



Q3/2022

Osavuosisikatsaus

Tammikuu–syyskuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q3/2022

+5,2 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q3/2022 (vs. Q1–Q3/2021)

+7,8 %

Nykyisen portfolion nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q3/2022 (vs. Q1–Q3/2021)

+10,8 EUR

Nykyisen portfolion operatiivinen tulos/osake (vs. Q1–Q3/2021)

+12,1 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät (vs. Q1–Q3/2021)

94,9 %

Liiketilojen vuokra-aste

+7,0 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit (vs. Q1–Q3/2021)

**+1.0 EUR &
23.6 EUR**

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra (vs. Q4/2021)

92 %

vuokrista sidottu indeksiin jonka vaikutus konkretisoituu erityisesti vuonna 2023

139,9 Me

IFRS Liikevoitto Q1–Q3/2022

Lippulaiva maailman
ENSIMMÄINEN KULTATASON SMART BUILDING
-sertifikaatin saanut kauppakeskus

Toimitusjohtajan katsaus:

Cityconin liiketoiminta jatkui vahvana haastavasta makroekonomisesta ympäristöstä huolimatta. Aivan kuten Citycon menestyi koronaviruspandemian aikana, Cityconin liiketoimintamallin vakaus todistaa edelleen toimivuutensa nykyisessäkin liiketoimintaympäristössä.

Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat +3,4 % ja kokonaisuudessaan vuoden aikana +5,2 % edellisvuoteen verrattuna. Nettovuokratuottoihin osaltaan vaikutti vertailukelpoisten vuokralaismyyntien kasvu, joka nousi vuoden aikana kokonaisuudessaan +7,0 % edellisvuoteen verrattuna. Myös kävijämäärät jatkoivat positiivista kehitystään. Kävijämäärät kasvoivat edellisvuoteen verrattuna vuoden kolmannella neljänneksellä +4,3 % ja vuoden alusta alkaen yhteensä +12,1 %.

Operatiiviset tunnusluvut ovat jo yli korona-aikaa edeltäneen vuoden 2019, tason. Vuoden 2022 vertailukelpoiset vuokralaismyynnit ylittävät vuoden 2019 tason +7,2 %:lla ja keskivuokra on noussut +0,8 euroa neliömetriltä verrattuna Q3/2019. Tämä kuvastaa Cityconin päivittäistavarakauppaan ja kunnallispalveluihin keskittyvien ja julkisen liikenteen solmukohtiin sijoittuvien keskuksien vakautta.

Vuokraustoimintamme säilyi aktiivisena myös vuoden kolmannella vuosineljänneksellä ja allekirjoitimme 21 000 neliometriä uusia sopimuksia 1,7 %:n leasing spreadillä. Liiketilöiden vuokrausaste katsauskauden lopussa oli 94,9 %. Tämä kuvastaa keskuksiemme houkuttelevuutta vuokralaisille kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen. Vahva vuokraustoiminta vaikutti liiketilöiden vuokrausasteeseen, joka pysyi korkealla tasolla sekä keskivuokraan, joka on noussut 1,0 euroa 23,6 euroon per neliometri vuoden 2021 lopun tilanteeseen verrattuna.

Nykyinen inflaatioympäristö tulee realisoitumaan Cityconille vuokrien nousuna vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä, sillä 92 % vuokristamme on sidottu inflaatioon. Markkinoidemme ennustettu inflaatiotaso on noin 7–8 %, mikä enteilee hyvää kasvua vuodelle 2023. Huomionarvoista on, että vuokralaisillamme vuokran osuus liikevaihdosta on yksi markkinoiden alhaisimmista. Ylläpito- ja palvelukulut sisältävä keskimääräinen vuokran osuus liikevaihdosta on portfoliossamme 9,0 %, mikä mahdollistaa vuokrien korottamisen erityisesti vuokralaisten myyntien kasvaessa. Lisäksi keskuksiemme vuokralaiskannasta johtuen keskuksiemme tarjoamat tuotteet ja palvelut ovat vähemmän riippuvaisia harkinnanvaraisesta kulutuksesta kuin perinteinen, muotivetoinen vähittäiskauppa.

Lippulaivan kauppakeskusosion (johon metro alkaa operoida 3.12.2022) valmistumisen ja ensi vuoden rajoitettujen investointisitoumusten seurauksena ennakoimme Cityconin investointitarpeiden pienenevän huomattavasti vuonna 2023. Tyypillisten ylläpito- ja vuokralaismuutostöiden lisäksi olemme vuonna 2023 sitoutuneet investoimaan ainoastaan noin

8 miljoonaa euroa kiinteähintaisia investointeja kehityshankkeisiin. Jatkamme rakennusoikeuksiemme voimaansaattamisen edistämistä, mikä ei vaadi meiltä merkittäviä pääomainvestointeja. Vähentyneet pääomasitoumukset lisäävät operatiivista kassavirtaa tarjoten lisätukea taseen vahvistamiseen.

Citycon jatkaa pääoman kierrättämistä investointitason taseensa vahvistamiseksi ja ylläpitääkseen joustavat mahdollisuudet. Syyskuussa ja osin vuosineljänneksen päättymisen jälkeen, takaisinostimme joukkovelkakirjojamme markkinoilta alennuksella kirja-arvoon verrattuna yhteensä 29,0 miljoonan euron arvosta. Kokonaisuudessaan vuoden 2022 aikana Citycon on ostanut joukkovelkakirjojaan takaisin yhteensä 108,3 miljoonan euron arvosta ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 98,7 miljoonaa euroa noin 4,9 %:n keskituotolla (average yield).

Vuosineljänneksen aikana siirsimme kaksi yhteisarvoltaan noin 125 miljoonan euron kohdetta taseessamme myytävänä oleviin liikekiinteistöihin. Kohteiden myynnit ovat nyt due diligence -vaiheessa ja kauppojen odotetaan toteutuvan vuoden viimeisen vuosineljänneksen jälkipuoliskolla ja myynneistä saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän vähentämiseen. Nämä kaupat pois lukien, Citycon on myynyt vuosina 2021–2022 kohteitaan yhteensä noin 400 miljoonan euron arvosta. Seuraavan 24 kuukauden aikana, Citycon tavoittelee kohteiden myyntejä noin 500 miljoonaa euroa vastaavalla määrällä, sisältäen kaksi kohdetta, jotka nyt on luokiteltu myytävänä oleviin liikekiinteistöihin. Saatavat varat on tarkoitus käyttää velkojen takaisinmaksuun. Sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon muutos oli vuoden kolmannella vuosineljänneksellä noin 0,9 miljoonaa euroa ja Q1–Q3 yhteensä 23,1 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen käypien arvojen nousuun vaikutti positiivisesti erityisesti vuokrien indeksointi sekä rakennusoikeuksien realisoituminen eritoten Trekantenissa, missä uusi kaava hyväksyttiin vuoden kolmannella vuosineljänneksellä.

Nämä toimet yhdistettynä vahvoihin operatiivisiin tunnuslukuihin, vähentyneisiin investointitarpeisiin ja positiiviseen indeksointiin tuottamaan kasvuun, vakauttavat edelleen Cityconin velkojen maturiteettiprofiilia ja tunnuslukuja. Meillä ei ole merkittäviä velkojen eräänymisiä ennen lokakuuta 2024, 95 % velastamme on kiinteäkorkoista, 100 % keskuksistamme on kiinnittämättömiä sekä meillä on yli 500 miljoonan euron likviditeetti. Tämän johdosta Citycon on hyvässä asemassa jatkamaan hyvää kehitystään huolimatta rahoitusmarkkinoiden lyhytaikaisista häiriöistä.

Välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvän päivittäiskaupan ja asuinkiinteistöt yhdistävä liiketoimintamallimme, joka perustuu sijainteihin kasvavissa pohjoismaisissa kaupungeissa julkisen liikenteen solmukohdissa tuottaa arvoa kaikille sidosryhmille. Vakaan vuosineljänneksen tuloksen sekä liiketoimintaamme kohdistuvan luottamuksemme myötä vahvistamme vuoden 2022 ohjeistustamme.

F. Scott Ball

Varapuheenjohtaja ja toimitusjohtaja

Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

Vahvat operatiiviset tulokset

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden kolmannella vuosineljänneksellä 3,4 % edellisvuoteen verrattuna
- Q1–Q3/2022 aikana vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 %
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 4,3 % vuoden kolmannella vuosineljänneksellä ja 12,1 % vuoden alusta
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana 0,1 %; 7,9 % yli Q3/2019 vastaavan ajankohdan tason (ennen pandemiaa)
 - Q1–Q3/2022 aikana vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 7,0 % edellisvuoteen verrattuna ja 7,2 % verrattuna Q1–Q3/2019 (ennen pandemiaa)
- Keskivuokra nousi Q1–Q3/2022 aikana 1,0 euroa 23,6 euroon per neliometri vuokrien indeksoinnin sekä aktiivisen vuokraustoiminnan seurauksena (Vuokrien indeksointi lasketaan vuosittain loppuvuodesta, joten vuonna 2023 tulemme hyötymään nykyisestä inflaatioympäristöstä)
- Keskuksiemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan seitsemättä peräkkäistä vuosineljännestä. Vuoden 2022 kolmannen vuosineljänneksen aikana käyvän arvon muutos oli 0,9 miljoonaa euroa

Kehityshankkeet: pääomatarpeet vähenevät

- Lippulaivan liikekiinteistöjen valmistumisen ja ensi vuoden rajoitettujen investointisitoumusten seurauksena ennakoimme Cityconin investointitarpeiden pienenevän vuonna 2023.
- Kaikki nykyiset rakennusprojektit on solmittu kiinteähintaisina
 - Kuusi kahdeksasta Lippulaivan yhteyteen rakentuvasta asuinkerrostalosta nyt rakenteilla (joista Citycon omistaa 6). Kerrostalot valmistuvat 2022–2024
- Citycon jatkaa omistamansa noin 300 miljoonan euron arvoisen rakennusoikeuspotentiaalin kehittämistä. Rakennusoikeuksien realisoituminen on mahdollista saavuttaa pienellä sijoitetulla pääomalla
 - Trekanten, Norja: uusi kaava hyväksytty mikä on merkittävä virstanpylväs rakennusoikeuksien realisoitumisessa
 - Rakennusoikeudet mahdollista myydä, kehittää itse tai perustaa yhteisyritys

Tase: pääoman kierrättäminen jatkui velan määrän vähentämiseksi

- Citycon osti takaisin joukkovelkakirjalainojaan syyskuussa ja vuosineljänneksen päättymisen jälkeen yhteensä noin 29 miljoonan euron arvosta
 - Citycon on kokonaisuudessaan vuoden 2022 aikana ostanut takaisin joukkovelkakirjalainojaan yhteensä noin 108,3 miljoonan euron nimellisarvoa vastaavalla määrällä ja käyttänyt ostoihin yhteensä noin 98,7 miljoonaa euroa
- Vuosineljänneksen aikana siirsimme kaksi yhteisarvoltaan noin 125 miljoonan euron kohdetta taseessamme myytävänä oleviin liikekiinteistöihin. Myynnistä saatavat varat on tarkoitus käyttää velkojen takaisinmaksuun.
 - Nämä kaupat pois lukien, Citycon on myynyt vuosina 2021–2022 kohteitaan yhteensä noin 400 miljoonan euron arvosta.
 - Seuraavan 24 kuukauden aikana Cityconin tavoitteena on toteuttaa kohteiden myyntejä noin 500 miljoonalla eurolla, sisältäen yllä mainitut kaksi kohdetta. Kohteiden myynnistä saatavat varat on tarkoitus käyttää velkojen takaisinmaksuun.
- Cityconilla on investointitason tase:
 - ei merkittäviä velkojen erääntymisiä ennen lokakuuta 2024
 - 95 % velasta kiinteä korkoista
 - 100 % keskuksistamme on kiinnittämättömiä
 - noin 537 miljoonan euron likviditeetti.

Avainluvut

		Q3/2022	Q3/2021	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹		Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹		Q1-Q4 /2021
Nettovuokratuotto	Me	50,6	51,3	-1,3 %	-1,7 %	152,4	152,5	-0,1 %	-0,3 %	202,3
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	3,4	0,4	-	-	5,2	-2,9	-	-	-1,5
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	43,7	44,7	-2,4 %	-2,9 %	130,1	133,7	-2,7 %	-3,0 %	176,1
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,09	0,01	-	-	0,35	0,32	8,8 %	8,1 %	0,55
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 094,3	4 215,3	-2,9 %	-	4 094,3	4 215,3	-2,9 %	-	4 189,2
Luototusaste (LTV) ^{2,4,6}	%	41,7	39,6	5,3 %	-	41,7	39,6	5,3 %	-	40,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²										
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,8	32,5	-8,3 %	-8,7 %	90,1	96,8	-6,9 %	-7,3 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	22,1	24,9	-11,3 %	-11,8 %	67,3	80,1	-16,0 %	-16,4 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,177	0,183	-2,8 %	-3,2 %	0,536	0,544	-1,4 %	-1,8 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,132	0,140	-6,0 %	-6,5 %	0,400	0,450	-11,0 %	-11,5 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵	EUR	11,68	11,58	0,8 %	-	11,68	11,58	0,8 %	-	12,15

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

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

³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴ Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

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

⁶ Q4/2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku Q4 2021 oli 40,7.

Nykyisen portfolion avainluvut ¹		Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3/2022	Q1-Q3/2021	%
Nettovuokratuotto	Me	50,6	48,1	5,3 %	151,1	140,3	7,8 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	43,6	41,5	5,1 %	128,8	121,9	5,7 %
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,8	29,3	1,7 %	88,9	84,9	4,6 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³	Me	22,1	21,8	1,7 %	66,0	68,3	-3,3 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,177	0,165	7,7 %	0,529	0,477	10,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³	EUR	0,132	0,122	7,7 %	0,393	0,384	2,5 %

¹ Nykyisen portfolion avainluvut sisältävät vain 30.9.2022 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.

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

³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Tulevaisuuden näkymät 2022

Citycon vahvistaa aikaisemman ohjeistuksensa alla olevan taulukon mukaisesti.

		Nykyinen ohjeistus (10.11.2022)	Aiemmin (10.8.2022)	Keskipisteen muutos aikaisempaan verrattuna	Alkuperäinen vuoden 2022 ohjeistus (17.2.2022)	Keskipisteen muutos alkuperäiseen ohjeistukseen verrattuna
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	170–180	170–180	0	164–180	+3
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,68–0,72	0,68–0,72	0	0,62–0,72	+0,03
Oikaistu osakekohtainen opera- tiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,50–0,58	0,50–0,58	0	0,48–0,58	+0,01

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 vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,4 % vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q3/2021.

