



# Q3/2023

## Osavuosisikatsaus

Tammikuu–syyskuu

# Operatiiviset tulokset Q1–Q3/2023

**+6,9 %**

Vertailukelpoinen  
nettovuokratuottojen kasvu  
Q1–Q3/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1–Q3/2022)

**+5,3 %**

Nykyisen portfolion  
nettovuokratuottojen kasvu  
Q1–Q3/2023<sup>1</sup>  
(vs. Q1–Q3/2022)

**-5,7 Me**

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos  
Q1–Q3/2023  
(pois lukien Kista)

**+7,6 %**

Oikaistu vertailukelpoinen  
nettovuokratuottojen kasvu  
Q1–Q3/2023<sup>2</sup>  
(vs. Q1–Q3/2022)

**+7,6 %**

Oikaistu nykyisen portfolion  
nettovuokratuottojen kasvu  
Q1–Q3/2023<sup>2</sup>  
(vs. Q1–Q3/2022)

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

**23,8 EUR**

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra  
(vs. Q4/2022)

**+4,1 %**

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit  
(vs. Q1–Q3/2022)

**95,6 %**

Liiketilojen vuokrausaste

**115,6 Me**

IFRS Liikevoitto Q1–Q3/2023

<sup>1</sup> vertailukelpoisilla valuuttakursseilla

<sup>2</sup> pois lukien valuuttakurssien vaikutus, Torvbyen sekä kertaluontoiset erät Q2/2022

# Toimitusjohtaja F. Scott Ball:

Liiketoimintamme tunnuslukujen kehitys jatkui vahvana. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat Q1–Q3 aikana 4,1 % edellisvuoteen verrattuna ja 9,3 % pandemiaa edeltäneeseen vuoteen 2019 verrattuna. Myös vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,9 % edellisvuoteen verrattuna. Liiketilojen vuokrausaste oli 95,6 % eli edellisvuoden vastavaan ajankohtaan verrattuna nousua oli 0,7 prosenttiyksikköä. Samanaikaisesti vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu keskimääräinen neliövuokra kasvoi vuoden 2023 aikana 1,4 euroa (5,9 %) 23,8 euroon neliömetriltä. Hyödyimme edelleen siitä, että vuokralaisten vuokran osuus heidän myynneistään on vain 9,4 %, mikä yhdistettynä vuokralaisten myyntien kasvuun sekä kasvaviin kävijämääriin mahdollistaa vuokrien ja ylläpitokustannusten kestävän nostamisen erityisesti, kun myyntien kasvu jatkuu inflaation mukaisesti. Kolmannen vuosineljänneksen korkea vuokranmaksuaste, 98 %, ja toisen vuosineljänneksen vuokranmaksuasteen nousu 98 %:iin osoittavat vuokralaisten myyntien kasvavan inflaation mukana. Edellä esitetyt operatiiviset tunnusluvut tukivat kohteidemme käypien arvojen kehitystä, jotka pysyivät Q1–Q3/2023 aikana verrattaen tasaisina heijastaen inflaatioon sidottujen vuokrasopimusten vahvaa kehitystä. Huomionarvoista on, että 93 % vuokrasopimuksestamme on sidottu indeksiin, mikä osaltaan tasoittaa korkeammista koroista johtuvaa tuottovaatimusten nousupainetta.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 7,0 % (vertailukelpoisilla valuuttakursseilla) vuoden kolmannella vuosineljänneksellä osaltaan vahvojen operatiivisten tunnuslukujen ansiosta. Kuten aikaisemmin todettu, vuoden kolme ensimmäistä vuosineljänneistä ovat pitäneet sisällään valuuttakurssien voimakasta vaihtelua, johon emme voi toiminnallamme vaikuttaa. Erityisesti NOK ja SEK-valuuttakurssit ovat olleet lähellä viimeisen 20 vuoden alhaisimpia tasojaan. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä valuuttakurssit kuitenkin vahvistuivat hieman, ja jos tämä trendi jatkuu, tulemme hyötymään siitä. Muutamme NOK- ja SEK-arvoiset tuloksemme vuosineljänneksittäin raportointia varten euroiksi. Lisätietoja valuuttakurssien vaikutuksesta Q1–Q3/2023 tulokseemme on sisällytetty raportin myöhempiin osiin.

Operatiivisten tunnuslukujemme vahvaa kehitystä selittäviä syitä on useita: upeat keskuksemme, vahvat paikalliset tiimit, pohjoismaiden markkinoiden vahvuus sekä kuluttajien ja kulutuksen vahvuus, josta osoituksena on keskuksiemme kävijämäärien ja raportoitujen vuokralaisten myyntien korkea taso. Tämä on osaltaan seurausta yhteisöjen tarpeisiin vastaavasta, välttämättömyyshyödykkeisiin ja palveluihin keskittyvästä liiketoimintamallistamme. Tämän tyyppinen vähittäiskauppa edistää päivittäistä asiointia keskuksissamme, jota tukee myös keskuksiemme sijainti keskeisillä kasvavilla alueilla julkisen liikenteen solmukohdissa. Toinen keskeinen osatekijä on inflaation tuoma palkkatulojen kasvu, joka on keskimäärin ollut markkinoillamme 5,5 %:ia. Tämä on tyyppillistä inflaatioympäristössä, missä hinnankorotukset menevät läpi koko arvoketjun: palkat, tuotteiden ja palveluiden hinnat, korkeammat myynnit, ja lopulta meidän kannaltamme keskeinen: vuokrien nousu.

Kuten olemme todenneet, uudelleen rahoitimme ja laajensimme huhtikuussa luottosopimukseemme 500 miljoonasta eurosta 650 miljoonaan euroon. Luottosopimus pitää sisällään 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaissopimuksen. Uudelleen rahoituksen jälkeen olemme jatkaneet harkittua pääomankierrättämistä toteuttamalla 236 miljoonan euron arvosta lähitulevaisuudessa erääntyvien joukkovelkakirjojemme takaisinostoja hyödyntäen samalla markkinoilla vallitsevaa merkittävää alennusta suhteessa velkakirjojen nimellisarvoon. Lisäksi meillä on tällä hetkel-

lä käynnissä pitkälle edenneet neuvottelut noin 90 miljoonan euron määräaikaissopimuksesta, jossa vakuutena toimisi yksi Ruotsissa sijaitseva keskuksemme. Tämä myös osaltaan osoittaa, että vakuudellisten lainojen markkina toimii hyvin myös nykyisessä liiketoimintaympäristössä. Arvioimme, että määräaikaissopimusta saadaan toteutettua vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Näillä toimenpiteillä jatkamme aiempaa korkeampien markkinakorkojen tulosvaikutuksen lieventämistä vahvistaen samalla tasettamme. Olemme myös saaneet positiivisia signaaleja joukkovelkakirjamarkkinoilta, mikä tulee antamaan meille jatkossa lisää joustavuutta.

