583,6</b>	<b>1 716,7</b>	<b>1 850,3</b>	<b>1 622,8</b>	<b>1 749,9</b>	<b>2 056,9</b>	<b>1 818,8</b>	<b>1 777,1</b>
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0
<b>Nettovarallisuus per osake</b>	<b>10,78</b>	<b>9,43</b>	<b>10,22</b>	<b>11,01</b>	<b>9,66</b>	<b>10,42</b>	<b>12,24</b>	<b>10,83</b>	<b>10,58</b>

<sup>1</sup> EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.3.2023 oli 254,0 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.3.2022 erotus oli 91,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). 31.3.2022 oikaisu korjattu takautuvasti.

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

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

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–31.3.2023

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2023	Q1/2022	%	Q1–Q4/2022
Bruttovuokratuotto	3	55,1	56,4	-2,2 %	222,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	19,0	16,5	15,1 %	79,2
Hoitokulut		-25,4	-23,1	-10,3 %	-94,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,9	-0,7	-24,2 %	-3,1
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>47,8</b>	<b>49,1</b>	<b>-2,7 %</b>	<b>203,6</b>
Hallinnon kulut		-9,7	-8,7	-10,6 %	-28,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	-14,3	-	-26,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	44,7	14,2	-	-56,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-0,2	1,0	-	-4,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>82,8</b>	<b>41,3</b>	<b>-</b>	<b>87,7</b>
Rahoituskulut (netto)		-12,1	-6,7	-80,3 %	-48,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-15,6	-0,7	-	-24,6
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>55,1</b>	<b>33,9</b>	<b>62,3 %</b>	<b>15,1</b>
Välittömät verot		-0,7	-0,7	7,2 %	-2,1
Laskennalliset verot		-9,6	-3,4	-	-7,9
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>44,7</b>	<b>29,8</b>	<b>50,0 %</b>	<b>5,1</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		44,7	29,8	50,0 %	5,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	-0,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, EUR <sup>1</sup>	5	0,32	0,13	-	-0,15
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1</sup>	5	0,31	0,13	-	-0,15
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>					
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		-0,5	0,8	-	0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-67,7	26,1	-	-73,5
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-68,2</b>	<b>26,8</b>	<b>-</b>	<b>-73,0</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-68,2</b>	<b>26,8</b>	<b>-</b>	<b>-73,0</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-23,4</b>	<b>56,7</b>	<b>-</b>	<b>-67,9</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		-23,4	56,7	-	-67,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	-0,3

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

# Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 996,7	4 278,2	4 040,1
Liikearvo		110,6	133,5	115,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		92,2	135,6	103,5
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		28,5	12,5	30,8
Johdannaissopimukset	10, 11	21,4	19,8	18,6
Laskennalliset verosaamiset		16,6	16,4	16,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 266,0</b>	<b>4 596,0</b>	<b>4 324,9</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	3,4	0,8	2,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		69,3	102,0	63,9
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	18,8	96,8	69,2
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>91,5</b>	<b>199,6</b>	<b>135,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 357,5</b>	<b>4 795,6</b>	<b>4 460,7</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,4	2,2	1,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	639,2	723,2	660,2
Kertyneet voittovarot	12	541,8	702,7	565,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 573,2</b>	<b>1 818,8</b>	<b>1 618,8</b>
Hybridilaina		649,0	689,7	691,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3	0,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 222,2</b>	<b>2 508,8</b>	<b>2 310,3</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 622,8	1 881,2	1 676,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	0,3	9,1	0,4
Laskennalliset verovelat		266,0	286,6	266,3
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 889,1</b>	<b>2 176,9</b>	<b>1 942,8</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		171,0	6,7	131,6
Johdannaissopimukset	10, 11	0,1	4,6	0,4
Ostovelat ja muut velat		75,1	98,6	75,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>246,2</b>	<b>109,9</b>	<b>207,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 135,3</b>	<b>2 286,8</b>	<b>2 150,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 357,5</b>	<b>4 795,6</b>	<b>4 460,7</b>

# Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2023	Q1/2022	Q1-Q4/2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>55,1</b>	<b>33,9</b>	<b>15,1</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		-16,9	7,9	166,5
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>		<b>38,2</b>	<b>41,8</b>	<b>181,5</b>
Käyttö pääoman muutos		1,0	-34,0	-22,7
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>39,2</b>	<b>7,8</b>	<b>158,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-15,6	-17,3	-53,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,2	0,1	0,2
Maksetut välittömät verot		-2,6	0,0	-5,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>21,2</b>	<b>-9,4</b>	<b>99,7</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-	-6,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-21,2	-35,7	-173,9
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	1,3	139,2	270,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-	-62,5	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		-	7,5	84,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-19,8</b>	<b>48,5</b>	<b>109,8</b>
<b>Rahavarojen muutokset</b>				
<b>Rahavarojen muutokset</b>		<b>154,3</b>	<b>61,0</b>	<b>356,5</b>
Lyhytaikaisten lainojen nostot		154,3	61,0	356,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-110,1	-65,0	-318,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-35,0	-4,8	-102,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-26,8	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-15,9	-15,7	-28,4
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-	-1,6	-1,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-21,0	-21,0	-84,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	12	5,0	-5,6	6,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-49,5</b>	<b>-52,7</b>	<b>-172,0</b>
<b>Rahavarojen muutokset</b>		<b>-48,2</b>	<b>-13,6</b>	<b>37,5</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	9	69,2	34,7	34,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,1	0,9	-3,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>9</b>	<b>18,8</b>	<b>22,0</b>	<b>69,2</b>

## Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>744,2</b>	<b>-114,8</b>	<b>778,6</b>	<b>1 800,1</b>	<b>689,1</b>	<b>0,3</b>	<b>2 489,5</b>
Tilikauden laaja voitto/ tappio			0,8		26,1	29,8	56,7		0,0	56,7
Hybridilainan korot ja kulut						-16,3	-16,3	0,6		-15,6
Omien osakkeiden takaisinankinta 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
<b>Oma pääoma 31.3.2022</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>2,2</b>	<b>723,2</b>	<b>-88,7</b>	<b>791,4</b>	<b>1 818,8</b>	<b>689,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2 508,8</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,9</b>	<b>660,2</b>	<b>-188,3</b>	<b>754,3</b>	<b>1 618,8</b>	<b>691,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2 310,3</b>
Tilikauden laaja voitto/ tappio			-0,5		-67,7	44,7	-23,4			-23,4
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-42,8		-42,8
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista						16,1	16,1			16,1
Hybridilainan korot ja kulut						-16,3	-16,3	0,4		-15,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-21,0			-21,0			-21,0
Osakeperusteiset maksut						-1,0	-1,0			-1,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2023</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>639,2</b>	<b>-256,0</b>	<b>797,8</b>	<b>1 573,2</b>	<b>649,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 222,2</b>



# Konsernin lyhennety 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, Norja, Ruotsi sekä Tanska & Viro. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 4.5.2023.

## 2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2022. Cityconin osavuositilinpäätösraportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2022 sekä IAS 34 Osavuositilinpäätökset -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.

## 3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville ”Osuus yhteis- ja osakkuusyrietyksien voitoista” laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville ”Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä” taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1/2023 oli -15,7 miljoonaa euroa (Q1/2022: -0,7 miljoonaa euroa).

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

Me	Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
<b>Bruttovuokratuotto</b>				
Suomi	20,2	17,8	13,6 %	74,2
Norja	18,0	22,1	-18,5 %	83,0
Ruotsi	8,9	9,2	-3,8 %	35,8
Tanska & Viro	8,0	7,2	10,4 %	29,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>55,1</b>	<b>56,4</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>222,3</b>
Kista Galleria (50 %)	2,4	2,3	1,9 %	9,4
<b>Ylläpito - ja palvelutuotot</b>				
Suomi	7,0	5,4	30,5 %	24,3
Norja	6,3	6,0	5,0 %	31,3
Ruotsi	2,7	2,7	0,8 %	12,7
Tanska & Viro	2,9	2,4	21,7 %	10,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>19,0</b>	<b>16,5</b>	<b>15,1 %</b>	<b>79,2</b>
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,8	8,1 %	3,8
<b>Nettovuokratuotto</b>				
Suomi	18,2	15,7	16,3 %	68,6
Norja	16,5	20,0	-17,3 %	78,9
Ruotsi	5,8	6,9	-15,6 %	30,4
Tanska & Viro	7,3	6,6	11,8 %	26,0
Muut	-0,1	0,0	-	-0,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>47,8</b>	<b>49,1</b>	<b>-2,7 %</b>	<b>203,6</b>
Kista Galleria (50 %)	1,6	1,4	12,6 %	6,8
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>				
Suomi	17,5	14,8	18,0 %	66,3
Norja	15,3	18,6	-17,9 %	76,0
Ruotsi	4,9	5,7	-14,4 %	26,4
Tanska & Viro	7,2	6,4	12,2 %	25,9
Muut	-6,6	-5,4	-23,6 %	-19,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>38,3</b>	<b>40,2</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>175,2</b>
Kista Galleria (50 %)	1,5	1,3	12,4 %	6,6
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>				
Suomi	3,3	3,5	-5,5 %	-16,3
Norja	22,5	6,8	-	-30,9
Ruotsi	3,3	1,3	-	-6,3
Tanska & Viro	15,6	2,5	-	-3,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>44,7</b>	<b>14,2</b>	<b>-</b>	<b>-56,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-14,8	-2,1	-	-25,5
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				
Suomi	20,6	22,0	-6,4 %	53,2
Norja	37,8	8,0	-	10,6
Ruotsi	8,2	7,7	6,9 %	20,2
Tanska & Viro	22,7	8,9	-	22,9
Muut	-6,6	-5,4	-23,6 %	-19,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>82,8</b>	<b>41,3</b>	<b>-</b>	<b>87,7</b>
Kista Galleria (50 %)	-13,3	-0,8	-	-18,8