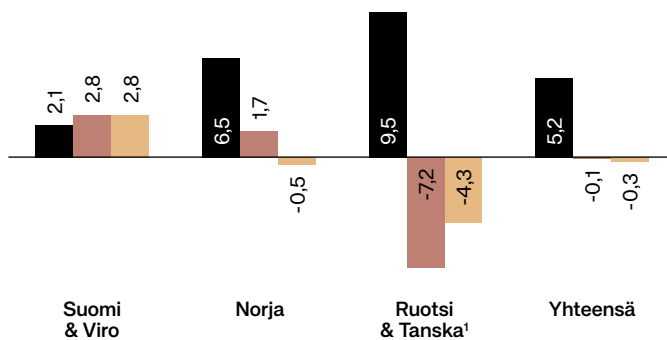
Cityconin vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q3/2022 kasvoivat 5,2 %.

Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q3/2022 olivat 152,4 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 152,5 miljoonaa euroa).

Suomen & Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,1 % Q1–Q3/2022 edellisvuoteen verrattuna. Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 9,5 % Q1–Q3/2022. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 6,5 % Q1–Q3/2022.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1–Q3/2022 vs. Q1–Q3/2021

%



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

¹ Kokonaisnettovuokratuottoihin vaikuttaa divestoinnit, jotka toteutettiin vuoden 2021 aikana.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Brutto- vuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q3/2021	65,0	57,6	29,5	0,4	152,5	166,6
Kehityshankkeet	5,0	1,1	-0,7	-	5,3	6,2
Divestoinnit	-4,2	-4,4	-2,4	-	-11,0	-11,4
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,0	2,9	1,9	-	5,8	5,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,4	-0,9	-0,7	-0,2	0,5
Q1–Q3/2022	66,8	58,6	27,4	-0,3	152,4	167,5

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

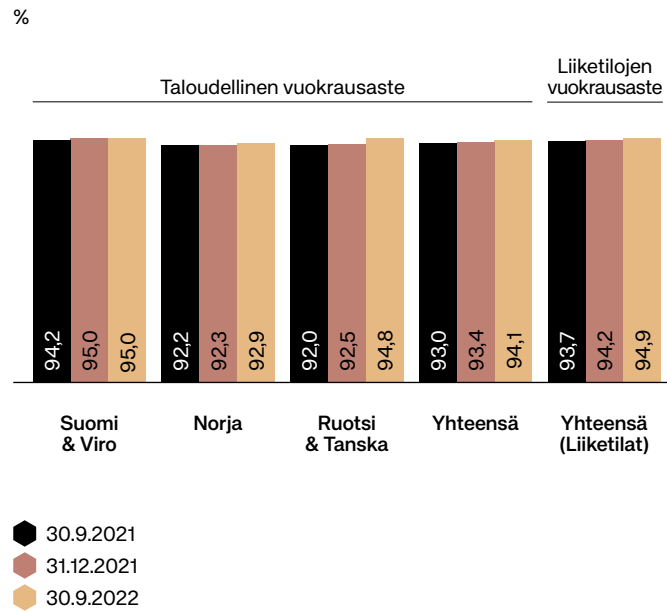
2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna ja oli 94,9 % (Q3/2021: 93,7 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,1 % (Q3/2021: 93,0 %). Keskimääräinen neliövuokra pysyi vakaana vuosineljänneksen aikana 23,6 eurossa (Q2/2022: 23,6) samalla, kun vuokrasimme yli 21 000 neliometriä liiketiloja vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana. Vuoden 2022 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli +1,7 %. Keskimääräinen neliövuokra nousi 1,0 euroa Q1–Q3/2022 aikana.

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 0,1 % ja Q1–Q3 aikana +7,0 %. Vertailukelpoiset vuokrausten myynnit Q1–Q3/2022 ylittivät +7,2 %:lla pandemiaa edeltäneen (vuoden 2019) tason.

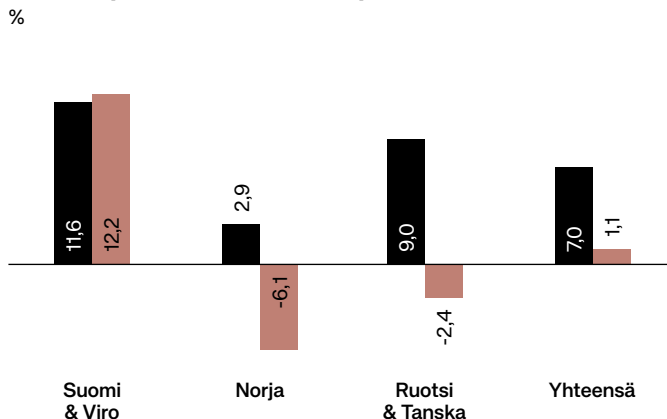
Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat kolmannen vuosineljänneksen aikana +4,3 % ja vastaavasti Q1–Q3 aikana 12,1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vuokrausaste¹



¹ Kista Galleria 50 % ja Lippulaiva eivät sisälly lukuihin.

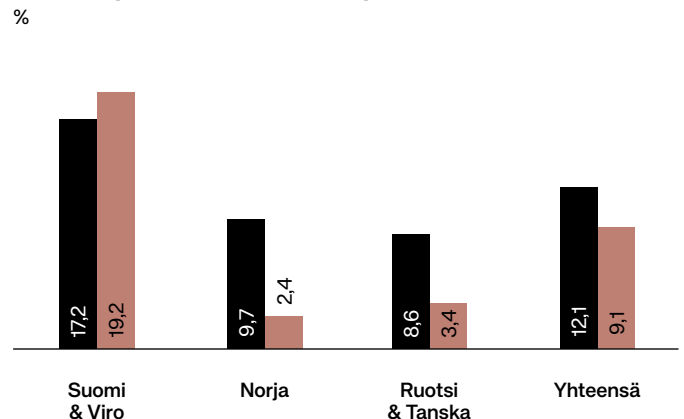
Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q3/2022 vs. Q1–Q3/2021¹



Vertailukelpoiset myynnit
 Myynnit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q3/2022 vs. Q1–Q3/2021¹



Vertailukelpoiset kävijämäärät
 Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

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

Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 245	3 381	3 326
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,6	22,7	22,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,2	3,1
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²	%	9,0 %	9,0 %	8,8 %
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	1,7 %	-1,6 %	-1,3 %

¹ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

² Edellisen kahdenkymmenen kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokraustoiminta¹

		Q1-Q3/2022	Q1-Q3/2021	Q1-Q4/2021
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	219 344	202 240	247 526
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	221 134	256 687	319 011

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

3. Taloudellinen tulos Q1-Q3/2022 vs. Q1-Q3/2021

Liikevoitto (IFRS) oli 139,9 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2021: 134,4 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 21,3 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2021: 18,9 miljoonaa euroa), johtuen pääasiassa osakepohjaisen palkitsemisen IFRS-käsittelystä. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 245 (30.9.2021: 247). Kokoaikaisista työntekijöistä 56 oli Suomessa & Virossa, 78 Norjassa, 46 Ruotsissa & Tanskassa ja 65 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 29,7 miljoonaa euroon (Q1-Q3/2021: 38,4 miljoonaa euroa) johtuen alentuneista korkokuluista alhaisemman velkatason seurauksena, sekä velan takaisinmaksuun liittyvistä kertaluonteisista epäsuorista voitoista. Vertailukaudella oli kirjattu velan takaisinmaksuun liittyviä kertaluonteisia epäsuoria kuluja. Lisäksi 2,9 miljoonan euron tappio (Q1-Q3/2021: 0,1 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -10,1 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2021: -6,3 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa heikommasta sijoituskiinteistön käyvän arvon kehityksestä yhteisyritys Kistassa.