Luottolimiittisopimuksen ja määräaikaissopimuksen lisäksi olemme vahvistaneet tasettamme myös toteuttamalla divestointeja noin 266 miljoonan euron arvosta viimeisen 24 kuukauden aikana. Edellä mainittu summa pitää sisällään myös joulukuussa 2022 toteuttamamme 120 miljoonan euron divestoinnin, joka on osa asettamaamme 500 miljoonan euron divestointitavoitetta. Käymme parhaillaan aktiivisia keskusteluja useamman mahdollisen ostajakandidaatin kanssa jäljellä olevien 380 miljoonan euron myyntien toteuttamiseksi, ja olemme neuvotteluissa yhteensä noin 350 miljoonan euron divestoinneista. Uuden luottosopimuksen myötä voimme olla kärsivällisiä pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden vakautuessa, ja jatkamme keskuksiemme kehittämistä niiden arvonnaksimiseksi tulevia myyntejä varten. Ottaen huomioon, että raporttien mukaan markkinoilla on merkittävä määrä varallisuutta odotamassa sopivaa investointia, olemme luottavaisia, että saavutamme asettamamme divestointitavoitteen vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kuten todettua, päivittäistavarakaupoista ja julkisista toimijoista koostuva vuokralaiskantamme yhdistettynä hyviin julkisiin liikenneyhteyksiin ja indeksoituihin vuokrasopimuksiin, erottavat meidät kilpailijoistamme. Tämä pitkäaikainen strategiamme on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestäväyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Uudistuneen Myyrmannin kauppakeskuksen avaus tällä viikolla on viimeisin esimerkki sitoutumisestamme strategiaamme. Olemme kehittäneet keskuksen vuokralaiskantaa lisäämällä välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvien vuokralaisten osuutta avaamalla Lidlin ja 7 300 neliön Prisman. Päivittäistavarakaupan osuus Myyrmannin vuokralaiskannasta on siten nykyisin yli 60 %:ia. Vastaavanlaisia muutoksia olemme tehneet ja tulemme myös jatkossa tekemään lukuisissa muissa kohteissamme. Nämä toimet eivät vain tuota vakaata nettovuokratuottojen kasvua, vaan myös parantavat vuokralaiskantamme laatua. Tämän tyyppiset keskuskohtaiset hankkeet ovat linjassa tämänhetkisen kaavoitustyömme kanssa, jossa realisoimme portfoliossamme olevaa käyttämätöntä rakennusosuutta. Tällaiset hankkeet toimivat kuitenkin myös erillisinä hankekokonaisuuksina.

Liiketoimintamme on loppujen lopuksi hyvinkin yksinkertaista. Omissamme korkealaatuisia kiinteistöjä, jotka tarjoavat kuluttajille heidän tarvitsemiaan tuotteita ja palveluita sellaisilla sijainneilla, jotka ovat helposti saavutettavissa. Kun tähän yhdistetään vuokrien kasvu, tuloksena on menestyksekkään liiketoiminnan resepti. Yhteenvetona voidaan todeta, että liiketoimintamme perusta on vahva ja keskuksiemme operatiivinen toiminta on erittäin hyvällä tasolla. Markkinoilla ei ole monia keskuksiemme kaltaisia korkealaatuisia liikekiinteistöjä ja liiketoimintamallimme on myös todistanut toimivuutensa. Edellä mainittujen asioiden johdosta kaikki tärkeimmät tunnuslukumme (vuokralaisten myynnit, kävijämäärät, vuokrat, vuokrausaste, vuokranmaksuaste) ovat jatkaneet kestävää kasvuaan. Näistä syistä olemme erittäin optimistisia liiketoimintamme tulevaisuuden näkymien suhteen.

# Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

## Taloudelliset ja operatiiviset tunnusluvut

### Vertailukelpoiset nettovuokratuotot

Ei sisällä myytyjä tai hankittuja kohteita taikka kehityshankkeita eikä suljettuja kohteita (Torvbyen).

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat Q1–Q3/2023 aikana 6,9 %.
    - Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden kolmannella vuosineljänneksellä 7,0 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vuoden 2022 toinen vuosineljännes sisälsi useita kertaluontoisia positiivisia eriä, jotka osaltaan vaikeuttavat vuosien välistä vertailua. Poissulkien nämä kertaerät:

- **Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat (vertailukelpoisin valuuttakurssein) 7,6 % Q1–Q3/2023 aikana.**

### Nykyisen portfolion nettovuokratuottojen kasvu

Ei sisällä neljää vuonna 2022 Norjassa myytyä kohdetta.

- Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat Q1–Q3/2023 aikana 5,3 %.
  - Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat vuoden kolmannella vuosineljänneksellä 4,9 % edellisvuoteen verrattuna.

Yllä mainittujen positiivisten kertaerien lisäksi Q1–Q3/2023 vuokratuottoihin vaikutti Torvbyen-keskuksen sulkeminen. Poissulkemalla näiden vaikutus:

- **Nykyisen portfolion nettovuokratuotot (vertailukelpoisin valuuttakurssein) kasvoivat Q1–Q3/2023 aikana 7,6 %.** Valuuttakurssien vaikutus kokonaisnettovuokratuottoihin Q1–Q3/2023 aikana oli -8,8 miljoonaa euroa.

### Tunnusluvut

- **Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat Q1–Q3/2023 aikana 4,1 %;**
  - **9,3 % yli vuoden Q1–Q3/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa)**
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat +1,9 % Q1–Q3/2023 aikana.
- **Liiketilojen vuokrausaste 95,6 %**
  - +0,1 %-yksikköä korkeampi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna
  - +0,7 %-yksikön nousu edellisvuoteen verrattuna (Q3/2022)
- Vuokranmaksuaste 98 % vuoden kolmannella vuosineljänneksellä
  - Q2/2023 vuokranmaksuaste nousi 98 %:iin (aiemmin 97 %)
- **Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi Q1–Q3/2023 aikana 1,4 euroa 23,8 euroon per neliometri.**
- Uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 0,9 % (Q1–Q3/2023)
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,4 % (Q3/2023)

## Tase

### Velkojen hallinnointi

- Huhtikuussa korvattiin ja laajennettiin silloinen luottosopimus uudella 650 miljoonan euron luottosopimuksella, joka sisälsi 250 miljoonan euron määräaikaislainan.
- Citycon on kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana ostanut takaisin joukkovelkakirja- ja hybridilainojaan yhteensä noin 236 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 212 miljoonaa euroa.
- Citycon päivitti 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmansa vihreäksi, ja laski liikkeelle ensimmäisen vihreän yritystodistuksensa.
  - kyseessä on ensimmäinen Suomessa liikkeeseen laskettu vihreä yritystodistus.
- Pitkälle edenneet neuvottelut käynnissä noin 90 miljoonan euron vakuudellisesta määräaikaislainasta.

### Kiinteistöjen käyvät arvot

- Q1–Q3/2023 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -5,7 miljoonaa euroa.
- Q1–Q3/2023 aikana sijoituskiinteistöjen tasearvo pieneni 49,7 miljoonalla eurolla (-1,2 %) johtuen pääasiassa valuuttakurssimuutoksista.
  - Vertailukelpoisin valuuttakurssein sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 52,1 miljoonalla eurolla (+1,3 %).



## Avainluvut

Citycon-konserni <sup>1</sup>		Q3/	Q3/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q3/	Q1-Q3/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q4/
		2023	2022		kelpoinen	kelpoinen				kelpoinen	kelpoinen	
					Q3/2022	muutos	2023	2022		Q1-Q3/	muutos	2022
						% <sup>4</sup>					% <sup>4</sup>	
Nettovuokratuotto	Me	48,4	50,6	-4,4 %	47,7	1,4 %	145,1	152,4	-4,8 %	143,6	1,0 %	203,6
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	7,0 %	3,4 %	-	-	-	6,9 %	5,2 %	-	-	-	6,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>3</sup>	Me	42,7	43,7	-2,2 %	41,1	4,0 %	123,1	130,1	-5,4 %	122,3	0,7 %	175,2
IFRS tulos/osake <sup>4</sup>	EUR	-0,32	0,09	-	0,07	-	0,18	0,35	-48,7 %	0,32	-44,0 %	-0,15
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 990,3	4 094,3	-2,5 %	-	-	3 990,3	4 094,3	-2,5 %	-	-	4 040,1
Luototusaste (LTV) <sup>5</sup>	%	43,9	41,7	5,3 %	-	-	43,9	41,7	5,3 %	-	-	41,4
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>3</sup></b>												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,1	29,8	-2,6 %	27,6	5,3 %	80,9	90,1	-10,2 %	84,0	-3,7 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>5</sup>	Me	21,8	22,1	-1,3 %	19,9	9,7 %	59,1	67,3	-12,1 %	61,2	-3,3 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,173	0,177	-2,6 %	0,164	5,3 %	0,482	0,536	-10,2 %	0,500	-3,7 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>5</sup>	EUR	0,130	0,132	-1,3 %	0,118	9,7 %	0,352	0,400	-12,1 %	0,364	-3,3 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) <sup>6</sup>	EUR	10,43	11,68	-10,7 %	-	-	10,43	11,68	-10,7 %	-	-	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> Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,35 euroa.