Me	31.3.2023	31.3.2022	%	31.12.2022
<b>Varat</b>				
Suomi	1 738,6	1 715,1	1,4 %	1 723,2
Norja	1 248,8	1 583,9	-21,2 %	1 320,3
Ruotsi	660,4	702,9	-6,1 %	660,1
Tanska & Viro	482,0	462,2	4,3 %	465,6
Muut	227,8	331,5	-31,3 %	291,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 357,5</b>	<b>4 795,6</b>	<b>-9,1 %</b>	<b>4 460,7</b>
Kista Galleria (50 %)	205,6	262,4	-21,6 %	223,9
<b>Velat</b>				
Suomi	9,3	21,2	-55,9 %	7,0
Norja	16,4	25,6	-35,8 %	20,8
Ruotsi	14,1	14,9	-5,4 %	12,0
Tanska & Viro	8,1	7,2	11,4 %	9,0
Muut	2 087,4	2 217,9	-5,9 %	2 101,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 135,3</b>	<b>2 286,8</b>	<b>-6,6 %</b>	<b>2 150,5</b>
Kista Galleria (50 %)	224,7	256,6	-12,4 %	240,8

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

## 4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset <sup>1</sup>	15,0	13,2	13,7 %	59,9
Käyttökorvaukset <sup>1</sup>	2,4	1,7	40,7 %	11,0
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1</sup>	1,5	1,6	-1,1 %	8,3
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2</sup>	0,1	0,1	-59,8 %	0,6
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>19,0</b>	<b>16,6</b>	<b>14,4 %</b>	<b>79,8</b>

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

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

## 5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	44,7	29,8	50,0 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,4	-7,5	1,6 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	16,1	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1</sup>	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0
<b>Osakekohtainen tulos<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,32</b>	<b>0,13</b>	<b>-</b>	<b>-0,15</b>

Tulos/osake, laimennettu		Q1/2023	Q1/2022	%	Q1-Q4/2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	44,7	29,8	50,0 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,4	-7,5	1,6 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	16,1	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1</sup>	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	2,4	2,9	-	2,5
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1</sup>	milj.kpl	170,4	170,9	-0,3 %	170,5
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,31</b>	<b>0,13</b>	<b>-</b>	<b>-0,15</b>

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

## 6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 31.3.2022 Lippulaiva Suomessa.

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

### 31.3.2023

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>1.1.2023</b>	<b>435,4</b>	<b>3 604,7</b>	<b>4 040,1</b>
Investoinnit	0,0	12,9	12,9
Aktivoidut korot	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	73,7	73,7
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-27,3	-27,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,6	-1,6
Valuuttakurssiero	-0,1	-101,6	-101,7
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	0,4	0,4
<b>31.3.2023</b>	<b>6,1</b>	<b>3 990,6</b>	<b>3 996,7</b>

### 31.3.2022

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>1.1.2022</b>	<b>382,3</b>	<b>3 807,0</b>	<b>4 189,2</b>
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
<b>31.3.2022</b>	<b>406,0</b>	<b>3 872,2</b>	<b>4 278,2</b>