Tilikauden tulos oli 81,3 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2021: 73,6 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 94,9 miljoonalla eurolla (31.12.2021: 4 189,2 miljoonaa euroa). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 119,8 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Käyvän arvon voitot nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonalla eurolla, netottaen valuuttakurssimuutoksia, jotka laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 118,3 miljoonalla eurolla. Lisäksi IFRS 16 standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 5,9 miljoonalla eurolla ja siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin laski arvoa 125,3 miljoonalla eurolla.

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

30.9.2022	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹	9	421 257	2 021,5	-	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	3	23 240	27,9	-	1 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	444 497	2 049,4	-	49 %
Kauppakeskukset, Norja	15	396 900	1 218,8	125,3	32 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²	1	14 500	-	-	-
Norja, yhteensä	16	411 400	1 218,8	125,3	32 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	209 500	773,4	-	18 %
Muut kiinteistöt, Ruotsi & Tanska	1	-	6,3	-	0 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	209 500	779,7	-	18 %
Kauppakeskukset, yhteensä	32	1 042 157	4 013,7	125,3	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	4	23 240	34,2	-	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	36	1 065 397	4 047,9	125,3	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	46,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	36	1 065 397	4 094,3	125,3	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 350	227,8	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	37	1 111 747	4 322,1	125,3	-

¹ Sisältää Lippulaivan asuntohankkeet.

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

Q1–Q3/2022 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 23,1 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 5,9 miljoonaa euroa). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 61,8 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 46,9 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 33,6 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 30,8 miljoonaa euroa). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi–syyskuussa -5,1 miljoonaa euroa.

Käyvän arvon muutos

Me	Q3/2022	Q3/2021	Q1–Q3/2022	Q1–Q3/2021	Q1–Q4/2021
Suomi & Viro	-8,1 ¹	-12,1	3,0	-5,5	3,4
Norja	5,5	1,7	13,8	10,3	26,2
Ruotsi & Tanska	5,3	-0,9	11,4	11,4	30,8
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	2,6	-11,2	28,2	16,2	60,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,7	-7,3	-5,1	-10,2	-11,8
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	0,9	-18,5	23,1	5,9	48,6
Kista Galleria (50 %)	-5,4	-1,7	-12,4	-2,8	-1,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-4,5	-20,3	10,7	3,1	47,2

¹ Pääasiassa johtuen Lippulaiva-hankkeen aktivoiduista korkokuluista.

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosisikastausta ja tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä hyödyntäen ulkopuolisten arvioitsijoiden markkinakatsauksia.

CBRE:n ja JLL:n laatimat markkinakatsaukset ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta Sijoittajat-osioista.

5. Pääoman kierrättäminen

Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana ei tapahtunut uusia transaktioita.

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

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

Transaktiot noudattavat Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluvetoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoilikenneyhteyksien solmukohdissa tuoden kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista ja yhtiö jatkaa opportunististen pääomankierrätysmahdollisuuksien arviointia myös vastaisuudessa.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q3/2022

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

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

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

6. Kehityshankkeet edistyivät

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 30.9.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/18 000	90,5	52,4	2022–2024
Herkules, asunnot (50 %)	Skien, Norja	-/7 600	28,0	6,0	2024
Barkarby, asunnot	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	69,5 ¹	6,6 ¹	2024

¹ Kauppa toteutetaan termiinisopimuksena, jonka mukaisesti Citycon teki 6,6 miljoonan euron talletuksen huhtikuussa 2022 ja maksaa loput kauppahinnasta kohteen valmistumisen yhteydessä. 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–Q3/2022

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet investoinnit 30.9.2022 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva kauppakeskus	Espoo, Suomi	19 200/44 300	373,4 ¹	365,0 ¹	Q1/2022

¹ Arvioitu bruttoinvestointi on 423,4 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminaalien myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 373,4 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 30.9.2022 mennessä oli 415,0 MEUR.

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

7. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,35 euroa (31.12.2021: 14,80). Tilikauden voitto kasvatti osakekohtaista omaa pääomaa ja muuntoerot ja voitonjako pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 720,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1 800,1).

8. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		Q3/2022	Q3/2021	Q4/2021
Lainojen käyvät arvot	Me	1 836,9	2 086,7	1 860,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 862,4	2 103,9	1 878,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	537,0	832,7	583,7
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,3	4,0	4,2
Luototusaste (LTV) ²	%	41,7	39,6	40,3 ³
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,2	4,0	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,39	0,36	0,38
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,41	0,37	0,39
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,00	0,00

¹ Sisältää 44,1 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 44,2 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

² Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

³ Q4/2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku Q4 2021 oli 40,7 %.

Syyskuussa yhtiö jatkoi velkajoukkojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta, edelleen alikurssiin. Vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin yhteensä 2 miljoonaa euroa ja 2027 joukkovelkakirjalainoista 26,95 miljoonaa. Näistä 25,95 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 kolmannen kvartaalin lopulla ja 3,0 miljoonaa neljännen kvartaalin alussa.

Kesäkuussa yhtiö jatkoi velkajoukkojensa takaisinostoja avoimilta markkinoilta alikurssiin. Vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin yhteensä 25 miljoonaa euroa ja 2027 joukkovelkakirjalainoista 29,4 miljoonaa. Näistä 33,8 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 toisen kvartaalin lopulla ja 20,6 miljoonaa kolmannen kvartaalin alussa.

Maaliskuussa yhtiö päätti käyttää osan Norjan kiinteistöjen myynnistä saaduista käteisvaroista velkajoukkojen takaisinostoihin houkuttelevaan hintaan vahvistaakseen tasetaan. Yhtiön vuoden 2024 joukkovelkakirjalainoista ostettiin avoimilta markkinoilta takaisin yhteensä 25 miljoonaa euroa, joista 4,7 miljoonaa euroa toteutettiin vuoden 2022 ensimmäisen kvartaalin aikana ja loput toisen kvartaalin alussa.

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

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

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

Korolliset velat

Korollisten lainojen käypä arvo nousi vuosineljänneksen aikana 39,8 miljoonalla eurolla yhteensä 1 836,9 miljoonaan euroon. Kasvu johtui pääasiassa kuponkimaksujen, investointien ja joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun seurauksena kasvaneesta yritystodistusten määrästä, huolimatta heikentyneestä NOK-valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 862,4 miljoonaa euroa sisältäen 44,1 miljoonaa euroa IFRS 16 velkoja.

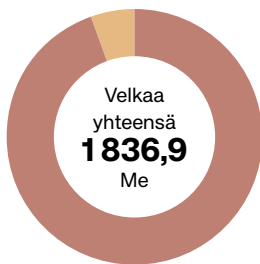
Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski vuosineljänneksen aikana 3,3 vuoteen.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 41,7 %:iin. Tämä johtui pääasiassa heikentyneiden SEK ja NOK valuuttakurssien negatiivisesta vaikutuksesta kiinteistöjen käypiin arvoihin, ja siten luototusasteeseen.

Cityconilla ei ole merkittäviä lainojen erääntymisiä ennen vuotta 2024. Cityconin luottolimiitti sopimus erääntyy kesäkuussa 2024 ja 498 miljoonan euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina lokakuussa 2024.