Nykyisen portfolion avainluvut <sup>1</sup>		Q3/	Q3/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q3/	Q1-Q3/	%	Vertailu-	Vertailu-	Q1-Q4/
		2023	2022		kelpoinen	kelpoinen				kelpoinen	kelpoinen	
					Q3/2022	muutos	2023	2022		Q1-Q3/	muutos	2022
						% <sup>4</sup>					% <sup>4</sup>	
Nettovuokratuotto	Me	48,4	48,8	-1,0 %	46,1	4,9 %	145,1	145,9	-0,5 %	137,8	5,3 %	195,1
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) <sup>2</sup>	Me	42,7	41,9	1,9 %	39,5	8,1 %	123,2	123,8	-0,5 %	116,7	5,6 %	166,2
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut<sup>2</sup></b>												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,0	28,0	3,6 %	26,0	11,6 %	81,0	83,8	-3,4 %	78,3	3,3 %	113,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>3</sup>	Me	21,8	20,4	7,3 %	18,3	19,1 %	59,2	60,9	-2,9 %	55,5	6,6 %	83,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,173	0,167	3,6 %	0,155	11,6 %	0,482	0,499	-3,4 %	0,466	3,3 %	0,676
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3</sup>	EUR	0,130	0,121	7,3 %	0,109	19,1 %	0,352	0,363	-2,9 %	0,330	6,6 %	0,495

<sup>1</sup> Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 30.9.2023 konsernitaseessa olleista sijoituskiinteistöistä syntyneet tuotot ja kulut. Portfolio on sama raportointikaudella ja vertailukaudella, jonka vuoksi luvut ovat vertailukelpoisia. Nykyiseen portfolioon sisältyy 31.3.2022 avattu Lippulaiva.

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

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

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

## Tulevaisuuden näkymät 2023 (täsmennetty)

		Nykyinen ohjeistus vuoden 2022 lopun valuuttakurssin	Aiempi ohjeistus vuoden 2022 lopun valuuttakurssin	Ennustettu valuuttakurssien negatiivinen vaikutus koko vuoden 2023 tulokseen
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	174–182	174–192	-10
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,69–0,78	0,69–0,81	-0,08
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,51–0,60	0,51–0,63	-0,08

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 kiinteistökantaa sekä vuoden 2022 lopussa arvioituun inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä korkotasoihin.

Koska valuuttakurssien volatiliiteetti on ollut viime aikoina poikkeuksellisen suurta, on selkeyden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi esitetty lisätietona potentiaalinen valuuttakurssivaikutus vuoden 2023 tulokseen. Potentiaalinen valuuttakurssien vaikutus perustuu oletukseen, että EUR-SEK ja EUR-NOK-valuuttakurssit pysyvät syyskuun 2023 tasolla.

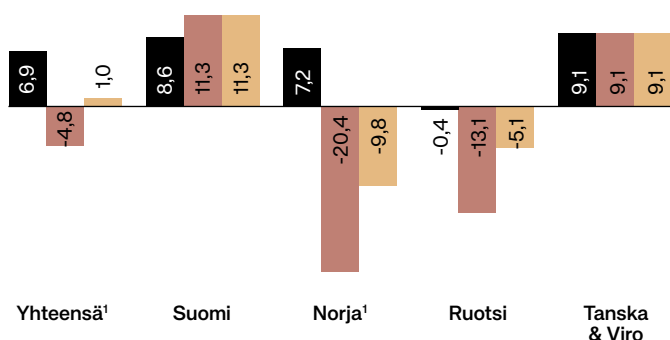
# 1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 7,0 % vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana. Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q3/2023 kasvoivat 6,9 %. Q2/2022 sisälsi kertaluonteisia positiivisia eriä Ruotsissa ja Norjassa. Poissulkemalla nämä kertaerät vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vertailukelpoisin valuuttakurssein 7,6 % Q1–Q3/2023 aikana. Kokonaisnettovuokratuotot olivat 145,1 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2022: 152,4).

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 8,6 % Q1–Q3/2023 edellisvuoteen verrattuna. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot laskivat -0,4 %. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,2 %. Tanskan ja Viron liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 9,1 %.

## Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1–Q3/2023 vs. Q1–Q3/2022

%



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

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

## Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Yhteensä	Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja <sup>2</sup>	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut		
<b>Q1–Q3/2022</b>	<b>51,0</b>	<b>58,6</b>	<b>23,0</b>	<b>20,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>152,4</b>	<b>167,5</b>
Kehityshankkeet	2,6	-2,2	-1,1	-	-	-0,7	0,6
Divestoinnit	0,0	-5,9	-	-	-	-5,9	-6,6
Vertailukelpoiset kohteet <sup>1</sup>	3,2	2,8	-0,1	1,8	-	7,8	9,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-6,7	-1,8	0,0	0,0	-8,5	-9,6
<b>Q1–Q3/2023</b>	<b>56,8</b>	<b>46,6</b>	<b>20,0</b>	<b>21,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>145,1</b>	<b>161,1</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 nousi 0,7 prosenttiyksikköä edellisvuoteen verrattuna ja oli 95,6 % (Q3/2022: 94,9 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,6 % (Q3/2022: 94,1 %).

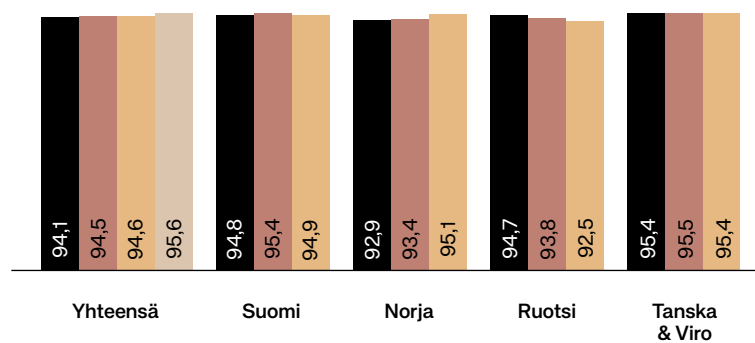
Keskimääräinen neliövuokra nousi 0,1 euroa 23,8 euroon (Q4/2022: 23,7). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 1,4 euroa Q1–Q3/2023 aikana. Vuoden 2023 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 0,9 % samalla kun vuokrasimme Q1–Q3/2023 aikana yli 92 000 neliömetriä.

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 4,1 % ja Q1–Q3 aikana 4,1 %. Vertailukelpoiset vuokraisten myynnit ylittivät Q1–Q3/2023 aikana 9,3 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat Q1–Q3 aikana 1,9 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

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

%

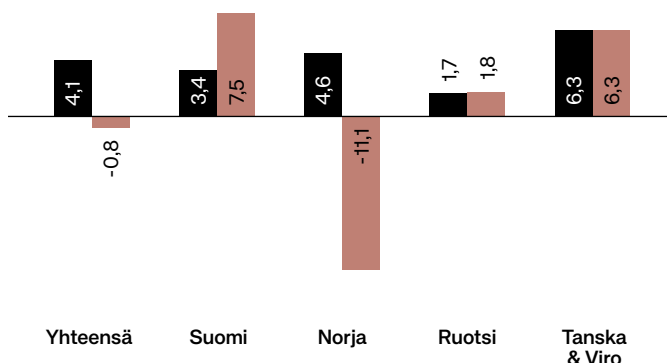


- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2022
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2022
- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2023
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.9.2023

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

### Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q3/2023 vs. Q1–Q3/2022<sup>1</sup>

%

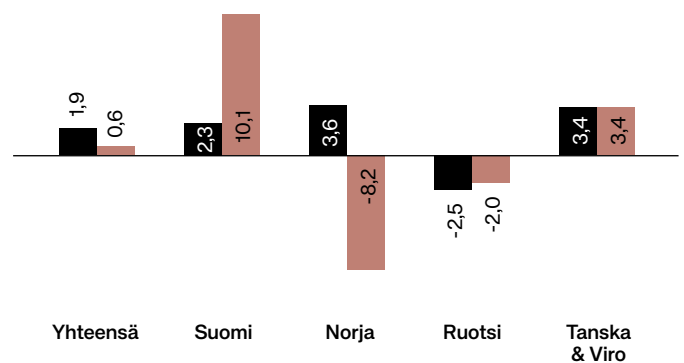


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

### Kävijämäärien kehitys, Q1–Q3/2023 vs. Q1–Q3/2022<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>

		30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 328	3 245	3 191
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup> /kk	23,8	23,6	23,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,4	3,4
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta <sup>2</sup>	%	9,4 %	9,1 %	9,2 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	0,9 %	1,7 %	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-Q3/2023	Q1-Q3/2022	Q1-Q4/2022
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	180 802	219 344	262 772
Päätyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m <sup>2</sup>	180 346	221 134	302 490

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

## 3. Taloudellinen tulos

**Liikevoitto (IFRS)** oli 115,6 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: 139,9 miljoonaa euroa).

**Hallinnon kulut** olivat 22,2 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: 21,3 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 237 (30.9.2022: 245 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 42 oli Suomessa, 73 Norjassa, 44 Ruotsissa, 14 Tanskassa & Virossa ja 64 konsernitoiminnoissa.