### 31.12.2022

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q1/2023 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2022 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 <sup>2</sup> /kk		
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Suomi	5,1	5,1	5,1	28,8	30,0	29,8
Norja	5,7	5,4	5,7	20,6	22,5	21,3
Ruotsi	5,5	5,4	5,5	23,7	27,7	27,5
Tanska & Viro	6,8	6,4	6,8	24,0	20,4	21,8
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>24,3</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,5	5,3	5,5	24,4	26,0	26,1

## 7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1/2023	Q1/2022	Q1-Q4/2022
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1</sup>	-	-	6,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	0,1	-	0,4
Kiinteistökehitys <sup>2</sup>	13,2	35,5	165,7
Liikearvo ja muut investoinnit	0,5	1,3	4,6
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>13,7</b>	<b>36,8</b>	<b>177,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>			
Suomi	7,9	28,4	111,6
Norja	2,3	4,4	32,1
Ruotsi	2,0	2,6	19,8
Tanska & Viro	1,2	0,1	9,7
Konsernihallinto	0,3	1,3	3,9
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>13,7</b>	<b>36,8</b>	<b>177,0</b>
<b>Divestoinnit<sup>3,4</sup></b>	<b>-</b>	<b>155,2</b>	<b>292,0</b>

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

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

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

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

## 8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.3.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>0,0</b>	<b>150,9</b>	<b>150,9</b>
Myynnit	-	-155,2	-269,9
Valuuttakurssiero	-	4,3	-7,5
Investoinnit	-	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	0,0	126,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Käteinen raha ja pankkitilit	13,3	14,6	62,7
Rajoitetut rahavarat	5,5	7,5	6,5
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>18,8</b>	<b>22,0</b>	<b>69,2</b>
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	-	74,7	-
<b>Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä</b>	<b>18,8</b>	<b>96,8</b>	<b>69,2</b>

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	31.3.2023		31.3.2022		31.12.2022	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	-	-	74,7	75,0	-	-
Johdannaissopimukset	23,4	23,4	18,5	18,5	19,5	19,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	1,4	1,4	2,2	2,2	1,9	1,9
<b>Rahoitusvelat</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Yritystodistukset	94,2	94,5	-	-	49,2	49,5
Joukkolainat <sup>1</sup>	1 658,7	1 404,6	1 841,3	1 749,4	1 715,7	1 469,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	41,0	41,0	46,6	46,6	42,8	42,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	0,1	0,1	13,4	13,4	0,6	0,6

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

## 11. Johdannaissopimukset

Me	31.3.2023		31.3.2022		31.12.2022	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
<b>Koronvaihtosopimukset</b>						
Eräänntyminen:						
alle vuosi	70,2	1,4	-	-	76,1	1,9
1–5 vuotta	-	-	82,4	2,2	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>70,2</b>	<b>1,4</b>	<b>82,4</b>	<b>2,2</b>	<b>76,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>						
Eräänntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	314,8	21,4	314,8	8,8	314,8	18,5
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>314,8</b>	<b>21,4</b>	<b>314,8</b>	<b>8,8</b>	<b>314,8</b>	<b>18,5</b>
<b>Valuuttatermiinit</b>						
Eräänntyminen:						
alle vuosi	96,4	1,9	178,1	-3,8	83,2	0,5
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>481,5</b>	<b>24,8</b>	<b>575,3</b>	<b>7,2</b>	<b>474,0</b>	<b>20,9</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 70,2 miljoonaa euroa (Q1/2022: 82,4 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, 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 2023 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 2023 yllä mainitun sekä osavuosisikatsauksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta 0,125 euroa osakkeelta eli yhteensä 21,0 miljoonaa euroa. 31.3.2023 maksetun pääoman palautuksen jälkeen hallituksen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,375 euroa osakkeelta.

Alustavat valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivät ovat 30.6.2023, 29.9.2023 ja 29.12.2023. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2022 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 84,0 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2022 aikana jaettiin pääomanpalautusta 21,0 miljoonaa euroa.

## 13. Vastuusitoumukset

Me	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	63,5	93,3	64,4
Ostositoumukset	71,6	72,0	76,9

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 71,6 miljoonaa euroa (Q1/2022: 72,0 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

## 14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 52,12 prosenttia (51,96 %) 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. Citycon ei veloittanut kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä vertailukaudella.



# Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–31.3.2023 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2023, 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 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, 4. päivänä toukokuuta 2023

Ernst & Young Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen  
KHT