Lainajakauma

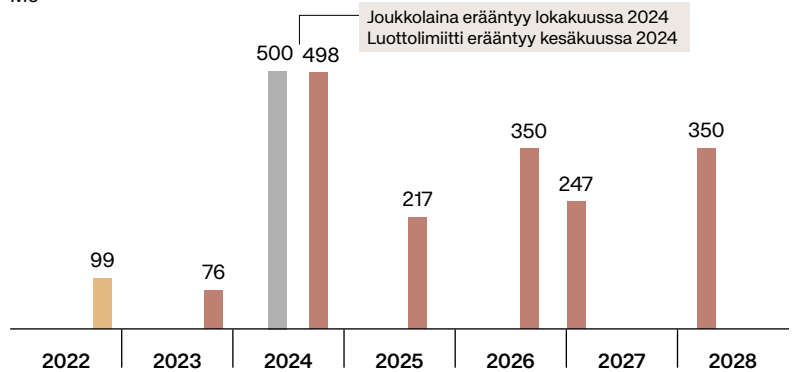
%



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **94,6**
- Yritystodistukset **5,4**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **0,0**
- Joukkovelkakirjalainat **1737,6**
- Yritystodistukset **99,3¹**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **500,0**

¹ Yritystodistusten määrä oli vuosineljänneksen lopussa koholla, johtuen pienten omaisuuserien myynnistä saatavien varojen viivästyisestä.

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut Q1–Q3/2022

		Q1–Q3/2022	Q1–Q3/2021	Q1–Q4/2021
Rahoituskulut ¹	Me	-44,1	-43,9	-62,0
Rahoitustuotot ¹	Me	14,4	5,5	7,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-29,7	-38,4	-55,0
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-34,1	-35,4	-46,8
Keskikorko kauden lopussa ²	%	2,38	2,40	2,47
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,48	2,40	2,48
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²	%	2,45	2,39	2,41

¹ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

² Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) laskivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa alentuneista korkokuluista velkojen takaisinoston seurauksena sekä heikentyneistä NOK- ja SEK- valuuttakursseista.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat huomattavasti; 29,7 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2021: 38,4 miljoona euroa) edellä mainituista syistä, lisäksi epäsuoria kertaluonteisia voittoja kirjattiin 7,3 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista. Vertailukaudella kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa epäsuoria kuluja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuotoista. Lisäksi 2.9 miljoonan euron tappio (Q1–Q3/2021: 0,1 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

Velan keskiporko periodin lopussa oli 2,38 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

Rahoitusriskien hallinta

		Q3/2022	Q3/2021	Q4/2021
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,3	4,0	4,2
Korkosuojausaste	%	94,6	88,9	100,0

9. Toimintaympäristön kehitys

Toimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvuennuste, 2022	2,1 %	3,6 %	2,6 %	2,6 %	1,0 %	3,1 %
Inflaatio, ennuste 2022	6,5 %	4,7 %	7,2 %	7,2 %	21,0 %	8,3 %
Työttömyys, 2022	7,0 %	3,9 %	7,6 %	5,2 %	6,6 %	6,8 %
Vähittäismyynnin kasvu, 8/2022 ¹	-4,7 %	-4,0 %	-3,2 %	-6,0 %	2,0 %	-2,0 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen

Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark (30.9.2022 tilanne)

Pohjoismaiden taloudet toipuivat hyvin lyhytaikaisesta Covid pandemian aiheuttamasta laskusuhdanteesta, mutta kärsivät nyt, kuten koko muu maailma, elinkustannusten noususta ja makrotalouden epävarmuudesta. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne ennen Venäjän hyökkäystä Ukrainaan, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskurin ja jonkin verran joustavuutta geopolittisen epävarmuuden, inflaation ja nousevien korkojen suhteen. Lisäksi Ukrainan sodan odotetaan vaikuttavan vähemmän Pohjoismaihin, sillä nämä maat ovat vähemmän riippuvaisia erityisesti Venäjän maakaasusta.

Inflaation nousu Pohjoismaissa toimii myös Cityconin eduksi, johtuen välttämättömyshyödykkeisiin keskittyvistä keskuksistamme ja siitä, että 92 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

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

10. Riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen ja vuokratasoihin ja sitä kautta Cityconin tulokseen. 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 2021 tilinpäätöksen sivuilla 37–38, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

11. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2022 pidettiin 22.3.2022 Espoossa. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

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

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

12. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

Cityconilla oli syyskuun 2022 lopussa 28 862 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q3/2021: 27 596 osakkeenomistajaa), joista 12 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 116,0 miljoonaa (Q3/2021: 130,2 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,1 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q3/2021: 73,1 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/sijoittajat/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

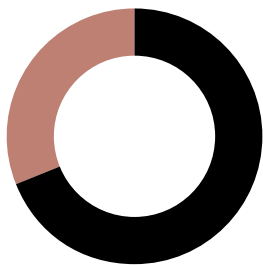
		Q1-Q3/2022	Q1-Q3/2021	Q1-Q4/2021
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		168 498 525	177 998 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 008 940	177 998 525	168 498 525

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q3/2022	Q1-Q3/2021	%	Q1-Q4/2021
Alin kurssi	EUR	6,21	6,93	-10,4 %	6,67
Ylin kurssi	EUR	7,57	8,18	-7,5 %	8,18
Keskikurssi	EUR	6,97	7,51	-7,1 %	7,37
Päätöskurssi	EUR	6,40	6,93	-7,6 %	7,00
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	1 075,3	1 233,5	-12,8 %	1 179,5
Vaihdettuja osakkeita	milj.kpl	65,8	59,2	11,1 %	94,3
Vaihdettuja osakkeita	Me	457,7	442,0	3,6 %	686,0

Osakkeenomistajat 30.9.2022

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **69,1** (116,0 milj.osaketta)
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset **30,9** (52,0 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2022 maksamat pääoman palautukset:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 30.9.2022¹

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	24.3.2022	31.3.2022	0,125
Pääoman palautus Q2	23.6.2022	30.6.2022	0,125
Pääoman palautus Q3	23.9.2022	30.9.2022	0,125
Yhteensä			0,375

Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin²

	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q4	15.12.2022	30.12.2022	0,125
Yhteensä			0,125

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2022 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

² Varsinainen yhtiökokous 2022 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Ellei hallitus perustellusta syyistä 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 22.3.2022 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 30.6.2023 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 17,86 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Tammi–syyskuussa 2022 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 2018–2020

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

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

Talousjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024

Yhtiö hankki 11.8.2022 yhteensä 7 500 osaketta ja luovutti ne 15.8.2022 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

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

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Hallitus päätti 17.12.2021 omien osakkeiden osto-ohjelman käynnistämisestä. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 500 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 3,75 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 22.12.2021 ja päättyivät 10.1.2022.