**Nettorahoituskulut (IFRS)** nousivat 34,6 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2022: 29,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa kehitysprojektien pääomittettujen korkojen alenemisesta sekä kasvaneista korkokuluista, mitä osittain tasoitti Norjan kruunun alentuneet suojauskustannukset. Lisäksi vuoden aikana kirjattiin 2,9 miljoonaa euroa epäsuoria kertaluonteisia nettovoittoja (Q1-Q3/2022: 7,3 miljoonaa euroa) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Sen lisäksi 1,6 miljoonan euron tappio (Q1-Q3/2022: 2,9 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuuttavaihtosopimuksista sekä korko-optioista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

**Osuus yhteisyritysten tappioista** oli -29,9 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: -10,1 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

**Tilikauden tulos** oli 35,2 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: 81,3).

## 4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Sijoituskiinteistöjen tasearvo pieneni Q1-Q3/2023 aikana 49,7 miljoonalla eurolla 3 990,3 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2022 tilanteeseen (4 040,1 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa Ruotsin ja Norjan valuuttakurssien negatiivisesta vaikutuksesta. Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 56,5 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina ja myös muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 1,2 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutosten negatiivinen vaikutus oli 101,8 miljoonaa euroa jonka lisäksi käyvän arvon tappiot laskivat sijoituskiinteistöjen arvoa 5,7 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1-Q3/2023 oli -5,7 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: 23,1 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammista tuottovaatimuksista, joita kompensoi korkeammat kassavirtaoletukset. IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -4,9 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2022: -5,1 miljoonaa euroa).



Q2/2023 alkaen, ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt vain tilinpäätöstä varten aiemman puolivuositaisen arvioinnin sijaan. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1–Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemymiä.

## Käyvän arvon muutos

Me	Q3/2023	Q3/2022	Q1– Q3/2023	Q1– Q3/2022	Q1– Q4/2022
Suomi	-42,7	-13,2	-22,4	-1,1	-15,3
Norja	-5,7	5,5	14,5	13,8	-26,5
Ruotsi	-21,3	4,9	-8,0	12,4	-5,0
Tanska & Viro	-3,6	5,5	15,2	3,2	-3,0
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>-73,4</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>28,2</b>	<b>-49,8</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,6	-1,7	-4,9	-5,1	-6,8
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>-75,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>23,1</b>	<b>-56,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-8,0	-5,4	-31,4	-12,4	-25,5
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>-83,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>-37,1</b>	<b>10,7</b>	<b>-82,0</b>

## Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

30.9.2023	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	334 650	1 716,4		43 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 240	3,8		0 %
<b>Suomi, yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>336 890</b>	<b>1 720,2</b>	<b>-</b>	<b>43 %</b>
Kauppakeskukset, Norja	13	347 900	1 145,6		29 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja <sup>1</sup>	1	14 500	-		-
<b>Norja, yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>362 400</b>	<b>1 145,6</b>	<b>-</b>	<b>29 %</b>
Kauppakeskukset, Ruotsi	5	173 500	608,4		15 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi	1	-	6,3		0 %
<b>Ruotsi, yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>173 500</b>	<b>614,7</b>	<b>-</b>	<b>15 %</b>
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	4	139 300	468,3		12 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	-	-	-		-
<b>Tanska &amp; Viro, yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>139 300</b>	<b>468,3</b>	<b>-</b>	<b>12 %</b>
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 009 850	3 938,8		99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	2	2 240	10,1		0 %
<b>Sijoituskiinteistöt, yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>1 012 090</b>	<b>3 948,8</b>	<b>-</b>	<b>99 %</b>
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	41,5	-	1 %
<b>Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>1 012 090</b>	<b>3 990,3</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1	46 250	172,9		-
<b>Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä</b>	<b>35</b>	<b>1 058 340</b>	<b>4 163,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 5. Pääoman kierrättäminen

Q1–Q3/2023 aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

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

## 6. Kehityshankkeet edistyivät

### Käynnissä olleet kehityshankkeet 30.9.2023

Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet brutto- investoinnit 30.9.2023 mennessä, Me	Valmistuminen	
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	9,7	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–Q3/2023

Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m <sup>2</sup>	Toteutuneet brutto- investoinnit 30.9.2023 mennessä, Me	Valmistuminen	
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/12 800	61,3	Q1/2023

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

## 7. Oma pääoma

**Osakekohtainen oma pääoma** oli 12,86 euroa (31.12.2022: 13,75). Voitonjako, muuntoerot ja hybridilainojen takaisinmaksut pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa. Tilikauden voitto tasoitti osittain oman pääoman laskua.

Tilikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 511,7 miljoonaa euroa (31.12.2022: 1 618,8).

## 8. Rahoitus

### Rahoituksen avainluvut

		30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Lainojen nominaaliarvot <sup>3</sup>	Me	1 806,4	1 836,9	1 781,7
Korolliset velat, tasearvo <sup>1</sup>	Me	1 831,7	1 862,4	1 807,7
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	442,3	537,0	577,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	2,6	3,3	3,2
Luototusaste (LTV) <sup>2</sup>	%	43,9	41,7	41,4
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	3,7	4,2	4,0
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,42	0,39	0,39
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,43	0,41	0,40
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,06	0,00	0,00

<sup>1</sup> Sisältää 38,6 miljoonaa euroa (Q3/2022: 44,1 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

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

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

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

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

Citycon irtisanoi kesäkuussa luottoluokitus sopimuksensa Moody's Investors Servicen kanssa. Standard & Poor's jatkaa Cityconin luottoluokittajana. Standard & Poor's vahvisti maaliskuussa Cityconin investointitason luottoluokituksen (BBB- ja vakaat näkymät) heijastaen Cityconin vahvaa operatiivista tuloksentekeykyä sekä vakaita rahoituksen tunnuslukuja.

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

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

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

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.

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

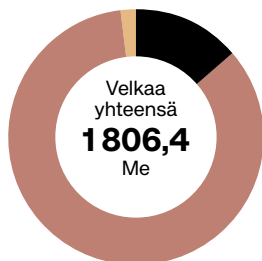
## Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo kasvoi vuosineljänneksen aikana 29,7 miljoonalla eurolla 1 806,4 miljoonaan euroon johtuen pääasiassa kasvaneesta yritystodistusten määrästä sekä vahvistuneesta NOK-valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 831,7 miljoonaa euroa sisältäen 38,6 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 2,6 vuoteen. Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 43,9 %:iin johtuen kiinteistöjen käypien arvojen laskusta sekä nettovelan kasvusta.

## Lainajakauma

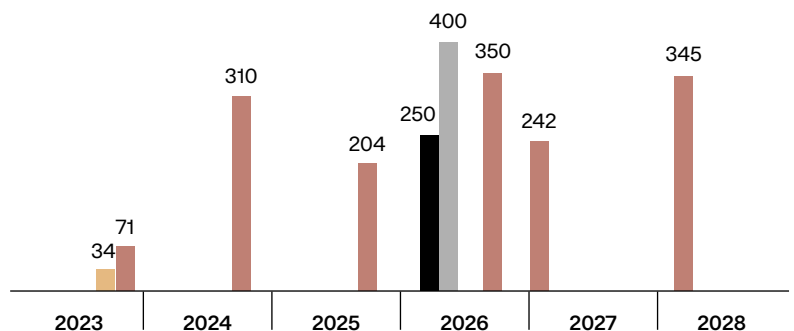
%



- Pankkilainat 250,0
- Joukkovelkakirjalainat 1522,4
- Yritystodistukset 34,0

## Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat 250,0
- Joukkovelkakirjalainat 1522,4
- Yritystodistukset 34,0
- Nostamattomat sitovat luottolimitit 400,0

## Rahoituskulut

### Rahoituskulujen avainluvut

		Q3/2023	Q3/2022	Q1-Q3/2023	Q1-Q3/2022	2022
Rahoituskulut <sup>1</sup>	Me	-15,3	-17,1	-45,6	-44,1	-64,7
Rahoitustuotot <sup>1</sup>	Me	2,1	5,8	11,0	14,4	16,7
<b>Nettorahoituskulut (IFRS)</b>	<b>Me</b>	<b>-13,2</b>	<b>-11,3</b>	<b>-34,6</b>	<b>-29,7</b>	<b>-48,0</b>
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-12,7	-11,9	-36,4	-34,1	-47,0
Painotettu keskiporkko kauden lopussa <sup>2</sup>	%	-	-	2,46	2,38	2,43
Painotettu keskiporkko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	3,13	2,48	2,57
Painotettu keskiporkko, laskettu vuoden alusta <sup>2</sup>	%	-	-	2,59	2,45	2,42

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

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

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1-Q3/2023 nousivat 2,3 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna, pääasiassa kehitysprojektien pääomitettujen korkojen vähentymisen seurauksena, joka johtui suurimmilta osin Lippulaivan projektin valmistumisesta maaliskuussa 2022, sekä kasvaneista korkokuluista, jota osittain tasoitti Norjan kruunun alentuneet suojauskustannukset.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 34,6 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2022: 29,7 miljoona euroa) johtuen yllä mainituista syistä. Lisäksi vuoden aikana kirjattiin 2,9 miljoonaa euroa epäsuoria kertaluonteisia nettovoittoja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista, kun vertailukaudella Q1-Q3/2022 näistä kirjattiin 7,3 miljoonan euron voitto. Sen lisäksi 1,6 miljoonan euron tappio (Q1-Q3/2022: 2,9 miljoonan euron tappio) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista sekä korko-optioista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyrietykselle myönnetyn lainan korkotuotoista sekä koron- ja valuutanvaihtosopimusten korkotuotoista.

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 2,46 %.

### Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia ja optioita 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

		30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	2,3	3,3	3,2
Korkosuojausaste	%	88,6	94,6	93,0

## 9. Toimintaympäristön kehitys

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2023	-0,1 %	2,3 %	-0,7 %	1,7 %	-2,3 %	0,7 %
Inflaatio, ennuste 2023	4,5 %	5,8 %	6,9 %	4,1 %	10,0 %	5,6 %
Työttömyys, 2023	7,3 %	3,6 %	7,5 %	5,0 %	6,7 %	6,6 %
Vähittäismyynnin kasvu, 7/2023 <sup>1</sup>	-1,9 %	-1,4 %	-3,6 %	-4,4 %	-8,6 %	-1,0 %

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

Lähteet: IMF Economic Outlook (lokakuu) & Eurostat

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

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

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, 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.

Cityconin raportointivaluutta on euro, ja samanaikaisesti liiketoiminnan kannalta merkittävimmät valuutat ovat euro, Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Tämän seurauksena valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön raportoituihin tunnuslukuihin. Valuuttamääräisistä varoista ja veloista voi myös syntyä kurssivoittoja tai -tappioita.

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

### Ylimääräinen yhtiökokous 2023

Cityconin virtuaalinen ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.6.2023. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin yhdeksän. Adi Jemini valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Muut nykyiset hallituksen jäsenet jatkavat tehtävässään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta [citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2023](http://citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2023).



## 12. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

Cityconilla oli syyskuun 2023 lopussa 27 963 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.9.2022: 28 862 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 116,8 miljoonaa yhtiön osaketta (30.9.2022: 116,0 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 69,5 % (30.9.2022: 69,1 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta [citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat](https://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### Osakkeet ja osakepääoma

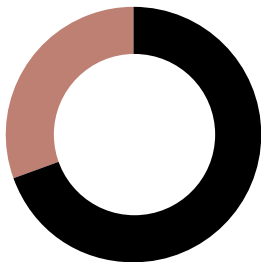
		Q1-Q3/2023	Q1-Q3/2022	2022
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 008 940	168 498 525	168 498 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	168 008 940	168 008 940

### Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q3/2023	Q1-Q3/2022	%	2022
Alin kurssi	EUR	5,15	6,21	-17,1 %	5,96
Ylin kurssi	EUR	7,03	7,57	-7,1 %	7,57
Keskikurssi	EUR	6,18	6,97	-11,4 %	6,81
Päätöskurssi	EUR	5,31	6,40	-17,1 %	6,26
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	891,3	1 075,3	-17,1 %	1 050,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	43,3	65,8	-34,2 %	84,4
Vaihdettuja osakkeita	Me	269,7	457,7	-41,1 %	575,0

### Osakkeenomistajat 30.9.2023

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **69,5 %** (116,8 milj.osaketta)
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset **30,5 %** (51,2 milj.osaketta)

### Osinko ja pääoman palautus

#### Maksetut osingot ja pääoman palautukset Q1-Q3/2023<sup>1</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2023	31.3.2023	0,125
Pääoman palautus Q2	16.6.2023	26.6.2023	0,125
Pääoman palautus Q3	22.9.2023	29.9.2023	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,375</b>

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

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q4	20.12.2023	29.12.2023	0,125
<b>Yhteensä</b>			<b>0,125</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 päätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta siten, että pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat 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 §: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-syyskuussa 2023 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti:

### Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

### Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

### Talousjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024

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

## Omat osakkeet

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

## Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhteensä viisi liputusilmoitusta (24.2.–10.3.2023), jotka olivat seurausta Gazit Europe Netherlands BV:n ja sen emoyhtiön G City Ltd:n 22.2.2023 tekemästä osakeostosopimuksesta. Osakeostosopimuksen mukaan Gazit Europe Netherlands BV osti yhteensä 19 000 000 Cityconin osaketta G City Ltd:ltä. Kaupasta ilmoitettiin 24.2.2023 päivätyllä liputusilmoituksella. Erilliset liputusilmoitukset kaupan osatoteutuksista julkaistiin 3.3., 7.3., 9.3. ja 10.3.2023.

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

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

## Kannustinjärjestelmät

### Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kahdeksan pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

Helmikuussa 2023 Cityconin hallitus päätti kahdesta uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä; osakepalkkiojärjestelmästä 2023–2025 ja sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2023–2025. Osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu yhtiön johtoryhmän jäsenille pois lukien toimitusjohtaja, ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmä yhtiön avainhenkilöille pois lukien johtoryhmä. 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://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

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

Helsinki, 1. marraskuuta 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 sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