Osto-ohjelman aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta keskihintaan noin 6,97 euroa osakkeelta. Hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Q1/2022 aika osto-ohjelman puitteissa ostettiin yhteensä 203 537 osaketta. Ostetuista osakkeista 10 415 osaketta luovutettiin neljälle yhtiön avainhenkilölle kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi. Loput 489 585 osto-ohjelman perusteella hankittua osaketta mitätöitiin 14.1.2022.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 528 741 yhtiön omaa osaketta, joista yhtiö mitätöi 489 585 osaketta sekä yhtiö luovutti yhteensä 39 156 osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti liputusilmoitukset (6.7.2022 ja 12.7.2022), joiden mukaan G Cityn (aiemmin Gazit-Globe Ltd) suoraan hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisikymmentä (50) prosenttia. Muutos osakkeiden omistuksessa on seurausta 28.12.2021 julkistetun liputusilmoituksen mukaisesti G City Ltd:n (aiemmin: Gazit-Globe Ltd) ja sen kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlands BV:n tekemästä osakkeidenostosopimuksesta. Osakkeidenostosopimuksen loppuun saattaminen ei vaikuta G Cityn Ltd:n suoraan ja välilliseen kokonaisuomistukseen.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on tällä hetkellä kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

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

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

13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

14. Taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2023

Vuonna 2023 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2022 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus

Vuoden 2023 3 kk:n osavuositarkastus

Vuoden 2023 6 kk:n puolivuositarkastus

Vuoden 2023 9 kk:n osavuositarkastus

torstaina 16.2.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

torstaina 4.5.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

tiistaina 18.7.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

keskiviikkona 1.11.2023 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2023 pidetään tiistaina 21.3.2022 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 10. marraskuuta 2022

Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Bret McLeod

Talusojohtaja

Puh. +46 73 326 8455

bret.mcleod@citycon.com

Sakari Järvelä

Vice President, Corporate Finance and Investor Relations

Puh. +358 50 387 8180

sakari.jarvela@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestäväan kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

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

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

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

EPRA:n tunnusluvut

		Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	29,8	32,5	-8,3 %	90,1	96,8	-6,9 %	124,4
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹	Me	22,1	24,9	-11,3 %	67,3	80,1	-16,0 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,177	0,183	-2,8 %	0,536	0,544	-1,4 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,132	0,140	-6,0 %	0,400	0,450	-11,0 %	0,565
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ²	EUR	11,68	11,58	0,8 %	11,68	11,58	0,8 %	12,15

¹ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	22,7	10,1	-	81,3	73,6	10,5 %	121,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,9	18,5	-	-23,1	-5,9	-	-48,6
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-0,3	-	-0,8	4,8	-	6,5
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	14,1	0,4	-	0,4
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-6,7	-	-	-7,3	3,1	-	7,3
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	6,1	-0,5	-	2,9	-0,1	-	0,8
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	3,8	1,8	-	6,8	3,3	-	2,3
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	4,7	2,9	61,9 %	16,1	17,7	-8,6 %	34,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,8	32,5	-8,3 %	90,1	96,8	-6,9 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-7,6	-1,7 %	-22,8	-16,7	-37,0 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	22,1	24,9	-11,3 %	67,3	80,1	-16,0 %	100,0
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,177	0,183	-2,8 %	0,536	0,544	-1,4 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,132	0,140	-6,0 %	0,400	0,450	-11,0 %	0,565

Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) laskenta vaihtoehtoisesti tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Luvut sisältävät kuuden kauppakeskuksen divestoinnin edellisen 18 kuukauden aikana.

Me	Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Nettovuokratuotto	50,6	51,3	-1,3 %	152,4	152,5	-0,1 %	202,3
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,6	-6,8	2,0 %	-21,3	-18,9	-13,0 %	-26,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,2	-	-1,0	0,1	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	43,7	44,7	-2,4 %	130,1	133,7	-2,7 %	176,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,9	-11,6	-3,2 %	-34,1	-35,4	3,8 %	-46,8
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-1,1	-0,9	-17,5 %	-3,2	-3,0	-6,2 %	-4,0
Operatiiviset välittömät verot	-0,8	-1,2	33,3 %	-2,8	-2,6	-9,3 %	-3,3
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	1,4	-	0,2	4,2	-95,8 %	2,4
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-7,8 %	0,0
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	29,8	32,5	-8,3 %	90,1	96,8	-6,9 %	124,4
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-7,6	-1,7 %	-22,8	-16,7	-37,0 %	-24,3
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	22,1	24,9	-11,3 %	67,3	80,1	-16,0 %	100,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,177	0,183	-2,8 %	0,536	0,544	-1,4 %	0,703
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,132	0,140	-6,0 %	0,400	0,450	-11,0 %	0,565

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

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

Citycon otti käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyneen tilikauden raportoinnissa. Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	30.9.2022			30.9.2021			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 720,5	1 720,5	1 720,5	1 830,9	1 830,9	1 830,9	1 800,1	1 800,1	1 800,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	282,6	141,3	-	280,8	140,4	-	295,0	147,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,4	-2,4	-	-1,2	-1,2	-	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-73,4	-	-	-83,3	-	-	-84,8	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-126,8	-126,8	-	-143,7	-143,7	-	-145,4	-145,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-10,0	-	-	-6,8	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	221,1	-	-	-106,8	-	-	-73,3
Varainsiirtoverot ²	34,4	-	-	33,8	-	-	32,7	-	-
YHTEENSÄ	1 961,7	1 722,6	1 814,8	2 061,0	1 819,5	1 580,3	2 042,9	1 794,5	1 581,5
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl ⁴	168,0	168,0	168,0	178,0	178,0	178,0	168,2	168,2	168,2
Nettovarallisuus per osake	11,68	10,25	10,80	11,58	10,22	8,88	12,15	10,67	9,40

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.9.2022 oli 221,1 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.9.2021 erotus oli -106,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta suurempi). 30.9.2021 ja 31.12.2021 oikaisu korjattu takautuvasti.

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

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

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

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.9.2022

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Bruttovuokratuotto	3	55,3	55,3	0,1 %	167,5	166,6	0,5 %	222,2
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	20,3	16,1	26,4 %	55,1	51,5	7,0 %	70,2
Hoitokulut		-24,2	-19,6	-23,3 %	-68,3	-64,4	-6,1 %	-88,6
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,9	-0,5	-82,5 %	-1,9	-1,3	-47,0 %	-1,4
Nettovuokratuotto	3	50,6	51,3	-1,3 %	152,4	152,5	-0,1 %	202,3
Hallinnon kulut		-6,6	-6,8	2,0 %	-21,3	-18,9	-13,0 %	-26,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,3	0,2	-	-15,1	-0,3	-	-0,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	0,9	-18,5	-	23,1	5,9	-	48,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-0,1	0,3	-	0,8	-4,8	-	-6,5
Liikevoitto	3	44,5	26,5	67,9 %	139,9	134,4	4,1 %	217,8
Rahoituskulut (netto)		-11,3	-11,0	-2,6 %	-29,7	-38,4	22,7 %	-55,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		-4,9	-2,8	-78,5 %	-10,1	-6,3	-60,1 %	-6,3
Tulos ennen veroja		28,2	12,7	-	100,1	89,7	11,6 %	156,5
Välittömät verot		-0,8	-1,2	33,3 %	-2,8	-2,6	-9,3 %	-3,3
Laskennalliset verot		-4,7	-1,5	-	-16,0	-13,5	-18,2 %	-32,2
Katsauskauden tulos		22,7	10,1	-	81,3	73,6	10,5 %	121,0
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		22,7	10,1	-	81,3	73,6	10,5 %	121,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	7,8 %	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,09	0,01	-	0,35	0,32	8,8 %	0,55
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,09	0,01	-	0,34	0,32	7,4 %	0,54
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,1	0,3	-65,0 %	1,0	1,1	-8,3 %	1,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-25,1	-1,6	-	-69,5	24,3	-	36,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-25,0	-1,3	-	-68,5	25,4	-	37,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-25,0	-1,3	-	-68,5	25,4	-	37,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-2,2	8,8	-	12,8	99,0	-87,1 %	158,3
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		-2,3	8,8	-	12,8	98,9	-87,1 %	158,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	12,6 %	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	4 094,3	4 215,3	4 189,2
Liikearvo		126,8	143,7	145,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		119,5	130,2	129,3
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		12,8	10,3	11,7
Johdannaissopimukset	10, 11	22,0	15,9	15,2
Laskennalliset verosaamiset		16,5	18,2	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 392,0	4 533,6	4 507,2
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	8	125,3	109,0	150,9
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	8,2	1,8	1,0
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		98,6	51,7	89,3
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	27,8	313,8	54,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä		134,5	367,3	145,0
Varat yhteensä	3	4 651,8	5 009,9	4 803,0
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		2,4	1,2	1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	681,2	765,3	744,2
Kertyneet voittovarot	12	646,2	673,7	663,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 720,5	1 830,9	1 800,1
Hybridilaina		690,9	688,6	689,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,3	0,3
Oma pääoma yhteensä		2 411,7	2 519,8	2 489,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 756,7	1 865,9	1 871,9
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	1,3	15,2	11,8
Laskennalliset verovelat		284,1	282,7	296,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 042,0	2 163,7	2 180,5
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		105,7	238,1	6,5
Johdannaissopimukset	10, 11	0,2	1,0	5,1
Ostovelat ja muut velat		92,1	87,3	121,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		198,1	326,4	133,0
Velat yhteensä	3	2 240,1	2 490,1	2 313,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 651,8	5 009,9	4 803,0