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

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

# EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään 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

		Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,1	29,8	-2,6 %	80,9	90,1	-10,2 %	122,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>1</sup>	Me	21,8	22,1	-1,3 %	59,1	67,3	-12,1 %	92,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,173	0,177	-2,6 %	0,482	0,536	-10,2 %	0,730
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>1</sup>	EUR	0,130	0,132	-1,3 %	0,352	0,400	-12,1 %	0,548
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	10,43	11,68	-10,7 %	10,43	11,68	-10,7 %	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	Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>-46,2</b>	<b>22,7</b>	<b>-</b>	<b>35,2</b>	<b>81,3</b>	<b>-56,7 %</b>	<b>5,1</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	75,0	-0,9	-	5,7	-23,1	-	56,5
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,1	-90,8 %	1,8	-0,8	-	4,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	0,0	14,1	-99,9 %	26,7
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,2	-6,7	-	-2,9	-7,3	59,6 %	-8,1
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,3	6,1	-95,4 %	1,2	2,9	-59,7 %	9,2
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	7,2	3,8	86,2 %	25,9	6,8	-	21,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-7,4	4,7	-	14,1	16,1	-12,9 %	8,0
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>29,1</b>	<b>29,8</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>80,9</b>	<b>90,1</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>122,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,2	-7,7	6,3 %	-21,8	-22,8	4,6 %	-30,5
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>21,8</b>	<b>22,1</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>59,1</b>	<b>67,3</b>	<b>-12,1 %</b>	<b>92,1</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,173</b>	<b>0,177</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>0,482</b>	<b>0,536</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>0,730</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,130</b>	<b>0,132</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>0,352</b>	<b>0,400</b>	<b>-12,1 %</b>	<b>0,548</b>

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

Me	Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Nettovuokratuotto	48,4	50,6	-4,4 %	145,1	152,4	-4,8 %	203,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,6	-6,6	15,4 %	-22,2	-21,3	-4,1 %	-28,7
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	-0,3	80,0 %	0,2	-1,0	-	0,2
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>42,7</b>	<b>43,7</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>123,1</b>	<b>130,1</b>	<b>-5,4 %</b>	<b>175,2</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-12,7	-11,9	-6,9 %	-36,4	-34,1	-6,7 %	-47,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	-0,8	-1,1	28,6 %	-4,0	-3,2	-23,8 %	-3,6
Operatiiviset välittömät verot	-0,1	-0,8	86,6 %	-2,0	-2,8	28,1 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	0,0	38,7 %	0,2	0,2	1,9 %	0,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>29,1</b>	<b>29,8</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>80,9</b>	<b>90,1</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>122,6</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,2	-7,7	6,3 %	-21,8	-22,8	4,6 %	-30,5
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>21,8</b>	<b>22,1</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>59,1</b>	<b>67,3</b>	<b>-12,1 %</b>	<b>92,1</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,173</b>	<b>0,177</b>	<b>-2,6 %</b>	<b>0,482</b>	<b>0,536</b>	<b>-10,2 %</b>	<b>0,730</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,130</b>	<b>0,132</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>0,352</b>	<b>0,400</b>	<b>-12,1 %</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.

	30.9.2023			31.12.2022			30.9.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1511,7	1511,7	1511,7	1618,8	1618,8	1618,8	1720,5	1720,5	1720,5
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta <sup>3</sup>	269,3	134,7	-	264,9	132,5	-	282,6	141,3	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1,8	-1,8	-	-1,9	-1,9	-	-2,4	-2,4	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-61,4	-	-	-65,7	-	-	-73,4	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-111,3	-111,3	-	-115,4	-115,4	-	-126,8	-126,8
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,7	-	-	-11,0	-	-	-10,0	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus <sup>1</sup>	-	-	180,2	-	-	246,5	-	-	221,1
Varainsiirtoverot <sup>2</sup>	34,4	-	-	34,2	-	-	34,4	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1752,1</b>	<b>1523,5</b>	<b>1580,6</b>	<b>1850,3</b>	<b>1622,8</b>	<b>1749,9</b>	<b>1961,7</b>	<b>1722,6</b>	<b>1814,8</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>10,43</b>	<b>9,07</b>	<b>9,41</b>	<b>11,01</b>	<b>9,66</b>	<b>10,42</b>	<b>11,68</b>	<b>10,25</b>	<b>10,80</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 30.9.2023 oli 180,2 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.9.2022 erotus oli 221,1 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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

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

# Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.9.2023

## Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Bruttovuokratuotto	3	53,3	55,3	-3,6 %	161,1	167,5	-3,8 %	222,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	17,9	20,3	-12,0 %	54,3	55,1	-1,6 %	79,2
Hoitokulut		-21,9	-24,2	9,3 %	-68,3	-68,3	0,0 %	-94,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,9	-0,9	-5,6 %	-2,0	-1,9	-1,5 %	-3,1
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>48,4</b>	<b>50,6</b>	<b>-4,4 %</b>	<b>145,1</b>	<b>152,4</b>	<b>-4,8 %</b>	<b>203,6</b>
Hallinnon kulut		-5,6	-6,6	15,4 %	-22,2	-21,3	-4,1 %	-28,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,1	-0,3	77,6 %	0,2	-15,1	-	-26,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-75,0	0,9	-	-5,7	23,1	-	-56,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,0	-0,1	90,8 %	-1,8	0,8	-	-4,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>-32,4</b>	<b>44,5</b>	<b>-</b>	<b>115,6</b>	<b>139,9</b>	<b>-17,4 %</b>	<b>87,7</b>
Rahoituskulut (netto)		-13,2	-11,3	-16,5 %	-34,6	-29,7	-16,4 %	-48,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-7,9	-4,9	-61,2 %	-29,9	-10,1	-	-24,6
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-53,5</b>	<b>28,2</b>	<b>-</b>	<b>51,1</b>	<b>100,1</b>	<b>-49,0 %</b>	<b>15,1</b>
Välittömät verot		-0,1	-0,8	86,6 %	-2,0	-2,8	28,1 %	-2,1
Laskennalliset verot		7,3	-4,7	-	-13,9	-16,0	13,1 %	-7,9
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>-46,2</b>	<b>22,7</b>	<b>-</b>	<b>35,2</b>	<b>81,3</b>	<b>-56,7 %</b>	<b>5,1</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		-46,2	22,7	-	35,2	81,3	-56,7 %	5,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	-0,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>								
Tulos/osake, EUR <sup>1</sup>	5	-0,32	0,09	-	0,18	0,35	-48,7 %	-0,15
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1</sup>	5	-0,32	0,09	-	0,18	0,34	-48,6 %	-0,15
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>								
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		-0,7	0,1	-	-0,1	1,0	-	0,5
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		36,8	-25,1	-	-66,0	-69,5	5,0 %	-73,5
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>		<b>36,1</b>	<b>-25,0</b>	<b>-</b>	<b>-66,2</b>	<b>-68,5</b>	<b>3,4 %</b>	<b>-73,0</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>36,1</b>	<b>-25,0</b>	<b>-</b>	<b>-66,2</b>	<b>-68,5</b>	<b>3,4 %</b>	<b>-73,0</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-10,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>-</b>	<b>-31,0</b>	<b>12,8</b>	<b>-</b>	<b>-67,9</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille		-10,1	-2,3	-	-31,0	12,8	-	-67,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	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	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
<b>Varat</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 990,3	4 094,3	4 040,1
Liikearvo		111,3	126,8	115,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		76,1	119,5	103,5
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		28,1	12,8	30,8
Johdannaissopimukset	10, 11	40,4	22,0	18,6
Laskennalliset verosaamiset		16,5	16,5	16,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 262,8</b>	<b>4 392,0</b>	<b>4 324,9</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>8</b>	<b>0,0</b>	<b>125,3</b>	<b>0,0</b>
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	0,5	8,2	2,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		60,7	98,6	63,9
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	27,3	27,8	69,2
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>88,5</b>	<b>134,5</b>	<b>135,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 351,3</b>	<b>4 651,8</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		1,8	2,4	1,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	597,2	681,2	660,2
Kertyneet voittovarot	12	521,9	646,2	565,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 511,7</b>	<b>1 720,5</b>	<b>1 618,8</b>
Hybridilaina		648,6	690,9	691,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,3	0,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 160,3</b>	<b>2 411,7</b>	<b>2 310,3</b>
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 722,0	1 756,7	1 676,1
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	10,0	1,3	0,4
Laskennalliset verovelat		270,4	284,1	266,3
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 002,4</b>	<b>2 042,0</b>	<b>1 942,8</b>
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		109,7	105,7	131,6
Johdannaissopimukset	10, 11	2,0	0,2	0,4
Ostovelat ja muut velat		76,9	92,1	75,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>188,6</b>	<b>198,1</b>	<b>207,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 191,0</b>	<b>2 240,1</b>	<b>2 150,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 351,3</b>	<b>4 651,8</b>	<b>4 460,7</b>

# Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q3/2023	Q1–Q3/2022	Q1–Q4/2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>51,1</b>	<b>100,1</b>	<b>15,1</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		74,4	34,3	166,5
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>		<b>125,5</b>	<b>134,4</b>	<b>181,5</b>
Käyttö pääoman muutos		0,5	-23,9	-22,7
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>126,0</b>	<b>110,5</b>	<b>158,8</b>
<b>Maksetut korot ja muut rahoituskulut</b>				
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-36,7	-38,8	-53,9
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		1,2	0,1	0,2
Maksetut välittömät verot		0,3	-0,9	-5,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>90,7</b>	<b>70,9</b>	<b>99,7</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6, 7, 8	-	-6,4	-6,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7, 8	-63,0	-129,2	-173,9
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6, 7, 8	-0,3	137,6	270,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-	-64,9	-64,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		-	84,2	84,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-63,3</b>	<b>21,3</b>	<b>109,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		263,4	239,9	356,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-282,9	-147,5	-318,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		247,1	-	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-183,8	-96,2	-102,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-27,9	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-27,9	-28,4	-28,4
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-	-1,6	-1,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-63,0	-63,0	-84,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		8,0	0,6	6,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-67,1</b>	<b>-96,2</b>	<b>-172,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
Rahavarat katsauskauden alussa	9	69,2	34,7	34,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,1	-3,0	-3,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>9</b>	<b>27,3</b>	<b>27,8</b>	<b>69,2</b>

## Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien 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			1,0		-69,5	81,3	12,8		0,0	12,8
Hybridilainan korot ja kulut						-30,0	-30,0	1,8		-28,2
Omien osakkeiden takaisinmaksu ja kulut						-1,6	-1,6			-1,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-63,0			-63,0			-63,0
Osakeperusteiset maksut						2,1	2,1			2,1
Muut muutokset						0,2	0,2			0,2
<b>Oma pääoma 30.9.2022</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>2,4</b>	<b>681,2</b>	<b>-184,3</b>	<b>830,5</b>	<b>1 720,5</b>	<b>690,9</b>	<b>0,3</b>	<b>2 411,7</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			-0,1		-66,0	35,2	-31,0			-31,0
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-44,4		-44,4
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista						16,5	16,5			16,5
Hybridilainan korot ja kulut						-29,2	-29,2	1,5		-27,7
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-63,0			-63,0			-63,0
Osakeperusteiset maksut						-0,4	-0,4			-0,4
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
<b>Oma pääoma 30.9.2023</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,8</b>	<b>597,2</b>	<b>-254,4</b>	<b>776,3</b>	<b>1 511,7</b>	<b>648,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2 160,3</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 1.11.2023.

## 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 IAS 34 Osavuositilinpäätökset - standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2022, paitsi käypien arvojen määrittämisen osalta. Q2/2023 alkaen, ulkopuoliset arvioitsijat arvioivat sijoituskiinteistöt vain tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä, toisella ja kolmannella neljänneksellä. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

## 3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. 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 osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuudet 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–Q3/2023 oli -31,2 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2022: -10,2 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	Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/2023	Q1-Q3/2022	%	Q1-Q4/2022
<b>Bruttovuokratuotto</b>							
Suomi	20,7	18,7	10,2 %	60,6	55,2	9,9 %	74,2
Norja	16,4	20,2	-19,0 %	50,6	63,1	-19,8 %	83,0
Ruotsi	8,3	9,0	-7,9 %	25,8	27,3	-5,6 %	35,8
Tanska & Viro	8,0	7,3	8,6 %	24,1	21,9	10,0 %	29,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>53,3</b>	<b>55,3</b>	<b>-3,6 %</b>	<b>161,1</b>	<b>167,5</b>	<b>-3,8 %</b>	<b>222,3</b>
Kista Galleria (50 %)	2,2	2,3	-5,8 %	7,0	7,1	-0,9 %	9,4
<b>Ylläpito -ja palvelutuotot</b>							
Suomi	7,1	6,4	10,9 %	21,1	17,9	17,6 %	24,3
Norja	6,0	7,6	-20,5 %	17,2	20,4	-15,4 %	31,3
Ruotsi	2,1	2,9	-26,4 %	8,1	8,7	-7,1 %	12,7
Tanska & Viro	2,6	3,4	-24,2 %	7,9	8,2	-3,6 %	10,9
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>17,9</b>	<b>20,3</b>	<b>-12,0 %</b>	<b>54,3</b>	<b>55,1</b>	<b>-1,6 %</b>	<b>79,2</b>
Kista Galleria (50 %)	0,6	0,9	-26,9 %	2,5	2,7	-5,7 %	3,8
<b>Nettovuokratuotto</b>							
Suomi	19,6	17,5	11,9 %	56,8	51,0	11,3 %	68,6
Norja	15,2	18,3	-17,0 %	46,6	58,6	-20,4 %	78,9
Ruotsi	6,8	7,9	-14,3 %	20,0	23,0	-13,1 %	30,4
Tanska & Viro	6,9	6,8	1,2 %	21,9	20,1	9,1 %	26,0
Muut	-0,2	0,0	-	-0,2	-0,3	12,4 %	-0,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>48,4</b>	<b>50,6</b>	<b>-4,4 %</b>	<b>145,1</b>	<b>152,4</b>	<b>-4,8 %</b>	<b>203,6</b>
Kista Galleria (50 %)	1,5	1,9	-17,9 %	4,8	4,9	-3,0 %	6,8
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>							
Suomi	19,0	17,1	11,4 %	54,9	49,2	11,5 %	66,3
Norja	14,0	17,5	-19,9 %	43,6	55,7	-21,8 %	76,0
Ruotsi	5,9	6,9	-13,8 %	17,3	19,7	-12,3 %	26,4
Tanska & Viro	6,8	6,8	0,4 %	21,7	19,8	9,6 %	25,9
Muut	-3,1	-4,6	32,3 %	-14,2	-14,3	0,5 %	-19,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>42,7</b>	<b>43,7</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>123,1</b>	<b>130,1</b>	<b>-5,4 %</b>	<b>175,2</b>
Kista Galleria (50 %)	1,5	1,9	-21,2 %	4,6	4,7	-3,0 %	6,6
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>							
Suomi	-43,0	-13,5	-	-23,2	-1,8	-	-16,3
Norja	-6,8	4,4	-	11,2	10,4	7,6 %	-30,9
Ruotsi	-21,7	4,5	-	-9,0	11,3	-	-6,3
Tanska & Viro	-3,6	5,5	-	15,2	3,2	-	-3,0
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-75,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>-5,7</b>	<b>23,1</b>	<b>-</b>	<b>-56,5</b>
Kista Galleria (50 %)	-8,0	-5,4	-47,6 %	-31,4	-12,4	-	-25,5
<b>Liikevoitto/-tappio</b>							
Suomi	-23,9	3,6	-	31,4	50,9	-38,2 %	53,2
Norja	7,2	21,8	-66,9 %	53,3	48,7	9,4 %	10,6
Ruotsi	-15,7	11,4	-	8,3	31,7	-73,8 %	20,2
Tanska & Viro	3,2	12,3	-74,1 %	36,8	22,9	60,5 %	22,9
Muut	-3,1	-4,6	32,3 %	-14,2	-14,3	0,5 %	-19,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>-32,4</b>	<b>44,5</b>	<b>-</b>	<b>115,6</b>	<b>139,9</b>	<b>-17,4 %</b>	<b>87,7</b>
Kista Galleria (50 %)	-6,5	-3,5	-84,6 %	-26,8	-7,7	-	-18,8

Me	30.9.2023	30.9.2022	%	31.12.2022
<b>Varat</b>				
Suomi	1 735,6	1 763,7	-1,6 %	1 723,2
Norja	1 255,0	1 481,9	-15,3 %	1 320,3
Ruotsi	639,2	684,3	-6,6 %	660,1
Tanska & Viro	483,0	466,1	3,6 %	465,6
Muut	238,5	255,8	-6,8 %	291,5
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 351,3</b>	<b>4 651,8</b>	<b>-6,5 %</b>	<b>4 460,7</b>
Kista Galleria (50 %)	183,5	242,7	-24,4 %	223,9
<b>Velat</b>				
Suomi	12,2	16,3	-25,1 %	7,0
Norja	15,8	28,7	-45,1 %	20,8
Ruotsi	11,6	9,5	22,0 %	12,0
Tanska & Viro	8,1	6,3	29,6 %	9,0
Muut	2 143,3	2 179,2	-1,6 %	2 101,7
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 191,0</b>	<b>2 240,1</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>2 150,5</b>
Kista Galleria (50 %)	218,0	246,7	-11,7 %	240,8

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

## 4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset <sup>1</sup>	13,9	14,6	-4,2 %	42,0	42,1	-0,3 %	59,9
Käyttökorvaukset <sup>1</sup>	2,3	3,4	-32,6 %	7,4	7,3	1,1 %	11,0
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1</sup>	1,6	2,3	-30,3 %	4,9	5,7	-15,0 %	8,3
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2</sup>	0,1	0,1	-40,7 %	0,3	0,5	-43,8 %	0,6
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>17,9</b>	<b>20,4</b>	<b>-12,2 %</b>	<b>54,5</b>	<b>55,6</b>	<b>-2,0 %</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		Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-46,2	22,7	-	35,2	81,3	-56,7 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,2	-7,7	6,3 %	-21,8	-22,8	4,6 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	0,2	-	-	16,5	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1</sup>	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
<b>Osakekohtainen tulos<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>-0,32</b>	<b>0,09</b>	<b>-</b>	<b>0,18</b>	<b>0,35</b>	<b>-48,7 %</b>	<b>-0,15</b>

Tulos/osake, laimennettu		Q3/2023	Q3/2022	%	Q1-Q3/ 2023	Q1-Q3/ 2022	%	Q1-Q4/ 2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	-46,2	22,7	-	35,2	81,3	-56,7 %	5,3
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,2	-7,7	6,3 %	-21,8	-22,8	4,6 %	-30,5
Voitot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	0,2	-	-	16,5	-	-	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1</sup>	milj.kpl	168,0	168,0	0,0 %	168,0	168,0	0,0 %	168,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	1,7	2,4	-28,1 %	1,9	2,5	-23,7 %	2,5
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1</sup>	milj.kpl	169,7	170,4	-0,4 %	169,9	170,6	-0,4 %	170,5
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu<sup>1</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>-0,32</b>	<b>0,09</b>	<b>-</b>	<b>0,18</b>	<b>0,34</b>	<b>-48,6 %</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 30.9.2022 Barkarby asunnot ja Lippulaiva Suomessa.

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

### 30.9.2023

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	0,3	55,8	56,1
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	64,5	64,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-65,3	-65,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-4,9	-4,9
Valuuttakurssiero	-0,2	-101,5	-101,8
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,2	1,2
<b>30.9.2023</b>	<b>6,3</b>	<b>3 984,0</b>	<b>3 990,3</b>

### 30.9.2022

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	6,3	-	6,3
Investoinnit	67,2	42,2	109,4
Aktivoidut korot	4,0	0,0	4,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	61,8	61,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-14,7	-18,9	-33,6
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-5,1	-5,1
Valuuttakurssiero	-	-118,3	-118,3
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-125,3	-125,3
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	5,9	5,9
<b>30.9.2022</b>	<b>445,1</b>	<b>3 649,2</b>	<b>4 094,3</b>

### 31.12.2022

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2023 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		
	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Suomi	5,2	4,9	5,1	28,6	26,3	26,7
Norja	5,7	5,4	5,7	20,7	19,9	20,5
Ruotsi	5,6	5,3	5,5	23,2	22,0	23,1
Tanska & Viro	6,8	6,5	6,8	23,3	20,2	21,6
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>	<b>24,1</b>	<b>22,3</b>	<b>23,1</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,6	5,3	5,5	24,2	22,5	23,4

## 7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q3/2023	Q1-Q3/2022	Q1-Q4/2022
Kiinteistöjen hankinnat <sup>1</sup>	-	6,3	6,3
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	0,3	0,4
Kiinteistökehitys <sup>2</sup>	56,5	113,4	165,7
Liikearvo ja muut investoinnit	1,2	3,1	4,6
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>57,7</b>	<b>123,1</b>	<b>177,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit segmentteittäin</b>			
Suomi	32,4	84,2	111,6
Norja	11,9	19,0	32,1
Ruotsi	8,5	13,5	19,8
Tanska & Viro	3,9	3,6	9,7
Konsernihallinto	1,0	2,9	3,9
<b>Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)</b>	<b>57,7</b>	<b>123,1</b>	<b>177,0</b>
<b>Divestoinnit<sup>3,4</sup></b>	<b>-</b>	<b>142,4</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 keskukseen kuuluneen yhtiön myynnistä Suomessa.

## 8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Cityconilla ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.9.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>0,0</b>	<b>150,9</b>	<b>150,9</b>
Myynnit	-	-142,4	-269,9
Valuuttakurssiero	-	-8,5	-7,5
Investoinnit	-	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	-	125,3	126,5
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>125,3</b>	<b>0,0</b>



## 9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Käteinen raha ja pankkitilit	22,3	22,0	62,7
Rajoitetut rahavarat	5,0	5,8	6,5
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>27,3</b>	<b>27,8</b>	<b>69,2</b>

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

## 10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.9.2023		30.9.2022		31.12.2022	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	39,1	39,1	27,8	27,8	19,5	19,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	1,8	1,8	2,4	2,4	1,9	1,9
<b>Rahoitusvelat</b>						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat	247,1	250,0	-	-	-	-
Yritystodistukset	33,8	34,0	99,3	99,5	49,2	49,5
Joukkolainat <sup>1</sup>	1 512,2	1 332,0	1 719,0	1 498,0	1 715,7	1 469,2
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	38,6	38,6	44,1	44,1	42,8	42,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	11,8	11,8	1,2	1,2	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	30.9.2023		30.9.2022		31.12.2022	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	71,1	0,4	-	-	76,1	1,9
1–5 vuotta	125,0	1,4	75,6	2,4	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>196,1</b>	<b>1,8</b>	<b>75,6</b>	<b>2,4</b>	<b>76,1</b>	<b>1,9</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	278,3	28,9	314,8	18,7	314,8	18,5
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>278,3</b>	<b>28,9</b>	<b>314,8</b>	<b>18,7</b>	<b>314,8</b>	<b>18,5</b>
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	105,5	-2,0	179,4	8,0	83,2	0,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	125,0	0,3	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>125,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>704,9</b>	<b>29,1</b>	<b>567,4</b>	<b>29,0</b>	<b>474,0</b>	<b>20,9</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 196,1 miljoonaa euroa (Q3/2022: 75,6 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

Lisäksi, Kista Gallerian lainoja suojaavien korkokattojen käyvän arvon muutokset kirjataan erään ”Osuus yhteis- ja osakkuusryityksien 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 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa yhteensä 0,375 euroa osakkeelta eli yhteensä 63,0 miljoonaa euroa.

31.3.2023, 26.6.2023 ja 29.9.2023 maksettujen pääoman palautuksien jälkeen hallituksen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,125 euroa osakkeelta. Alustava jäljellä olevan valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivä on 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 Q1–Q3/2022 aikana jaettiin pääomanpalautusta 63,0 miljoonaa euroa.

## 13. Vastuositoumukset

Me	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	650,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	63,6	80,7	64,4
Ostositoumukset	71,6	87,9	76,9

Kiinnitykset liittyvät 650 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 250 miljoonaa euroa on nostettu. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 71,6 miljoonaa euroa (Q3/2022: 87,9 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

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

## 14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyrietykset, 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 (52,12 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana ja vertailukaudella Citycon ei maksanut kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2022: 0,0 miljoonaa euroa).

# Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.9.2023 yleisluonteisesta tarkastuksesta

## Citycon Oyj:n hallitukselle

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2023, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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, 1. päivänä marraskuuta 2023

Ernst & Young Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen  
KHT