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q3/2022	Q1–Q3/2021	Q1–Q4/2021
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen veroja		100,1	89,7	156,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		34,3	43,8	22,7
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		134,4	133,5	179,3
Käyttö pääoman muutos		-23,9	-14,3	7,7
Liiketoiminnan rahavirta		110,5	119,2	186,9
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-38,8	-37,3	-58,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,1	0,1	0,5
Maksetut välittömät verot		-0,9	-1,5	-2,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		70,9	80,5	126,7
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-6,4	0,6	0,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-129,2	-150,1	-216,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	137,6	144,8	226,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-64,9	-285,0	-285,0
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		84,2	-	264,9
Investointien nettorahavirta		21,3	-289,7	-10,2
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		239,9	668,0	862,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-147,5	-820,1	-1 082,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		-	346,1	346,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-96,2	-225,2	-386,9
Hybridilainan nostot		-	342,5	342,5
Hybridilainan korot ja kulut		-28,4	-20,3	-20,3
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-1,6	-	-68,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-63,0	-66,7	-87,8
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		0,6	-12,6	-12,7
Rahoituksen nettorahavirta		-96,2	211,8	-107,8
Rahavarojen muutos		-4,0	2,5	8,6
Rahavarat katsauskauden alussa	9	34,7	25,9	25,9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-3,0	0,2	0,3
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	27,8	28,6	34,7

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	259,6	131,1	0,2	823,2	-150,9	755,4	1 818,6	347,2	0,2	2 166,0
Tilikauden laaja voitto/ tappio			1,1		24,3	73,6	98,9		0,0	98,9
Hybridilainan nostot								341,2		341,2
Hybridilainan korot ja kulut						-19,9	-19,9	0,2		-19,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-57,8		-8,9	-66,7			-66,7
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1			0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.9.2021	259,6	131,1	1,2	765,3	-126,6	800,2	1 830,9	688,6	0,3	2 519,8
Oma pääoma 1.1.2022	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5
Tilikauden laaja voitto/ tappio			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 takaisin hankinta 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
Oma pääoma 30.9.2022	259,6	131,1	2,4	681,2	-184,3	830,5	1 720,5	690,9	0,3	2 411,7

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 & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 9.11.2022.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2021. Cityconin osavuositilinpäätösraportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2021 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.

Q3 2022 aikana ei myönnetty uusia COVID-19 vuokra-alennuksia. Q3 2021 aikana myönnettiin 0,3 miljoonaa euroa COVID-19 vuokra-alennuksia.

3. Segmentti-informaatio

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

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville ”Osuus yhteis- ja osakkuusyhtiöiden voitoista” laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville ”Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä” 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–Q3/2022 oli -10,2 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: -6,3 miljoonaa euroa).

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

Me	Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4/2021
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,3	22,7	7,0 %	71,8	68,4	5,0 %	90,7
Norja	20,2	21,4	-5,5 %	63,1	63,5	-0,7 %	85,8
Ruotsi & Tanska	10,9	11,2	-3,2 %	32,6	34,8	-6,1 %	45,7
Segmentit yhteensä	55,3	55,3	0,1 %	167,5	166,6	0,5 %	222,2
Kista Galleria (50 %)	2,3	2,6	-10,0 %	7,1	7,3	-3,6 %	9,8
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,6	7,4	28,9 %	25,4	22,4	13,4 %	30,1
Norja	7,6	6,0	26,9 %	20,4	18,8	8,1 %	27,0
Ruotsi & Tanska	3,2	2,7	18,5 %	9,4	10,3	-9,1 %	13,0
Segmentit yhteensä	20,3	16,1	26,4 %	55,1	51,5	7,0 %	70,2
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,8	3,4 %	2,7	2,7	-1,3 %	3,6
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	22,8	22,4	1,6 %	66,8	65,0	2,8 %	85,2
Norja	18,3	19,6	-6,3 %	58,6	57,6	1,7 %	77,8
Ruotsi & Tanska	9,5	9,2	3,0 %	27,4	29,5	-7,2 %	39,2
Muut	0,0	0,1	-95,9 %	-0,3	0,4	-	0,0
Segmentit yhteensä	50,6	51,3	-1,3 %	152,4	152,5	-0,1 %	202,3
Kista Galleria (50 %)	1,9	1,7	10,0 %	4,9	4,9	-0,4 %	6,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	22,4	21,7	3,2 %	64,8	63,0	2,9 %	82,5
Norja	17,5	18,6	-5,6 %	55,7	54,8	1,7 %	73,6
Ruotsi & Tanska	8,3	8,2	2,2 %	23,9	25,7	-7,2 %	33,8
Muut	-4,6	-3,7	-24,1 %	-14,3	-9,8	-45,7 %	-13,8
Segmentit yhteensä	43,7	44,7	-2,4 %	130,1	133,7	-2,7 %	176,1
Kista Galleria (50 %)	1,9	1,6	15,3 %	4,7	4,7	0,7 %	6,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	-8,4	-12,2	30,9 %	2,2	-6,0	-	2,7
Norja	4,4	-5,2	-	10,4	1,2	-	16,0
Ruotsi & Tanska	4,9	-1,1	-	10,4	10,7	-2,4 %	29,9
Segmentit yhteensä	0,9	-18,5	-	23,1	5,9	-	48,6
Kista Galleria (50 %)	-5,4	-1,7	-	-12,4	-2,8	-	-1,4
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	14,0	9,4	47,8 %	70,5	56,4	25,1 %	83,0
Norja	21,8	13,4	63,1 %	48,7	56,0	-13,0 %	89,5
Ruotsi & Tanska	13,3	7,4	80,4 %	34,9	31,9	9,7 %	59,1
Muut	-4,6	-3,7	-24,1 %	-14,3	-9,8	-45,7 %	-13,8
Segmentit yhteensä	44,5	26,5	67,9 %	139,9	134,4	4,1 %	217,8
Kista Galleria (50 %)	-3,5	-0,1	-	-7,7	1,9	-	4,7

Me	30.9.2022	30.9.2021	%	31.12.2021
Varat				
Suomi & Viro	2 109,7	2 022,2	4,3 %	2 009,8
Norja	1 481,9	1 691,0	-12,4 %	1 699,9
Ruotsi & Tanska	804,4	931,4	-13,6 %	821,1
Muut	255,8	365,3	-30,0 %	272,2
Segmentit yhteensä	4 651,8	5 009,9	-7,1 %	4 803,0
Kista Galleria (50 %)	242,7	261,8	-7,3 %	263,3
Velat				
Suomi & Viro	20,0	22,4	-11,0 %	39,8
Norja	28,7	55,5	-48,2 %	36,4
Ruotsi & Tanska	12,2	21,7	-44,0 %	131,6
Muut	2 179,2	2 390,5	-8,8 %	2 105,7
Segmentit yhteensä	2 240,1	2 490,1	-10,0 %	2 313,5
Kista Galleria (50 %)	246,7	255,9	-3,6 %	256,8

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	14,6	12,3	18,4 %	42,1	40,3	4,5 %	53,6
Käyttökorvaukset ¹	3,4	2,0	74,9 %	7,3	5,7	27,4 %	8,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,3	1,8	28,5 %	5,7	5,5	4,0 %	8,1
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,2	-41,0 %	0,5	0,7	-37,9 %	0,9
Myyntituotot asiakassopimuksista	20,4	16,3	25,7 %	55,6	52,3	6,3 %	71,1

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	22,7	10,1	-	81,3	73,6	10,5 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-7,6	1,7 %	-22,8	-16,7	37,0 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,09	0,01	-	0,35	0,32	8,8 %	0,55

Tulos/osake, laimennettu		Q3/2022	Q3/2021	%	Q1-Q3 /2022	Q1-Q3 /2021	%	Q1-Q4 /2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	22,7	10,1	-	81,3	73,6	10,5 %	121,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-7,6	1,7 %	-22,8	-16,7	37,0 %	-24,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ¹	milj.kpl	168,0	178,0	-5,6 %	168,0	178,0	-5,6 %	177,0
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	2,4	0,3	-	2,5	0,2	-	0,4
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ¹	milj.kpl	170,4	178,3	-4,4 %	170,6	178,2	-4,3 %	177,4
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,09	0,01	-	0,34	0,32	7,4 %	0,54

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa ja Barkarby asunnot Ruotsissa, ja vertailukaudella 30.9.2021 Lippulaiva.

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

30.9.2022

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2022	382,3	3 807,0	4 189,2
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
30.9.2022	445,1	3 649,2	4 094,3

30.9.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2021	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	97,7	26,9	124,6
Myynnit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	5,4	0,2	5,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	46,9	46,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-13,4	-17,4	-30,8
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-10,2	-10,2
Valuuttakurssiero	-	34,3	34,3
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-109,5	-109,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	11,8	11,8
30.9.2021	352,2	3 863,1	4 215,3

31.12.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2021	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	141,0	43,1	184,1
Myynnit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	6,5	0,4	6,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	106,1	106,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-27,7	-18,0	-45,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-11,8	-11,8
Valuuttakurssiero	-	55,1	55,1
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-260,5	-260,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	12,6	12,6
31.12.2021	382,3	3 807,0	4 189,2

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2022 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2022 puolivuotiskatsausta ja 2021 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Suomi & Viro	5,2	5,3	5,3	28,3	28,2	27,8
Norja	5,4	5,5	5,4	20,7	21,4	21,8
Ruotsi & Tanska	5,5	5,6	5,5	25,5	26,3	26,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	5,3	5,4	5,4	25,3	25,5	25,4
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,3	5,4	5,4	25,5	25,8	25,7

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q3/2022	Q1-Q3/2021	Q1-Q4/2021
Kiinteistöjen hankinnat ¹	6,3	-0,6	-0,6
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	0,3	29,3	29,2
Kiinteistökehitys ²	113,4	130,2	191,0
Liikearvo ja muut investoinnit	3,1	2,5	4,5
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	123,1	161,3	224,1
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi & Viro	87,1	113,2	163,6
Norja	19,0	13,9	21,7
Ruotsi & Tanska	14,2	32,1	35,2
Konsernihallinto	2,9	2,1	3,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	123,1	161,3	224,1
Divestoinnit³	142,4	157,4	265,3

¹ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen.

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

8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Siirto sijoituskiinteistöistä kasvatti myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 125,3 miljoonaa euroa 30.9.2022. Aiesopimus myytävänä olevista kohteista on tehty ja kohteet ovat due diligence -vaiheessa. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat vertailukaudella 30.9.2021 yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöistä. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöistä, joiden kauppa toteutui Q1 2022 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Katsauskauden alussa	150,9	149,7	149,7
Myynnit	-142,4	-148,3	-256,3
Valuuttakurssiero	-8,5	-2,0	-3,2
Investoinnit	0,0	0,0	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	125,3	109,5	260,5
Katsauskauden lopussa	125,3	109,0	150,9

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Käteinen raha ja pankkitilit	22,0	22,7	26,8
Rajoitetut rahavarat	5,8	5,9	7,9
Rahavarat yhteensä	27,8	28,6	34,7
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	-	285,1	19,9
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	27,8	313,8	54,7

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä 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	30.9.2022		30.9.2021		31.12.2021	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Rahamarkkinarahastot	-	-	285,0	285,1	19,9	20,0
Johdannaissopimukset	27,8	27,8	16,6	16,6	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	2,4	2,4	1,2	1,2	1,4	1,4
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	99,3	99,5	70,0	70,0	-	-
Joukkolainat	1 719,0	1 737,6	1 989,7	2 016,7	1 835,3	1 860,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	44,1	44,1	44,2	44,2	43,2	43,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	1,2	1,2	15,2	15,2	16,7	16,7

11. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2022		30.9.2021		31.12.2021	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	75,6	2,4	78,7	1,2	80,1	1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	75,6	2,4	78,7	1,2	80,1	1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	18,7	314,8	0,6	314,8	2,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	314,8	18,7	314,8	0,6	314,8	2,3
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	179,4	8,0	355,4	0,8	322,1	-4,1
Kaikki yhteensä	567,4	29,0	748,8	2,6	717,0	-0,4

Johdannaissopimuksia on tehty korkorisikin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 75,6 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 78,7 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

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

12. Osinko ja pääoman palautus

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

Hallitus päätti maaliskuu-, kesä- ja syyskuussa 2022 yllä mainitun sekä osavuositarkastuksen kohdissa 12. ja 13. selostetun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta 0,375 euroa osakkeelta eli yhteensä 63,0 miljoonaa euroa. 31.3.2022, 30.6.2022 ja 30.9.2022 maksetun pääoman palautuksen jälkeen valtuutusta jakaa pääoman palautusta on jäljellä 0,125 euroa osakkeelta.

Alustava valtuutuksen perusteella jaettavan pääomanpalautuksen maksupäivä on 30.12.2022. Hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta ja yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2021 aikana jaettiin osinkoa yhteensä 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 78,9 miljoonaa euroa, joista Q1–Q3 2021 aikana jaettiin osinkoa 8,9 miljoonaa euroa ja pääomanpalautusta 57,8 miljoonaa euroa.

13. Vastuositoumukset

Me	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	80,7	92,4	92,8
Ostositoumukset	87,9	108,5	81,7

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 87,9 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 108,5 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, osakkuusyriytseset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd (entinen Gazit-Globe Ltd). Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 52,12 prosenttia (49,2 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon ei ole maksanut kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille, mutta veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2021: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.9.2022 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2022, 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, 9. päivänä marraskuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT