

TARJOUSASIAKIRJA

31.12.2025

G City Ltd.:n pakollinen julkinen ostotarjous

kaikista Citycon Oyj:n liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja optio-oikeuksista

G City Ltd. ("**Tarjouksentekijä**" tai "**G City**") tarjoutuu hankkimaan pakollisella julkisella ostotarjouksella arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen, "**AML**") 11 luvun ja tämän tarjousasiakirjan ("**Tarjousasiakirja**") ehtojen mukaisesti (i) kaikki Citycon Oyj:n ("**Yhtiö**" tai "**Citycon**") liikkeeseen laskemat ja ulkona olevat osakkeet, jotka eivät ole Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Osakkeet**" tai kukin erikseen "**Osake**"), ja (ii) kaikki Yhtiön liikkeeseen laskemat ja ulkona olevat optio-oikeudet, jotka eivät ole Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Optio-oikeudet**" tai kukin erikseen "**Optio-oikeus**") ("**Ostotarjous**").

Tarjouksentekijä on Israelin lakien mukaan perustettu osakeyhtiö, joka on 31.11.2025 tekemällään osakekaupalla hankkinut yhteensä 14 182 052 Osaketta. Osakekaupan seurauksena G Cityn omistusosuus Cityconissa nousi yhteensä 69 156 068 Osakkeeseen, mikä vastaa noin 37,67 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänioikeuksista. G Cityn kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV ("**Gazit Europe Netherlands**") omistaa tällä hetkellä 36 285 000 Osaketta, mikä vastaa noin 19,77 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänioikeuksista, ja Chaim Katzman, Cityconin hallituksen puheenjohtaja ja joka käyttää määräysvaltaa G City -konsernissa, omistaa tällä hetkellä 116 934 Cityconin Osaketta, mikä vastaa noin 0,06 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänioikeuksista. Ennen osakekauppaa G City omisti 54 974 016 Osaketta, mikä vastaa noin 29,95 prosenttia kaikista Cityconin ulkona olevista Osakkeista. G City ja Gazit Europe Netherlands ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat.

31.11.2025 toteutetun osakekaupan seurauksena G Cityn omistusosuus Cityconissa yhdessä Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin omistusosuuksien kanssa ylitti 50 prosenttia Osakkeiden tuottamista äänioikeuksista, minkä johdosta G Citylle syntyi velvollisuus julkistaa pakollinen julkinen ostotarjous kaikista Cityconin muista liikkeeseen laskemista Osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista AML 11 luvun 19 §:n mukaisesti. Cityconilla ei ole hallussa omia osakkeita. G City, Gazit Europe Netherlands ja Chaim Katzman omistivat 30.12.2025 yhteensä 108 589 289 Osaketta, mikä vastaa noin 59,15 prosenttia kaikista Yhtiön ulkona olevista Osakkeista ja äänioikeuksista.

Citycon on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka Osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Nasdaq Helsinki**") pörssilistalla.

Tarjottava vastike on 4,00 euroa käteisenä jokaiselta Osakkeelta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("**Osakkeen Tarjousvastike**"). Osakkeen Tarjousvastike vastaa korkeinta hintaa, jonka G City (tai sen kanssa AML 11 luvun 5 §:n mukaisesti yksissä tuumin toimivat tahot) on maksanut Osakkeista kuuden (6) kuukauden aikana ennen ostotarjousvelvollisuuden syntymistä. Ostotarjouksessa tarjottava hinta kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, on 0,38 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025D ("**Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike**"), 0,38 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025E ("**Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike**") ja 0,38 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025F ("**Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike**"), ja yhdessä Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastikkeen kanssa "**Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet**"). Osakkeen Tarjousvastikkeeseen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeisiin voidaan tehdä oikaisuja, katso "**Ostotarjouksen ehdot – Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet**". Yhtiö on ilmoittanut Tarjouksentekijälle, että Optio-ohjelmaan 2022A–D soveltuvat merkintäajat päättyvät 31.12.2025, eli ennen Tarjousajan (kuten määritelty jäljempänä) alkamispäivää, ja että Optio-ohjelmassa 2024 ja Optio-ohjelmassa 2024A–C ei ole ulkona olevia Optio-oikeuksia, joten Ostotarjousta ei uloteta koskemaan tällaisia optio-oikeuksia.

Osakkeen Tarjousvastike on noin 18,9 prosenttia korkeampi kuin tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kolmen (3) kuukauden ajanjakson kaupankäyntimäärällä painotettu keskiarvo, noin 17,6 prosenttia korkeampi kuin tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kahdentoista (12) kuukauden ajanjakson kaupankäyntimäärällä painotettu keskiarvo ja noin 35,8 prosenttia korkeampi kuin Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingissä 31.10.2025, eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen tarjousvelvollisuuden syntymistä.

Ostotarjouksen hyväksymisaika ("**Tarjousaika**") alkaa 2.1.2026 kello 9.30 ja päättyy 20.2.2026 kello 16.00, ellei Tarjousaikaa jatketa. Katso lisätietoja kohdasta "**Ostotarjouksen ehdot**".

AML:n 11 luvun 13 §:n mukaisesti Yhtiön hallituksen on julkistettava lausuntonsa Ostotarjouksesta. Ostotarjousta koskeva lausunto tulee julkistaa viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen Tarjousajan aikaisinta mahdollista päättymistä. Cityconin hallitus ei ole tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä antanut lausuntoa Ostotarjouksesta.

Tällä etusivulla kerrotut tiedot tulee lukea yhdessä muualla tässä Tarjousasiakirjassa, erityisesti kohdassa "**Ostotarjouksen ehdot**", esitettyjen tarkempien tietojen kanssa, ja nämä tarkemmat tiedot täydentävät etusivun tietoja kokonaisuudessaan.

Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja ja Ostotarjouksen järjestäjä

Evli Oyj

EVLI

RAJOITUKSIA JA TÄRKEITÄ TIETOJA

Tämä Tarjousasiakirja on laadittu Suomen lakien mukaisesti, mukaan lukien AML, tarjousasiakirjan sisällöstä ja julkistamisesta sekä sisällöstä myönnettävistä poikkeuksista ja Euroopan talousalueella hyväksytyn tarjousasiakirjan vastavuoroisesta tunnustamisesta annettu valtiovarainministeriön asetus (1022/2012) sekä Finanssivalvonnan julkista ostotarjousta ja tarjousvelvollisuutta koskevat määräykset ja ohjeet 9/2013 (FIVA 10/01.00/2013). Tämä Tarjousasiakirja on AML 11 luvun 11 §:ssä tarkoitettu tarjousasiakirja. Tähän Tarjousasiakirjaan ja Ostotarjoukseen sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niihin liittyvät erimielisyydet ratkaistaan yksinomaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

Tarjouksentekijä on sitoutunut noudattamaan AML:n 11 luvun 28 §:ssä tarkoitettua Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Helsingin ostotarjouskoodia ("**Ostotarjouskoodi**").

Tämä Tarjousasiakirja on saatavilla suomen- ja englanninkielisenä. Jos Tarjousasiakirjan kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän suomenkielisen Tarjousasiakirjan, mutta ei vastaa tässä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2025/2226.

Suomen lainsäädännön ja muiden sovellettavien lakien tai säännösten sallimissa rajoissa Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hankkia Osakkeita ja Optio-oikeuksia julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingin pörssissä tai muuten Tarjousaikana, ja/tai Tarjousajan jälkeen (mukaan lukien mahdollinen jatkettu Tarjousaika tai Jälkikäteinen Tarjousaika (kuten määritelty jäljempänä)) tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolella.

Ostotarjousta ei tehdä, eikä Osakkeita ja Optio-oikeuksia hyväksytty ostettavaksi, suoraan tai välillisesti, henkilöiltä tai heidän puolestaan sellaisilla lainkäyttöalueilla, joissa Ostotarjouksen tekeminen tai sen hyväksyminen olisi kyseisellä lainkäyttöalueella sovellettavien lakien tai määräysten nojalla kiellettyä tai vaatisi minkään muun kuin tässä Tarjousasiakirjassa nimenomaisesti mainitun viranomaisen rekisteröintiä, hyväksyntää tai muita toimenpiteitä. Henkilöiden, jotka hankkivat ja/tai joiden haltuun tämä Tarjousasiakirja tulee, on otettava rajoitukset asianmukaisesti huomioon ja noudatettava kaikkia tällaisia rajoituksia ja hankittava tarvittavat luvat, hyväksynnät tai suostumukset. Tarjouksentekijä tai sen neuvonantajat eivät vastaa millään tavoin minkään tahon minkäänlaisista sanottuja rajoituksia koskevista rikkomuksista. Kunkin tahon (mukaan lukien muun muassa tahot, jotka hallinnoivat Osakkeita osakkeenomistajan lukuun), joka aikoo toimittaa tämän Tarjousasiakirjan tai siihen liittyvän asiakirjan Suomen ulkopuolelle, tulee lukea huolellisesti tämä jakso "*Rajoituksia ja tärkeitä tietoja*" ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Lait voivat rajoittaa tämän Tarjousasiakirjan levittämistä muissa valtioissa kuin Suomessa, minkä vuoksi henkilöiden, jotka saavat tämän Tarjousasiakirjan haltuunsa, tulisi huolellisesti tutustua sanottuihin rajoituksiin ja noudattaa niitä. Sanottujen rajoitusten noudattamatta jättäminen saattaa rikkoa tällaisten valtioiden arvopaperilakeja.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti millään lainkäyttöalueella, jossa sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä tätä Tarjousasiakirjaa ja siihen liittyviä hyväksymislomakkeita levitetä tai välitetä eikä niitä saa levittää tai välittää millekään lainkäyttöalueelle tai miltään lainkäyttöalueelta, jossa se olisi lainvastaista. Ostotarjousta ei erityisesti tehdä suoraan tai välillisesti Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin, tai käyttämällä näiden valtioiden postipalvelua tai millä tahansa keinoin tai välinein (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, faksilähetyksellä, teleksillä, puhelimitse tai internetin välityksellä) Australian, Kanadan, Hongkongin, Japanin, Uuden-Seelannin tai Etelä-Afrikan osavaltioiden välisessä tai ulkomaankaupassa tai kansallisessa arvopaperipörssissä tai muulla lainkäyttöalueella, jossa se on kielletty sovellettavan lain nojalla. Ostotarjousta ei voida hyväksyä suoraan tai epäsuorasti tällaisella tavalla, keinoin tai välinein Australiasta, Kanadasta, Hongkongista, Japanista, Uudesta-Seelannista tai Etelä-Afrikasta, ja kaikki Ostotarjouksen hyväksymiset, jotka johtuvat suoraan tai epäsuorasti näiden rajoitusten rikkomisesta, ovat pätemättömiä. Tämän Tarjousasiakirjan jäljennöksiä ja siihen liittyviä asiakirjoja ei siten postiteta, lähetetä edelleen, välitetä tai muuten levitetä tai lähetetä eikä niitä saa postittaa, lähettää edelleen, välittää tai muuten levittää Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista tai tahoille, jotka hallinnoivat (tässä ominaisuudessaan) Osakkeita tai Optio-oikeuksia australialaisen, kanadalaisen, hongkongilaisen, japanilaisen, uusiseelantilaisen tai eteläafrikkalaisen henkilön lukuun, eivätkä henkilöt, jotka vastaanottavat tällaisia asiakirjoja (mukaan lukien tahot, jotka hallinnoivat Osakkeita ja Optio-oikeuksia osakkeenomistajan lukuun), saa levittää, lähettää edelleen, postittaa, välittää tai lähettää niitä Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista. Ostotarjouksen hyväksyvien henkilöiden katsotaan esittävän Tarjouksentekijälle, että kyseiset henkilöt noudattavat näitä rajoituksia, ja mikä tahansa Ostotarjouksen väitetty hyväksyntä on mitätön, jos se johtuu näiden rajoitusten suorasta tai välillisestä rikkomisesta. Osakkeenomistajien, jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, ei tule käyttää Australian, Kanadan, Hongkongin, Japanin, Uuden-Seelannin tai Etelä-Afrikan postia suoraan tai välillisesti mihinkään Ostotarjouksen hyväksymiseen liittyvään tarkoitukseen. Hyväksymisiä sisältäviä kirjekuoria ei tule postileimata Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee täyttää hyväksymislomakkeeseen osoite, joka ei sijaitse Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa. Osakkeenomistajien katsotaan hylänneen Ostotarjouksen, jos he (i) toimittavat Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa postileimatun kirjekuoren tai (ii) antavat Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa sijaitsevan osoitteen. Osakkeenomistajien katsotaan hylänneen Ostotarjouksen, jos he eivät täytä hyväksymislomakkeessa esitettyjä vakuutuksia.

Kaikki tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Yhtiötä koskevat taloudelliset ja muut tiedot perustuvat yksinomaan Yhtiön tilintarkastamattomaan osavuositarkastukseen Q1-Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta, tilintarkastamattomaan puolivuositarkastukseen 2025 30.6.2025 päättyneen kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta, vuoden 2024 tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen ja hallituksen toimintakertomukseen, Yhtiön julkaisemiin pörssitiedotteisiin, kaupparekisterimerkintöihin, listaukseen Yhtiön suurimmista osakkeenomistajista 30.11.2025 sekä muuhun julkisesti saatavilla olevaan tietoon. Näin ollen Tarjouksentekijä ei vastaa tällaisista tiedoista, lukuun ottamatta niiden täsmällistä uudelleen esittämistä tässä asiakirjassa.

Tätä Tarjousasiakirjaa ei täydennetä eikä päivitetä, paitsi siinä määrin kuin pakottava lainsäädäntö tätä edellyttää, minkään Yhtiön tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen julkistaman taloudellisen tiedon tai Yhtiön julkistamien muiden pörssitiedotteiden perusteella, eikä Tarjouksentekijä muutoinkaan tiedota erikseen kenellekään tällaisen taloudellisen tiedon tai muiden pörssitiedotteiden julkistamisesta, ellei pakottava lainsäädäntö tätä edellytä.

Evli Oyj ("**Evli**"), joka toimii Tarjouksentekijän taloudellisenä neuvonantajana ja Ostotarjouksen järjestäjänä, ei pidä ketään muuta kuin Tarjouksentekijää asiakkaanaan Ostotarjouksen yhteydessä eikä ole vastuussa kenellekään muulle kuin Tarjouksentekijälle asiakkailleen tarjoamansa suojan tarjoamisesta eikä neuvonannon antamisesta Ostotarjoukseen tai muihin tässä Tarjousasiakirjassa mainittuihin asioihin liittyen.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Ostotarjous tehdään Cityconin, joka on Suomen lain mukaan perustettu yhtiö, Osakkeista ja Optio-oikeuksista, ja siihen soveltuvat suomalaiset tiedonantovelvollisuudet ja menettelyvaatimukset, jotka poikkeavat Yhdysvaltojen vaatimuksista. Yhdysvaltalaisia osakkeenomistajia kehoitetaan huomioimaan, että Cityconin Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja että Cityconia eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain (U.S. Securities Exchange Act of 1934, muutoksineen, "**Pörssilaki**") vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä Citycon ole velvollinen toimittamaan, eikä toimia, mitään raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssiviranomaiselle (U.S. Securities and Exchange Commission, "**SEC**").

Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörssilain Kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen mukaisesti, Pörssilain Kohdan 14d-1(d):n "**Tier II**" -ostotarjousta ("**Tier II ostotarjous**") koskevan poikkeussääntöjen mukaisesti, ja muutoin Suomen lainsäädännön tiedonantovelvollisuuksien ja menettelyvaatimusten mukaisesti, mukaan lukien Ostotarjouksen aikataulua, Tarjousajan pidennys- ja keskeytysilmoituksia ja Ostotarjouksen ulkopuolella tehtäviä ostoja koskevat säännöt, jotka poikkeavat Yhdysvaltain menettelyistä ja laista. Yhdysvalloissa asuvia Cityconin osakkeenomistajia ("**Yhdysvaltalaiset Osakkeenomistajat**") kehoitetaan ottamaan yhteyttä omiin neuvonantajiiinsa Ostotarjouksen osalta sen käynnistyttyä.

Lukuun ottamatta Pörssilain mahdollisesti edellyttämiä poikkeuksia, Ostotarjous tehdään Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille pääosin samoilla ehdoilla kuin kaikille muille Cityconin osakkeenomistajille. Kaikki tietoa sisältävät asiakirjat, mukaan lukien tämä Tarjousasiakirja, annetaan Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Cityconin muille osakkeenomistajille.

Ostotarjous, johon sovelletaan Suomen lakia, tehdään Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille sovellettavien Yhdysvaltain arvopaperilakien ja niissä säädettyjen poikkeusten mukaisesti, erityisesti Tier II ostotarjous -poikkeuksen mukaisesti. Siltä osin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilakeja, ne koskevat vain Yhdysvaltalaisia Osakkeenomistajia, eikä niistä synny vaatimuksia muiden henkilöiden osalta.

Cityconin osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion tai osavaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Citycon on sijoittautunut Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki sen johtajista ja hallituksen jäsenistä voivat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Cityconin osakkeenomistajat eivät välttämättä voi nostaa kannetta Cityconia tai sen johtajia tai hallituksen jäseniä vastaan Yhdysvaltain arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Cityconin ja/tai sen lähipiiriyhtiöiden pakottaminen kunnioittamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiovaltaa tai noudattamaan tällaisen tuomioistuimen antamaa tuomiota voi olla vaikeaa.

Soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa G City ja sen lähipiiriyhtiöt tai niiden välittäjät ja välittäjien lähipiiriyhtiöiden (toimiessaan G Cityn tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain ja Ostotarjouksen voimassaoloaikana, ja muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa Cityconin Osakkeita Yhdysvaltojen ulkopuolella tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa tällaisiin Osakkeisiin edellyttäen, että tällaiset ostot toteutetaan Yhdysvaltojen ulkopuolella. Nämä ostot voivat tapahtua joko julkisilla markkinoilla vallitsevilla hinnoilla tai yksityisinä liiketoimina neuvotelluilla hinnoilla. Lisäksi soveltuvien lakien ja määräysten sallimissa rajoissa G Cityn taloudelliset neuvonantajat voivat harjoittaa tavanomaista kaupankäyntiä Cityconin arvopapereilla, mikä voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen, kunhan ostot tai ostamisen järjestäminen on soveltuvien lakien mukaista.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella Yhdysvaltalaisena Osakkeenomistajana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia Yhdysvaltalaisia Osakkeenomistajina kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin vero- ja muihin seuraamuksiin liittyen. G City tai mikään sen lähipiiriyhtiöistä tai niiden johtajat, hallituksen jäsenet, työntekijät tai edustajat tai kukaan muu, joka toimii niiden puolesta Ostotarjouksen yhteydessä, ei ole vastuussa Ostotarjouksen hyväksymisestä johtuvista verovaikutuksista tai -velvoitteista.

SEC TAI MIKÄÄN YHDYSVALTAIN OSAVALTION ARVOPAPERIKOMITEA EI OLE HYVÄKSYNYT TAI HYLÄNNYT OSTOTARJOUSTA, LAUSUNUT OSTOTARJOUKSEN ARVOSTA TAI KOHTUULLISUUDESTA EIKÄ LAUSUNUT MITÄÄN TÄMÄN TARJOUSASIAKIRJAN YHTEYDESSÄ ANNETTUIEN TIETOJEN RIITTÄVYYDESTÄ, OIKEELLISUUDESTA TAI TÄYDELLISYYDESTÄ. TÄMÄN VASTAINEN LAUSUMA ON RIKOSOIKEUDELLISESTI RANGAISTAVA TEKO YHDYSVALLOISSA.

Tässä osiossa ”**Yhdysvallat**” tarkoittaa Amerikan yhdysvaltoja (sen alueita ja hallussa olevia alueita, Amerikan yhdysvaltojen kaikkia osavaltioita ja Columbian liittopiiriä).

Asiakirjojen saatavuus

Tämän Tarjousasiakirjan suomenkielinen versio on saatavilla viimeistään 31.12.2025 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/citycon-pakollinen-julkinen-ostotarjous. Tarjousasiakirjan englanninkielinen käännös on saatavilla viimeistään 31.12.2025 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/en/citycon-mandatory-public-tender-offer.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä Tarjousasiakirja sisältää ”tulevaisuutta koskevia lausumia”, mukaan lukien lausumia Ostotarjouksen odotetusta ajankohdasta ja toteutumisesta, sekä trendeihin liittyviä mainintoja. Yleisesti sanat kuten saattaa, pitäisi, voisi, pyrkii, tulee, tulisi, odottaa, aikoo, arvioi, ennakoi, uskoo, suunnittelee, tavoittelee, tarkastelee, näkee, jatkaa tai muut samantapaiset ilmaiset ovat tulevaisuutta koskevia lausumia.

Nämä lausumat ovat alttiita riskeille, epävarmuustekijöille, oletuksille ja muille tärkeille tekijöille, joista moni voi olla Tarjouksentekijän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, ja jotka voivat saada tosiasialliset lopputulokset poikkeamaan olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevista lausumissa esitetyistä tai tarkoitetuista.

Tekijöihin, jotka voisivat johtaa tosiasiallisten lopputulosten poikkeamiseen tällaisista lausumista, kuuluvat: mikä tahansa tapahtuma, muutos tai muu olosuhde, joka voisi aiheuttaa Ostotarjouksen peruuntumisen; epäonnistuminen tarvittavien viranomaislupien saamisessa oikea-aikaisesti tai muutoin; riski Ostotarjouksen toteuttamiselle asetetun ehdon täyttymättä jäämisestä; Cityconin kyky säilyttää ja palkata avainhenkilöstöä ja ylläpitää asiakas-, toimittaja- ja muita liikekumppanisuhteita ennen Ostotarjouksen toteuttamista sekä muita tekijöitä.

Vaikka Tarjouksentekijä uskoo, että tällaisissa tulevaisuutta koskevista lausumissa ilmaistut odotukset perustuvat perusteltuihin oletuksiin, ei ole varmuutta siitä, että tällaiset lausumat pitäisivät paikkansa tai olisivat oikeassa eikä tällaisten lausumien tarkkuudesta tai täydellisyydestä tulevaisuudessa anneta mitään vakuutuksia. Tarjouksentekijällä ei ole mitään velvollisuutta päivittää tai tarkastaa tällaisia tulevaisuutta koskevia lausumia julkisesti uuden informaation tai tulevaisuuden tapahtumien yhteydessä tai muutoin, paitsi siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai toimivaltainen viranomainen tätä edellyttää.

Eräitä tärkeitä päivämääriä

Alla on esitetty Ostotarjoukseen liittyviä eräitä tärkeitä päivämääriä olettaen, ettei Tarjousaikaa ole jatkettu tai keskeytetty Ostotarjouksen ehtojen ja soveltuvien lakien sekä säännösten mukaisesti:

Ostotarjousvelvollisuuden julkistaminen.....	3.11.2025
Ostotarjouksen julkistus	2.12.2025
Tarjousaika alkaa.....	2.1.2026
Tarjousaika päättyy aikaisintaan, jollei sitä jatketa tai keskeytetä Ostotarjouksen ehtojen ja soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti; Tarjousajan mahdollisesta jatkamisesta ilmoitetaan tiedotteella niin pian kuin käytännössä mahdollista	20.2.2026
Ostotarjouksen alustavan tuloksen julkistaminen (alustava)	23.2.2026
Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistaminen (alustava)	25.2.2026
Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden maksaminen (alustava)	26.2.2026

Ostotarjouksen toteuttamisen edellyttämien viranomaishyväksyntöjen, lupien, hyväksymisten tai suostumusten saamiseksi tarvittavan ennakoidun prosessin johdosta Ostotarjouksen odotetaan tällä hetkellä toteutuvan vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana. Mikäli tarvittavia viranomaishyväksyntöjä, lupia, hyväksymisiä tai suostumuksia ei ole saatu alkuperäisen Tarjousajan loppuun mennessä, Tarjouksentekijä voi jatkaa Tarjousaikaa saadakseen tarvittavat viranomaishyväksynät. Tarjouksentekijä tiedottaa mahdollisista Tarjousajan jatkamisista, samoin kuin muista tiedoista, jotka on julkistettava soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti.

Lisätietoja on esitetty kohdissa ”*Tausta ja Tavoitteet – Viranomaisten hyväksynät*”, ”*Ostotarjouksen ehdot – Tarjousaika*” ja ”*Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys*”.

TARJOUSASIAKIRJASTA VASTUULLISET TAHOT

Tarjouksentekijä

G City Ltd.
Osoite: Aharon Becker 8,
Tel Aviv 6964316
Israel

Tarjouksentekijän hallituksen jäsenet

Ehud Arnon (Puheenjohtaja)
Chaim Katzman
Roni Bar-On
Noga Knaz
Limor Shofman Gutman
Shmuel Hauser
Aviad (Adi) Armoni
Modi Kenigsberg

Tarjouksentekijän toimitusjohtaja

Chaim Katzman

Tarjouksentekijän vakuutus

Tarjouksentekijä on laatinut tämän Tarjousasiakirjan AML:n 11 luvun 11 §:n mukaisesti tässä kuvatus Ostotarjouksen tekemistä varten.

Tarjousasiakirjasta vastuulliset tahot vakuuttavat, että heidän parhaan ymmärryksensä mukaan ne tiedot, jotka annetaan tässä Tarjousasiakirjassa, vastaavat tosiseikkoja, ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään Ostotarjouksen edullisuuden arviointiin todennäköisesti vaikuttavaa.

Kaikki tässä Tarjousasiakirjassa esitettävät Yhtiötä koskevat tiedot perustuvat yksinomaan julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä vahvistaa toistaneensa nämä tiedot asianmukaisesti ja sikäli kun Tarjouksentekijä tietää ja on pystynyt Yhtiön julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista virheellisiä tai harhaanjohtavia.

Tel Aviv, Israel, 31.12.2025

G City Ltd.

TARJOUKSENTEKIJÄN NEUVONANTAJAT

Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä ja Ostotarjouksen järjestäjä

Evli Oyj
Aleksanterinkatu 19
00100 Helsinki

Tarjouksentekijän oikeudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Suomen lain osalta:

Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A
00130 Helsinki

Yhdysvaltain lain osalta:

Meitar Law Offices
16 Abba Hillel Rd.
Ramat Gan
5250608
Israel

SISÄLLYS

RAJOITUKSIA JA TÄRKEITÄ TIETOJA	i
TARJOUSASIAKIRJASTA VASTUULLISET TAHOT	v
TARJOUKSENTEKIJÄN NEUVONANTAJAT	vi
TAUSTA JA TAVOITTEET	1
TIETOJA OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUSTA	5
OSTOTARJOUKSEN EHDOT.....	8
TARJOUKSENTEKIJÄN ESITTELY	16
CITYCONIN ESITTELY	17

LIITTEET

LIITE A Cityconin taloudelliset tiedot

- Konsernitilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus 2024
- Puolivuosikatsaus 2025
- Osavuosisikatsaus Q1–Q3/2025

LIITE B Cityconin yhtiöjärjestys

TAUSTA JA TAVOITTEET

Ostotarjoksen tausta ja Tarjouksentekijän strategiset suunnitelmat

Tarjouksentekijä, G City, on Israelin lakien mukaan perustettu osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Tel Avivissa, Israelissa. G Cityn osakkeet on listattu Tel Avivin pörssissä (Tel Aviv Stock Exchange Ltd.). G City on kansainvälinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka keskittyy monikäyttöisten, tuottoa tuottavien kiinteistöjen, kuten kauppakeskusten ja toimisto- ja asuinkiinteistöjen, hankintaan, kehittämiseen ja hallinnointiin tiheästi asutuilla kaupunkialueilla keskeisissä kaupungeissa. Raportointiajankohtana 30.9.2025 konserni omisti ja hallinnoi 87 kiinteistöä, joiden vuokrattava pinta-ala oli noin 1,8 miljoonaa neliometriä ja arvo noin 32 miljardia Israelin sekeliä (mukaan lukien Cityconin varat).

Citycon on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka Osakkeet on listattu Nasdaq Helsingin pörssilistalla. Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissa vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Citycon on sitoutunut kestävään kiinteistöhoitoon, ja sen hallinnoima kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 3,8 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksat vastaavat asiakkaiden jokapäiväisiin tarpeisiin.

Tarjouksentekijä on 3.11.2025 tehdyllä osakekaupalla hankkinut yhteensä 14 182 052 Osaketta. Hankituista Osakkeista maksettu hinta oli 4,00 euroa Osakkeelta, mikä on myös korkein hinta, jonka G City (tai sen kanssa AML 11 luvun 5 §:n mukaisesti yksissä tuumin toimivat tahot) on maksanut Osakkeista viimeisen kuuden (6) kuukauden aikana. Osakekaupan seurauksena G Cityn omistusosuus Cityconissa yhdessä Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin omistamien Osakkeiden kanssa kasvoi yhteensä 105 558 002 Osakkeeseen, mikä vastaa noin 57,50 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Ennen osakekauppaa G City omisti 54 974 016 Osaketta, mikä vastaa noin 29,95 prosenttia kaikista Osakkeista. Gazit Europe Netherlands omistaa tällä hetkellä 36 285 000 Osaketta, mikä vastaa noin 19,77 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä, ja Chaim Katzman omistaa tällä hetkellä 116 934 Cityconin Osaketta, mikä vastaa noin 0,06 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. G City ja Gazit Europe Netherlands ovat Cityconin suurimmat osakkeenomistajat. G City on, julkistettuaan velvollisuutensa tehdä pakollinen julkinen ostotarjous 3.11.2025, hankkinut markkinaostoilla 30.12.2025 mennessä yhteensä 3 031 287 Osaketta, mikä on kasvattanut G Cityn, Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin yhteenlasketun omistuksen 108 589 289 Osakkeeseen, mikä vastaa noin 59,15 prosenttia kaikista Osakkeista.

Tarjouksentekijän 3.11.2025 tekemän osakekaupan seurauksena G Cityn omistusosuus Cityconissa yhdessä Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin omistamien osakkeiden kanssa ylittää 50 prosenttia Cityconin Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä, minkä johdosta G Citylle on syntynyt AML 11 luvun 19 §:n mukainen velvollisuus tehdä pakollinen julkinen ostotarjous kaikista muista Cityconin Osakkeista ja Osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista.

G City on ollut Yhtiön pitkäaikainen osakkeenomistaja vuodesta 2004 alkaen ja uskoo, että sen laaja asiantuntemus kaupunkialueiden monikäyttöisistä tuottoa tuottavista kiinteistöistä yhdistettynä sen taloudellisiin resursseihin ja strategiseen visioon antaa sille erinomaiset mahdollisuudet kehittää Yhtiön pitkän aikavälin kasvustrategiaa. G City uskoo vahvasti Cityconin omaisuuteen ja niiden laatuun, jotka ovat G Cityn portfolion ja strategian mukaisia. Lisäksi G Cityn kokemus vastaavan omaisuuden hallinnoinnista useilla lainkäyttöalueilla, pääoman saatavuus ja pitkän aikavälin sijoitushorisontti mahdollistavat strategisten aloitteiden ja arvonnäköaloiden toteuttamisen.

Vaikutukset Cityconin liiketoimintaan ja varoihin sekä sen johtoon ja työntekijöihin

Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Cityconin toimintaan, toimipaikkoihin tai varoihin, taikka sen johdon tai työntekijöiden asemaan.

Katso myös jäljempänä ”– Tarjouksentekijän Osakkeita ja Optio-oikeuksia koskevat tulevaisuudensuunnitelmat – Osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely”.

Vaikutukset Tarjouksentekijän liiketoimintaan ja varoihin sekä sen johtoon ja työntekijöihin

Lukuun ottamatta Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden maksamista, Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Tarjouksentekijän toimintaan, toimipaikkoihin tai varoihin, taikka sen johdon tai työntekijöiden asemaan.

Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 28 §:ssä tarkoitetun suosituksen noudattaminen

Tarjouksentekijä on sitoutunut noudattamaan Ostotarjouskoodia.

Cityconin johdolle Ostotarjouksen toteuttamisen perusteella maksettavat palkkiot ja etuudet

Tarjouksentekijä ei ole tehnyt mitään sopimuksia, joilla myönnettäisiin palkkioita, kompensatioita tai muita etuja Cityconin johdolle tai hallituksen jäsenille Ostotarjouksen toteuttamisen perusteella.

Optio-oikeudet ja osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

Cityconilla on tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä yhteensä 894 924 ulkona olevaa Optio-oikeutta, jotka ovat olennaisia Ostotarjouksen kannalta. Optio-oikeudet koostuvat 298 308 Optio-oikeudesta 2025D, 298 308 Optio-oikeudesta 2025E ja 298 308 Optio-oikeudesta 2025F.

Yhtiö on ilmoittanut Tarjouksentekijälle, että Optio-ohjelmaan 2022A–D soveltuvat merkintäajat päättyvät 31.12.2025, eli ennen Tarjousajan alkamispäivää, ja että Optio-ohjelmassa 2024 ja Optio-ohjelmassa 2024A–C ei ole ulkona olevia Optio-oikeuksia, joten Ostotarjousta ei uloteta koskemaan tällaisia optio-oikeuksia.

Optio-oikeudet 2025

Vuonna 2025 liikkeeseen laskettujen optio-oikeuksien 2025D–F enimmäismäärä on 894 924, ja osakkeiden merkintäajat ovat seuraavat: Optio-oikeudet 2025D 7.9.2026–6.9.2029, Optio-oikeudet 2025E 7.9.2027–6.9.2029 sekä Optio-oikeudet 2025F 7.9.2028–6.9.2029.

Jos jollekin osakkeenomistajista syntyy ennen Osakkeiden merkintäajan päättymistä Osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n tarkoittama lunastusoikeus ja -velvollisuus kaikkiin Yhtiön osakkeisiin sen perusteella, että osakkeenomistajalla on yli 90 prosenttia Yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä, varataan optio-oikeuden omistajalle tilaisuus käyttää osakemarkintäoikeuttaan hallituksen asettamana määräaikana, tai optio-oikeuden omistajalla on osakkeenomistajan asemaa vastaava velvollisuus luovuttaa optio-oikeutensa lunastajalle.

Omat osakkeet

Cityconin tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä julkistamien tietojen perusteella Citycon tai sen tytäryhtiöt eivät omista omia osakkeita.

Ostotarjouksen rahoittaminen

Ostotarjous rahoitetaan kokonaisuudessaan Tarjouksentekijän käytettävissä olevien käteisvarojen ja israelilaisen pankin Tarjouksentekijälle rahoitussopimuksen perusteella tarjoaman velkarahoituksen yhdistelmällä.

Velkarahoitus on sitovasti myönnetty seuraavin rahoitusmarkkinoilla tavanomaisesti käytetyin ehdoin:

- a) Tarjouksentekijän kontrollissa olevien, tiettyjen tavanomaisten asiakirjojen toimittamiseen liittyvien ja kaupallisten ennakkoehtojen täyttäminen,
- b) Ostotarjouksen toteuttaminen,
- c) Tarjouksentekijän kontrollissa olevien, tiettyjen vakuusjärjestelyjä koskevien ehtojen täyttäminen,

- d) Tarjouksentekijän taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaista haitallista muutosta 27.11.2025 jälkeen, jolloin sen viimeisimmät tilinpäätöstiedot julkaistiin,
- e) Tarjouksentekijän pankille antamat vahvistukset ja vakuutukset pysyvät oikeina, mukaan lukien vakuutukset yhtiön jatkuvasta vakavaraisuudesta ja lakien noudattamisesta,
- f) Tarjouksentekijä noudattaa lainasopimuksen mukaisia sitoumuksiaan, mukaan lukien mutta ei rajoittuen tiettyjen taloudellisten kovenanttien täyttäminen (koskien muun muassa Tarjouksentekijän omaa pääomaa, Tarjouksentekijän ja Cityconin velkaantumisasetta ja Tarjouksentekijän korkokatetta), eikä rahoitussopimuksen mukaista erääntymistilannetta ole tapahtunut (eli G City noudattaa edelleen rahoitussopimuksen mukaisia velvoitteitaan sekä muita sopimusvelvoitteitaan, eikä tapahdu sellaista tapahtumaa, joka tekisi sen maksukyvyttömäksi tai uhkaisi sen jatkuvaa taloudellista vakautta), ja
- g) velkarahoituksen myöntäminen tai sen pitäminen voimassa taikka lainasopimuksen mukaisten oikeuksien täytäntöönpano ei ole tullut pankin osalta lainvastaiseksi tai kielletyksi.

Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous ei ole riippuvainen velkarahoituksen saatavuudesta. Rahoitusjärjestelyt perustuvat oletukseen, että Ostotarjouksen kohteena on enintään 183 569 011 Osaketta ja enintään 894 924 Optio-oikeutta.

Tarjouksentekijän Osakkeita ja Optio-oikeuksia koskevat tulevaisuudensuunnitelmat

Tarjouksentekijä tarjoutuu hankkimaan kaikki Osakkeet ja Optio-oikeudet. Mikäli Ostotarjouksen toteuttamisen seurauksena tai muutoin Tarjouksentekijän omistusosuus ylittää 90 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista ja äänistä, Tarjouksentekijä voi aloittaa Osakeyhtiölain mukaisen pakollisen lunastusmenettelyn kaikista jäljellä olevista Osakkeista. Mikäli Tarjouksentekijä päättäisi aloittaa tällaisen menettelyn, Tarjouksentekijä hakisi tämän jälkeen Cityconin osakkeiden poistamista Nasdaq Helsingistä niin pian kuin soveltuvien lakien ja määräysten sekä Nasdaq Helsingin sääntöjen nojalla on sallittua ja käytännössä mahdollista. Tällaisen lunastusmenettelyn yhteydessä Tarjouksentekijä hankkisi myös Optio-oikeudet, joiden osalta Ostotarjousta ei ole pätevästi hyväksytty Ostotarjouksessa tai jotka eivät ole muutoin tulleet Tarjouksentekijän haltuun tällaisten Optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti.

Mikäli Ostotarjouksen toteuttamisen seurauksena tai muutoin Tarjouksentekijän omistusosuus ei ylitä 90 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista ja äänistä, tai jos Tarjouksentekijä päättäisi olla aloittamatta pakollista lunastusmenettelyä, vaikka sen omistusosuus ylittäisi 90 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista ja äänistä, Yhtiö pysyy listattuna Nasdaq Helsingissä ja Tarjouksentekijä aikoo jatkaa Cityconin liiketoiminnan tukemista ja kehittämistä korkeimpien kansainvälisten standardien ja Cityconin kaikkien osakkeenomistajien edun mukaisesti.

Osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely

Osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa (9/10) kaikista osakeyhtiön osakkeista ja äänistä, on oikeutettu sekä muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta velvollinen lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta.

Mikäli Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen Tarjouksentekijän omistusosuus ylittää yhdeksänkymmentä (90) prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n mukaisesti laskettuna, Tarjouksentekijä voi aloittaa Osakeyhtiölain mukaisen pakollisen lunastusmenettelyn hankkiakseen loput Osakkeet ja sen jälkeen poistaa Osakkeet Nasdaq Helsingin pörssilistalta niin pian kuin se on sallittua ja käytännössä mahdollista. Pakollista lunastusmenettelyä koskevat tarkemmat määräykset esitetään Osakeyhtiölaissa. Koska Osakkeen Tarjousvastike on alisteinen mahdollisille osingonmaksuista johtuville lisäoikaisuille tai muille Yhtiön varojen jakamisille osakkeenomistajille, Tarjouksentekijä aikoo pyytää, mikäli näin on, lunastushinnan alentamista vastaavasti, jos mikä tahansa varojen jako maksetaan Cityconin osakkeenomistajille ennen kuin Tarjouksentekijä on hankkinut jäljellä olevat Osakkeet pakollisessa lunastusmenettelyssä. Tällaisen lunastusmenettelyn yhteydessä Tarjouksentekijä aikoo myös lunastaa kaikki sellaiset Optio-oikeudet, joiden osalta Ostotarjousta ei ole pätevästi hyväksytty tai joita Tarjouksentekijä ei ole muutoin hankkinut kyseisten Optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti.

Osakkeiden poistaminen Nasdaq Helsingistä

Mikäli Tarjouksentekijä päättäisi aloittaa pakollisen lunastusmenettelyn jäljellä olevista Osakkeista, Tarjouksentekijä hakisi Osakkeiden poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta niin pian kuin soveltuvien lakien ja määräysten sekä Nasdaq Helsingin sääntöjen nojalla on sallittua ja käytännössä mahdollista.

Cityconin hallituksen lausunto

Cityconin hallitus on velvollinen julkistamaan AML 11 luvun 13 §:n mukaisen lausunnon Ostotarjouksesta. Lausunto tulee julkistaa viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen Ostotarjouksen Tarjousajan aikaisinta mahdollista päättymistä. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Cityconin hallitus ei ole julkistanut lausuntoaan Ostotarjouksesta. Tarjousasiakirjaa täydennetään kyseisellä lausunnolla viivytyksettä, kun se on julkaistu.

Cityconin hallituksen puheenjohtaja Chaim Katzman, joka käyttää määräysvaltaa G City -konsernissa, ja hallituksen jäsenet Adi Jemini ja Keren Kalifa eivät ole osallistuneet eivätkä tule osallistumaan mihinkään Cityconin hallituksen Ostotarjouksen vaikutuksia koskevaan arviointiin tai tarkasteluun tai mihinkään päätöksentekoon koskien Cityconin hallituksen lausuntoa.

Viranomaisten hyväksynät

Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen kaikkien Tarjouksentekijän Ostotarjouksen toteuttamiseen tarvitsemien soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamiselle kaikissa maissa sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen AML 11 luvun 18 §:n mukaisesti, tai, soveltuvan lainsäädännön sallimissa rajoissa, tällaisten soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamisesta luopumiselle sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen.

Tarjouksentekijä tulee niin pian kuin on kohtuullisesti mahdollista tekemään kaikki olennaiset ja tavanomaiset ilmoitukset ja hakemukset saadakseen kaikki tarvittavat viranomais- tai muut hyväksynät, luvat, hyväksymiset tai suostumukset viranomaisilta ja muilta vastaavilta tahoilta, mukaan lukien mutta ei rajoittuen vaadittavat ulkomaisia suoria sijoituksia koskevien lakien mukaiset hyväksynät, jotka vaaditaan soveltuvan sääntelyn mukaan millä tahansa lainkäyttöalueella Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tällä hetkellä Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi.

Tarjouksentekijä odottaa tällä hetkellä saatavilla olevan tiedon perusteella saavansa tällaiset tarvittavat viranomaishyväksynät ja toteuttavansa Ostotarjouksen vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana. Tarjouksentekijä pyrkii kohtuudella käytettävissä olevin keinoin saamaan tällaiset viranomaishyväksynät. Viranomaishyväksyntämenettelyn kesto ja lopputulos eivät kuitenkaan ole Tarjouksentekijän kontrollissa, eikä ole varmuutta siitä, että hyväksynät saadaan arvioidun aikataulun puitteissa tai ollenkaan. Katso ”*Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytykset*”.

Neuvonantajien palkkiot

Tarjouksentekijä on nimittänyt Evlin taloudelliseksi neuvonantajakseen ja Ostotarjouksen järjestäjäksi ja Roschier Asianajotoimisto Oy:n oikeudelliseksi neuvonantajakseen Ostotarjouksen yhteydessä. Meitar Law Offices neuvoo Tarjouksentekijää tietyissä Yhdysvaltain arvopaperilainsäädäntöön liittyvissä asioissa Ostotarjouksen yhteydessä. Tarjouksentekijä on sopinut yhden neuvonantajansa kanssa, että osa sen palkkiosta riippuu Ostotarjouksessa hankittujen Osakkeiden määrästä ja, tietyin poikkeuksin, Ostotarjouksen ulkopuolella hankittujen Osakkeiden määrästä. Tämän Tarjousasiakirjan laatimishetkellä Tarjouksentekijä ei kuitenkaan voi arvioida kyseisen palkkion euromäärää, koska se on sidottu hankittujen Osakkeiden lukumäärään.

Sovellettava laki

Ostotarjoukseen ja tähän Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia, ja kaikki niistä mahdollisesti aiheutuvat tai niihin liittyvät erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

TIETOJA OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUSTA

Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden määräytymisen perusteet

AML 11 luvun 23 §:n mukaan pakollisessa julkisessa ostotarjouksessa kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja muista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista tarjottava vastike on käypä hinta. Käypää hintaa määritettäessä lähtökohtana on pidettävä korkeinta hintaa, jonka tarjousvelvollinen tai tähän AML 11 luvun 5 §:n mukaisesti tarkoitettussa suhteessa oleva henkilö on tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kuuden (6) kuukauden aikana maksanut tarjouksen kohteena olevista arvopapereista.

Osakkeen Tarjousvastike on 4,00 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ollen alisteinen mahdollisille oikaisuille alla kuvatun mukaisesti. Osakkeen Tarjousvastike on määritelty 183 569 011 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Osakkeen perusteella.

Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025D on 0,38 euroa käteisenä, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025E on 0,38 euroa käteisenä ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025F on 0,38 euroa käteisenä, kaikkien ollen alisteisia mahdollisille oikaisuille alla kuvatun mukaisesti. Katso lisätietoja Optio-oikeuksien 2022A–D poisjättämisestä Ostotarjouksesta kohdassa ”Ostotarjouksen ehdot – Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet”. Kukin Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike on määritetty kaavalla: Osakkeen Tarjousvastike vähennettynä kyseisen optio-oikeuden merkintähinnalla per osake.

Mikäli Yhtiö korottaa liikkeeseen laskettujen ja ulkona olevien Osakkeiden määrää tämän päivämäärän mukaisesti uuden osakeannin, uudelleen luokittelun, osakkeiden jakamisen tai muun vastaavan järjestelyn seurauksena tai mikäli Yhtiö jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varoja tai mitä tahansa muuta omaisuutta osakkeenomistajilleen, tai mikäli täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta on ennen toteutuskauppojen selvittämistä (Tarjousajan päätyttyä tai mahdollisen jälkikäteisen tarjousajan aikana tai sen päättymisen jälkeen), Tarjouksentekijä pidättää oikeuden muuttaa Tarjouksentekijän maksettavaksi tulevaa Osakkeen Tarjousvastiketta ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita euro eurosta -periaatteella.

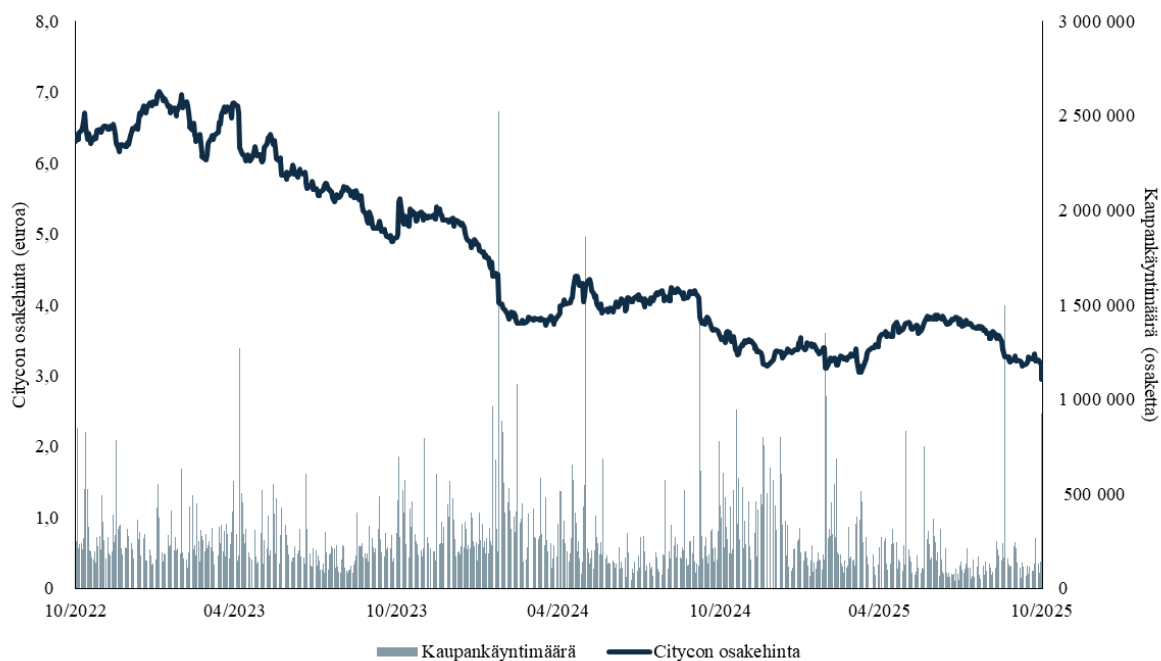
Tarjouksentekijä hankki 14 182 052 Osaketta 3.11.2025 tehdyllä osakekaupalla. Hankituista Osakkeista maksettu hinta oli 4,00 euroa Osakkeelta, mikä on myös korkein hinta, jonka G City (tai sen kanssa AML 11 luvun 5 §:n mukaisesti yksissä tuumin toimivat tahot) on maksanut Osakkeista viimeisen kuuden (6) kuukauden aikana. Osakekaupan seurauksena G Cityn omistusosuus Cityconissa kasvoi yhdessä Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin omistamien Osakkeiden kanssa yhteensä 105 558 002 Osakkeeseen, mikä vastaa 57,50 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

G City tai Gazit Europe Netherlands eivät ole ostaneet Osakkeita kuuden (6) kuukauden aikana ennen tarjousvelvollisuuden julkistamista. Kyseisen ajanjakson aikana Chaim Katzman osti 20 000 Osaketta julkisessa kaupankäynnissä 3,9955 Yhdysvaltain dollarin osakekohtaiseen hintaan (osto tehtiin 17.9.2025, ja kyseisen päivän valuuttakurssin perusteella Osakkeen hinta oli 3,37832 euroa). Kyseisen ajanjakson aikana G City, Gazit Europe Netherlands tai Chaim Katzman eivät ole ostaneet Optio-oikeuksia.

Tarjouksentekijä on, julkistettuaan velvollisuutensa tehdä pakollinen julkinen ostotarjous, ostanut Yhtiön Osakkeita. Ostettujen Osakkeiden lukumäärä 30.12.2025 mennessä oli yhteensä 3 031 287 Osaketta, minkä seurauksena G Cityn, Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin yhteenlaskettu omistus kyseisenä ajankohtana oli 108 589 289 Osaketta. Osakkeista maksettu korkein hinta oli 3,99 euroa Osakkeelta ja alhaisin hinta 3,90 euroa Osakkeelta.

Osakkeiden kaupankäyntihinnat ja -määrät

Seuraavassa kuvaajassa esitetään Osakkeiden kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät Nasdaq Helsingissä ilmoitetuilla ajanjaksoilla:



Seuraavassa taulukossa esitetään Cityconin Osakkeen neljännesvuosittaisia kaupankäyntimääriä ja hintatietoja Nasdaq Helsingissä ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

Ajanjakso	Osakkeen hinta jakson aikana (euroa)			Kaupankäyntimäärä jakson aikana	
	Keskiarvo	Ylin	Alin	Osaketta	Euroa
2022					
Neljäs vuosineljännes (31.10.2022 alkaen)	6,39	6,71	6,17	12 836 241	82 005 502
2023					
Ensimmäinen vuosineljännes	6,63	7,01	6,04	15 139 987	100 404 903
Toinen vuosineljännes	6,30	6,85	5,77	16 591 409	104 514 096
Kolmas vuosineljännes	5,62	5,97	5,15	11 531 021	64 778 268
Neljäs vuosineljännes	5,19	5,50	4,89	18 363 331	95 312 379
2024					
Ensimmäinen vuosineljännes	4,32	5,22	3,74	24 010 253	103 781 573
Toinen vuosineljännes	4,03	4,40	3,70	18 124 811	72 974 413
Kolmas vuosineljännes	4,10	4,24	3,90	10 879 382	44 617 301
Neljäs vuosineljännes	3,50	4,20	3,13	22 480 825	78 698 250
2025					
Ensimmäinen vuosineljännes	3,28	3,54	3,10	15 880 449	52 146 665
Toinen vuosineljännes	3,53	3,84	3,05	12 493 799	44 080 189
Kolmas vuosineljännes	3,57	3,86	3,20	9 660 330	34 472 463
Neljäs vuosineljännes (31.10.2025 asti)	3,16	3,30	2,95	3 626 378	11 446 859

Osakkeen Tarjousvastike

Osakkeen Tarjousvastike on 4,00 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, jollei tässä asiakirjassa mainituista oikaisuksista muuta johdu. Osakkeen Tarjousvastike sisältää preemion, joka on noin:

- (i) 35,8 prosenttia verrattuna Osakkeen päätöskurssiin (2,95 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla 31.10.2025, eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen tarjousvelvollisuuden syntymistä;

- (ii) 18,9 prosenttia verrattuna Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettuun keskihintaan (3,36 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kolmen (3) kuukauden ajanjaksolla; ja
- (iii) 17,6 prosenttia verrattuna Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettuun keskihintaan (3,40 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kahdentoista (12) kuukauden ajanjaksolla.

Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet

Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025D on 0,38 euroa käteisenä, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025E on 0,38 euroa käteisenä ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025F on 0,38 euroa käteisenä, kukin alisteinen tässä Tarjousasiakirjassa esitetyille oikaisuille. Katso lisätietoja Optio-oikeuksien 2022A–D poisjättämisestä Ostotarjouksesta kohdassa ”*Ostotarjouksen ehdot – Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet*”.

Muut julkiset ostotarjoukset

Tarjouksentekijän tietojen mukaan kolmas osapuoli ei ole tehnyt Osakkeista tai Osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista julkista ostotarjousta tämän Tarjousasiakirjan päivämäärää edeltäneiden kahdentoista (12) kuukauden aikana.

OSTOTARJOUKSEN EHDOT

Ostotarjouksen kohde

G City tarjoutuu hankkimaan pakollisella julkisella käteisostotarjouksella AML 11 luvun ja tässä esitettyjen ehtojen mukaisesti kaikki liikkeeseen lasketut ja ulkona olevat Osakkeet, jotka eivät ole Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden hallussa, ja kaikki Optio-oikeudet, jotka eivät ole Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden hallussa. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Citycon on laskenut liikkeeseen yhteensä 183 569 011 Osaketta, joista G City omisti 30.12.2025 72 187 355 Osaketta, Gazit Europe Netherlands 36 285 000 Osaketta ja Chaim Katzman 116 934 Osaketta.

Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet

Osakkeen Tarjousvastike on 4,00 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ollen alisteinen jäljempänä kuvatuille mahdollisille oikaisuille. Osakkeen Tarjousvastike on määritetty 183 569 011 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Osakkeen perusteella.

Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025D on 0,38 euroa käteisenä, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025E on 0,38 euroa käteisenä ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025F on 0,38 euroa käteisenä.

Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025D perusteella, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025E perusteella ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025F perusteella.

Optio-ohjelmaan 2022A–D soveltuvat osakkeiden merkintäajat päättyvät 31.12.2025, eli ennen Tarjousajan alkamispäivää, minkä lisäksi Optio-ohjelmassa 2024 ja Optio-ohjelmassa 2024A–C ei ole ulkona olevia Optio-oikeuksia, joten Ostotarjousta ei uloteta koskemaan tällaisia optio-oikeuksia.

Mikäli Yhtiö korottaa liikkeeseen laskettujen ja ulkona olevien Osakkeiden määrää tämän päivämäärän mukaisesta uuden osakeannin, uudelleen luokittelun, osakkeiden jakamisen tai muun vastaavan järjestelyn seurauksena, tai mikäli Yhtiö jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varoja tai mitä tahansa muuta omaisuutta osakkeenomistajilleen, tai mikäli täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta on ennen toteutuskaukkojen selvittämistä (Tarjousajan päätyttyä tai mahdollisen jälkikäteisen tarjousajan aikana tai sen jälkeen), Tarjouksentekijä pidättää oikeuden muuttaa Tarjouksentekijän maksettavaksi tulevaa Osakkeen Tarjousvastiketta ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita euro eurosta -periaatteella.

Tarjousaika

Ostotarjouksen Tarjousaika alkaa 2.1.2026 klo 9.30 ja päättyy 20.2.2026 klo 16.00, ellei Tarjousaikaa jatketa alla esitetyn mukaisesti.

Tarjouksentekijä voi jatkaa Tarjousaikaa (i) aika ajoin soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti, mukaan lukien, kunnes Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys (kuten määritelty jäljempänä) on täytynyt tai sen täyttymisen vaatimisesta on luovuttu ja (ii) Jälkikäteisellä Tarjousajalla (kuten määritelty jäljempänä) Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamisen yhteydessä, jolloin Tarjouksentekijä myös julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi, kuten esitetty jäljempänä.

Tarjouksentekijä ilmoittaa mahdollisesta Tarjousajan jatkamisesta Tarjousajan kuluessa. Tarjouksentekijä tiedottaa jo jatkettun Tarjousajan mahdollisesta jatkamisesta jatkettun Tarjousajan kuluessa. Tarjousajan tai jo jatkettun Tarjousajan kaikki mahdolliset jatkot kestävät vähintään kaksi (2) viikkoa päivästä, jona Tarjouksentekijä tiedotti kyseisestä jatkosta.

Jos Tarjouksentekijä jatkaa Tarjousaikaa, Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän asettamana uutena päättymisajankohtana, ellei jatkettua Tarjousaikaa keskeytetä alla esitetyn mukaisesti. Tarjousajan enimmäispituus

(mukaan lukien mahdollinen Tarjousajan jatko) on kymmenen (10) viikkoa. Mikäli Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys (kuten määritelty jäljempänä) ei kuitenkaan ole täytynyt erityisen esteen, kuten todettu Finanssivalvonnan määräyksissä ja ohjeissa 9/2013 (muutoksineen), kuten kilpailuviranomaisen tai muun sääntelyviranomaisen hyväksynnän odottamisen vuoksi, Tarjouksentekijä voi pidentää Tarjousaikaa kymmenen (10) viikon yli, kunnes este on poistunut ja Tarjouksentekijällä on ollut kohtuullinen aika reagoida tilanteeseen. Tarjousaikaa voidaan myös jatkaa, mikäli soveltuva lainsäädäntö näin vaatii (esimerkiksi Osakkeen Tarjousvastikkeen tai Optio-oikeuden Tarjousvastikkeiden muutoksen yhteydessä). Jatketun Tarjousajan päättymispäivä julkistetaan tällöin vähintään kaksi (2) viikkoa ennen kyseistä päättymispäivää. Lisäksi Jälkikäteistä Tarjousaikaa (kuten määritelty jäljempänä) voidaan pidentää yli kymmenen (10) viikon.

Tarjouksentekijä voi keskeyttää jatkettun Tarjousajan, jos Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys (kuten määritelty jäljempänä) on täytynyt tai sen täyttymisen vaatimisesta on luovuttu ennen jatkettun Tarjousajan päättymistä, sekä toteuttaa alla olevan kohdan ” – *Osakkeiden ja Optio-oikeuksien maksuehdot ja selvitys*” mukaisesti niiden Osakkeiden ja Optio-oikeuksien myynnin ja oston, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty eikä tätä hyväksymistä ole pätevästi peruutettu. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää jatkettun Tarjousajan, Tarjouksentekijä ilmoittaa sitä koskevasta päätöksestään tiedotteella mahdollisimman pian sen jälkeen, kun päätös on tehty, ja joka tapauksessa viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen keskeytettävän jatkettun Tarjousajan päättymistä. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää jatkettun Tarjousajan, jatkettu Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän ilmoittamana aikaisempaan ajankohtana edellyttäen, että uusi päättymispäivä ei kuitenkaan saa olla aikaisemmin kuin kolme (3) pankkipäivää keskeyttämistä koskevan ilmoituksen jälkeen. Tänä ajanjaksona Osakkeita ja Optio-oikeuksia voidaan edelleen tarjota, mutta kaikki tänä aikana tehdyt tarjoukset ovat sitovia eikä niitä voi peruuttaa.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään myös oikeuden jatkaa Tarjousaikaa samassa yhteydessä, kun Tarjouksentekijä ilmoittaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen kohdan ” – *Ostotarjouksen tuloksen julkistaminen*” mukaisesti (tällaiseen jatkettuun Tarjousaikaan viitataan ”**Jälkikäteisenä Tarjousaikana**”). Tällaisen Jälkikäteisen Tarjousajan tilanteessa Jälkikäteinen Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamisen yhteydessä ilmoittamana ajankohtana. Jälkikäteisen Tarjousajan päättymisestä ilmoitetaan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä.

Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys

Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen kaikkien Tarjouksentekijän Ostotarjouksen toteuttamiseen tarvitsemien soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien ja suostumusten saamiselle kaikissa maissa sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen AML 11 luvun 18 §:n mukaisesti, (**”Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys**”) tai siltä osin kuin sovellettava laki sallii, Tarjouksentekijän Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytyksen täyttymisen luopumiselle sinä päivänä tai ennen sitä päivää, kun Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen.

Tarjouksentekijä tulee niin pian kuin on kohtuullisesti mahdollista tekemään kaikki olennaiset ja tavanomaiset ilmoitukset ja hakemukset saadakseen kaikki tarvittavat viranomais- tai muut hyväksynnot, luvat, hyväksymiset tai suostumukset, viranomaisilta ja muilta vastaavilta tahoilta, mukaan lukien mutta ei rajoittuen vaadittavat ulkomaisia suoria sijoituksia koskevien lakien mukaiset hyväksynnot, jotka vaaditaan soveltuvan sääntelyn mukaan millä tahansa lainkäyttöalueella Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tällä hetkellä Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi.

Velvollisuus korottaa Osakkeen Tarjousvastikkeen ja/tai Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita hyvityksen maksamiseksi

Tarjouksentekijä pidättää itsellään, siinä määrin kuin se on soveltuvan lainsäädännön ja sääntelyn mukaan sallittua, oikeuden hankkia Osakkeita ja/tai Optio-oikeuksia julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingissä Tarjousaikana (mukaan lukien mahdollinen jatkettu Tarjousaika ja Jälkikäteinen Tarjousaika) tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolella. Tällaista Osakkeiden ja/tai Optio-oikeuksien hankintaa ei toteuteta Yhdysvalloissa.

Jos Tarjouksentekijä tai muu AML 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu taho hankkii ostotarjousvelvollisuuden julkistamisen jälkeen ja ennen Tarjousajan päättymistä Osakkeita ja/tai Optio-oikeuksia Osakkeen Tarjousvastiketta tai kyseessä olevaa Optio-oikeuden Tarjousvastiketta korkeampaan hintaan tai muutoin

Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän on AML 11 luvun 25 §:n mukaisesti muutettava Ostotarjousta vastaamaan tätä paremmin ehdoin tapahtunutta hankintaa (*korotusvelvollisuus*). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa korotusvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus Osakkeen Tarjousvastikkeen tai kyseessä olevan Optio-oikeuden Tarjousvastikkeen maksamisen yhteydessä tai, jos Osakkeen Tarjousvastike tai kyseessä oleva Optio-oikeuden Tarjousvastike on jo maksettu, viipymättä.

Jos Tarjouksentekijä tai muu AML 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu yksissä tuumin toimiva taho hankkii Tarjousajan päättymistä seuraavien yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Osakkeita ja/tai Optio-oikeuksia Osakkeen Tarjousvastiketta tai kyseessä olevaa Optio-oikeuden Tarjousvastiketta korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML 11 luvun 25 §:n mukaisesti hyvittää Ostotarjouksen hyväksyneille arvopaperinhaltijoille paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen ero (*hyvitysvelvollisuus*). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa hyvitysvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus yhden (1) kuukauden kuluessa hyvitysvelvollisuuden syntymisestä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

AML 11 luvun 25 §:n 5 momentin mukaan hyvitysvelvollisuutta ei kuitenkaan synny siinä tapauksessa, että Osakkeen Tarjousvastiketta ja/tai kyseessä olevan Optio-oikeuden Tarjousvastiketta korkeamman hinnan maksaminen perustuu Osakeyhtiölain mukaiseen välitystuomioon edellyttäen, että Tarjouksentekijä tai muu AML 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu taho ei ole ennen välimiesmenettelyä tai sen kuluessa tarjoutunut hankkimaan Osakkeita ja/tai Optio-oikeuksia Ostotarjousta paremmin ehdoin.

Ostotarjouksen hyväksymismenettely

Osakkeet

Ostotarjouksen hyväksyntä on annettava arvo-osuustilikohtaisesti. Hyväksynnän antavalla Yhtiön osakkeenomistajalla on oltava käteistili Suomessa tai ulkomailla toimivassa rahalaitoksessa (katso myös kohdat ” – *Osakkeiden ja Optio-oikeuksien maksuehdot ja selvitys*” ja ”*Rajoituksia ja tärkeitä tietoja*”). Osakkeenomistaja voi hyväksyä Ostotarjouksen ainoastaan ehdoista ja kaikkien Osakkeiden osalta, jotka ovat hyväksymislomakkeessa mainitulla arvo-osuustilillä sinä hetkenä, jolloin Osakkeita koskeva kauppa toteutetaan. Tarjousaikana annettu hyväksyminen on voimassa myös mahdollisen jatkettun Tarjousajan loppuun asti.

Useimpien suomalaisten tilinhoitajien odotetaan lähettävän asiakkainaan oleville Euroclear Finland Oy:n (**”Euroclear”**) ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon merkityille osakkeenomistajille ilmoituksen Ostotarjouksesta sekä siihen liittyvät ohjeet ja hyväksymislomakkeen. Osakkeenomistajia, jotka eivät saa tällaista ilmoitusta tilinhoitajaltaan tai omaisuudenhoitajaltaan, kehoitetaan ensisijaisesti olemaan yhteydessä tilinhoitajaansa tai omaisuudenhoitajaansa ja toissijaisesti Evliin puhelimitse +358 9 4766 9573 (arkisin klo 9–16) tai sähköpostilla operations@evli.com saadakseen tarvittavat tiedot ja antaakseen hyväksyntänsä koskien Ostotarjousta.

Yhtiön osakkeenomistajien, joiden Osakkeet on hallintarekisteröity ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee antaa hyväksyntänsä hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti. Tarjouksentekijä ei lähetä hyväksymislomaketta tai muita Ostotarjoukseen liittyviä asiakirjoja tällaisille Yhtiön osakkeenomistajille.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn Yhtiön osakkeenomistajan, joka haluaa hyväksyä Ostotarjouksen, tulee täyttää, allekirjoittaa ja palauttaa hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajalle sen antamien ohjeiden mukaisesti ja sen asettaman aikarajan kuluessa. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Tarjousajan (mukaan lukien jatkettu Tarjousaika tai Jälkikäteinen Tarjousaika) kuluessa huomioiden kuitenkin aina tilinhoitajan antamat ohjeet.

Pantattujen Osakkeiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen edellyttää pantinhaltijan suostumusta. Suostumuksen hankkiminen on Yhtiön kyseisen osakkeenomistajan vastuulla. Pantinhaltijan suostumus toimitetaan kirjallisena tilinhoitajalle.

Osakkeenomistaja toimittaa hyväksymislomakkeen haluamallaan tavalla omalla vastuullaan ja hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta silloin, kun asianomainen tilinhoitaja on sen tosiasiallisesti vastaanottanut. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hylätä virheellisesti tai puutteellisesti tehty hyväksyntä. Tarjouksentekijällä on oikeus hylätä myös sellainen hyväksyntä, joka koskee vain osaa samalla arvo-osuustilillä olevista osakkeenomistajan omistamista Osakkeista.

Hyväksymällä Ostotarjouksen Yhtiön osakkeenomistaja valtuuttaa Evlin tai Evlin valtuuttaman tahon tai arvo-osuustiliään hoitavan tilinhoitajan kirjaamaan arvo-osuustililleen Osakkeiden luovutusrajoituksen tai myyntivarauksen sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimittanut Ostotarjouksen hyväksymislomakkeen. Lisäksi hyväksymällä Ostotarjouksen osakkeenomistaja valtuuttaa tilinhoitajansa luovuttamaan tarpeelliset henkilötietonsa, arvo-osuustilinsä numeron sekä hyväksyntäänsä koskevat tiedot toimeksiannon tai tehtävän toteuttamiseen osallistuville osapuolille Osakkeiden kauppojen toteutusta sekä selvitystä varten. Ostotarjouksen hyväksynyt osakkeenomistaja valtuuttaa Evlin tai Evlin valtuuttaman tahon tai arvo-osuustiliään hoitavan tilinhoitajan suorittamaan lisäksi muut tarvittavat kirjaukset ja ryhtymään muihin Ostotarjouksen teknisen toteuttamisen kannalta tarpeellisiin toimiin sekä myymään kaikki kyseisen osakkeenomistajan Ostotarjouksen toteutuskaukkojen hetkellä kyseisellä arvo-osuustilillä olevat Osakkeet Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Osakkeenomistaja, joka on Ostotarjouksen ehtojen mukaan pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen eikä ole pätevästi peruuttanut hyväksyntäänsä, ei saa myydä tai muutoin määrätä niistä Osakkeista, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty. Asianomaiselle arvo-osuustilille kirjataan Osakkeita koskeva luovutusrajoitus sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimittanut Ostotarjouksen hyväksymislomakkeen. Jos Ostotarjousta ei toteuteta tai osakkeenomistaja peruuttaa pätevästi hyväksyntänsä Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, Osakkeita koskeva luovutusrajoitus poistetaan arvo-osuustililtä mahdollisimman pian ja arviolta kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Ostotarjouksen ehtojen mukainen peruutusilmoitus on vastaanotettu.

Osakkeenomistajilla, jotka ovat oikeushenkilöitä, tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus (Legal Entity Identifier), kun ne hyväksyvät Ostotarjouksen.

Optio-oikeudet

Ostotarjouksen voi hyväksyä Optio-oikeuksien haltija, joka on Tarjousaikana rekisteröitynä Optio-oikeuksia koskevaan rekisteriin lukuun ottamatta Cityconia ja sen tytäryhtiöitä. Evli lähettää ilmoituksen Ostotarjouksesta, mukaan lukien ohjeet ja asiaankuuluvan hyväksymislomakkeen, kaikille tällaisille Optio-oikeuksien haltijoille. Optio-oikeuksien haltijat, jotka eivät saa tällaista ilmoitusta Evliltä, voivat olla yhteydessä Evliin lähettämällä sähköpostia osoitteeseen operations@evli.com.

Optio-oikeuksien haltijan, joka on merkittynä Optio-oikeuksia koskevaan rekisteriin Tarjousaikana ja joka haluaa hyväksyä Ostotarjouksen, tulee toimittaa asianmukaisesti täytetty ja allekirjoitettu hyväksymislomake ohjeiden mukaisesti Evlille ja Evlin asettaman aikarajan kuluessa. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Tarjousajan aikana tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, jatkettuna Tarjousajan aikana, kuitenkin aina Evlin antamien ohjeiden mukaisesti. Optio-oikeuksien haltijat toimittavat hyväksymislomakkeet omalla vastuullaan. Hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta, kun Evli on sen tosiasiallisesti vastaanottanut. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden, harkintansa mukaan, hylätä tai hyväksyä virheellisesti tai puutteellisesti tehty hyväksyntä.

Mikäli Optio-oikeudet on pantattu tai niihin kohdistuu muita rajoituksia, jotka estävät tai rajoittavat Ostotarjouksen hyväksymistä, Ostotarjouksen hyväksyminen voi edellyttää pantinhaltijan tai muun tällaisen rajoituksen edunsaajan suostumusta. Tämän suostumuksen hankkiminen on kyseisten Optio-oikeuksien haltijoiden vastuulla. Tällainen suostumus on toimitettava kirjallisena Evlille.

Hyväksymällä Ostotarjouksen, Optio-oikeuksien haltijat valtuuttavat Evlin myymään Optio-oikeudet Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien haltija voi hyväksyä Ostotarjouksen vain ehdottomasti ja kaikkien omistamiensa Optio-oikeuksien osalta ja ehdollisena oikeudelle peruuttaa Optio-oikeuksien myynti Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Tarjouksentekijä voi hylätä Optio-oikeuksien osittaisen myynnin. Optio-oikeuksien haltija, joka on pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen eikä ole asianmukaisesti peruuttanut hyväksyntäänsä Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, ei voi myydä tai muutoin siirtää myymiään Optio-oikeuksia, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Oikeus peruuttaa hyväksyntä

Osakkeenomistaja voi milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty jatkettu Tarjousaika) peruuttaa antamansa Ostotarjouksen hyväksynnän siihen saakka, kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytyksen täyttyneen tai luopunut sen täyttymisen vaatimisesta, eli kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen ehdottomaksi. Tällainen ilmoitus ei tule voimaan ennen kuin Tarjousaika on kestänyt vähintään kaksikymmentä (20) pankkipäivää, joiden aikana osakkeenomistajat voivat käyttää peruuttamisoikeuttaan. Kun ilmoitus on tullut voimaan, jo annettua Ostotarjouksen hyväksyntää Osakkeista ja/tai Optio-oikeuksista ei ole enää mahdollista peruuttaa, paitsi mikäli kolmas taho julkistaa kilpailevan julkisen ostotarjouksen Osakkeista ja Optio-oikeuksista ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty Tarjousaika) ja edellyttäen, että Osakkeista ja Optio-oikeuksia koskevia toteutuskauppoja ei ole vielä toteutettu kohdan ” – *Ostotarjouksen toteuttaminen*” mukaisesti.

Sellaisessa tilanteessa, jossa oikeus peruuttaa hyväksyntä on olemassa, Ostotarjouksen hyväksymisen pätevä peruuttaminen edellyttää, että kirjallinen peruutusilmoitus toimitetaan sille tilinhoitajalle, jolle kyseisiä Osakkeita koskeva Ostotarjouksen hyväksymislomake toimitettiin. Jos kyse on hallintarekisteröidyistä arvopapereista, Osakkeiden haltijan tulee pyytää hallintarekisteröinnin hoitajaa toimittamaan peruutusilmoitus. Optio-oikeuksien osalta peruutusilmoitus toimitetaan kirjallisesti Evlille lähettämällä sähköpostia osoitteeseen operations@evli.com.

Jos Osakkeiden haltija, jonka omistus on rekisteröity arvo-osuusjärjestelmään, peruuttaa hyväksyntänsä Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti, poistetaan tarjottuihin Osakkeisiin kohdistuva luovutusrajoitus mahdollisimman pian ja viimeistään noin kolmen (3) pankkipäivän kuluessa peruuttamisilmoituksen vastaanottamisesta Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti.

Osakkeiden tai Optio-oikeuksien haltija, joka on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti peruuttanut Ostotarjouksen hyväksyntänsä, voi hyväksyä Ostotarjouksen uudelleen milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, ennen jatkettua Tarjousajan päättymistä tai mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana noudattaen edellä kohdassa ” – *Ostotarjouksen hyväksymismenettely*” kuvattua hyväksymismenettelyä.

Arvo-osuustiliä hoitava tilinhoitaja tai hallintarekisteröinnin hoitaja voi periä peruuttamisesta maksun oman hinnastonsa mukaisesti. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaan, mikäli Tarjousajan aikana julkistetaan kilpaileva tarjous ja jos Ostotarjousta ei ole toteutettu, Tarjouksentekijä tai Evli (järjestäjän roolissaan) ei tällaisessa tilanteessa peri maksuja osakkeenomistajilta, jotka peruuttavat hyväksyntänsä pätevästi.

Mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana annettu Ostotarjouksen hyväksyntä on sitova, eikä sitä voida peruuttaa, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Ostotarjouksen tekninen toteutus

Kun tilinhoitaja on vastaanottanut asianmukaisesti täytetyn ja allekirjoitetun Osakkeita koskevan hyväksymislomakkeen Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, tilinhoitaja kirjaa kyseisen osakkeenomistajan arvo-osuustilille myyntivaruksen tai luovutusrajoituksen. Ostotarjouksen toteutuskaupan tai sen selvityksen yhteydessä myyntivaraus tai luovutusrajoitus poistetaan ja kyseiselle osakkeenomistajalle maksetaan Osakkeen Tarjousvastike.

Kun Evli on vastaanottanut asianmukaisesti täytetyn ja allekirjoitetun Optio-oikeuksia koskevan hyväksymislomakkeen Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, Evli ilmoittaa tiedot hyväksynnästä Tarjouksentekijälle. Ostotarjouksen toteutuskaupan tai sen selvityksen yhteydessä kyseiselle Optio-oikeuksien haltijalle maksetaan Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet.

Ostotarjouksen tuloksen julkistaminen

Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen alustavan tuloksen arviolta Tarjousajan tai soveltuvin osin jatkettua tai keskeytettyä Tarjousajan päättymistä seuraavana ensimmäisenä (1.) pankkipäivänä. Tarjouksentekijä julkistaa lopullisen tuloksen arviolta Tarjousajan tai soveltuvin osin jatkettua tai keskeytettyä Tarjousajan päättymistä

seuraavana kolmantena (3.) pankkipäivänä. Lopullisen tuloksen julkistamisen yhteydessä vahvistetaan niiden Osakkeiden ja Optio-oikeuksien prosentuaaliset osuudet, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty eikä asianmukaisesti peruutettu.

Mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan kohdalla Tarjouksentekijä julkistaa alustavat prosentuaaliset osuudet Osakkeista ja Optio-oikeuksista, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty Jälkikäteisen Tarjousajan aikana arviolta ensimmäisenä (1.) Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä, ja lopullisen prosentuaalisen osuuden arviolta kolmantena (3.) Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä.

Ostotarjouksen toteuttaminen

Ostotarjouksen toteutuskaupat toteutetaan kaikkien niiden Osakkeiden ja Optio-oikeuksien osalta, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ja joiden osalta Ostotarjousta ei ole pätevästi peruttu, viimeistään Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamista seuraavana pankkipäivänä ("**Toteutuspäivä**"). Mikäli mahdollista, Osakkeiden toteutuskaupat tapahtuvat Nasdaq Helsingissä edellyttäen, että tällainen toteuttaminen on sallittua Nasdaq Helsingin kaupankäyntiin sovellettavien sääntöjen mukaisesti. Muussa tapauksessa toteutuskaupat tapahtuvat muualla kuin Nasdaq Helsingissä. Toteutuskaupat selvitetään Toteutuspäivänä tai noin ensimmäisenä (1.) Toteutuspäivän jälkeisenä pankkipäivänä ("**Selvityspäivä**").

Osakkeiden ja Optio-oikeuksien maksuehdot ja selvitys

Osakkeen Tarjousvastike maksetaan Selvityspäivänä jokaisen osakkeenomistajan, joka on pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen ja ei ole sitä pätevästi peruuttanut, arvo-osuustilin hoitotilille. Soveltuva Optio-oikeuden Tarjousvastike maksetaan Selvityspäivänä jokaisen Optio-oikeuksien haltijan, joka on pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen ja ei ole sitä pätevästi peruuttanut, tämän hyväksymislomakkeella ilmoittamalle pankkitilille. Osakkeen Tarjousvastiketta tai Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita ei missään tapauksessa makseta pankkitilille, joka sijaitsee Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa tai missään muussa maassa, missä Ostotarjousta ei tehdä (katso kohta "*Rajoituksia ja tärkeitä tietoja*"). Mikäli osakkeenomistajan hoitotili on eri rahoituslaitoksessa kuin soveltuva arvo-osuustili, Osakkeen Tarjousvastike maksetaan tällaiselle käteistilille noin kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin rahoituslaitosten välisten maksutapahtumien aikataulun mukaisesti.

Mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan tilanteessa Tarjouksentekijä julkistaa sitä koskevan ilmoituksen yhteydessä maksua ja selvitystä koskevat ehdot niiden Osakkeiden ja Optio-oikeuksien osalta, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty tällaisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana. Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti Jälkikäteisen Tarjousajan aikana pätevästi tarjottujen ja hyväksytyjen Osakkeiden ja Optio-oikeuksien toteutuskaupat suoritetaan kuitenkin vähintään kahden (2) viikon välein.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden lykätä Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden maksamista, mikäli suoritus estyy tai keskeytyy ylivoimaisen esteen vuoksi, mutta suorittaa maksun kuitenkin heti, kun suorituksen estävä tai keskeyttävä ylivoimainen este on ratkaistu.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Osakkeisiin ja Optio-oikeuksiin, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ja joiden osalta hyväksyntää ei ole pätevästi peruutettu, siirtyy Tarjouksentekijälle Selvityspäivänä osakkeenomistajalle tai Optio-oikeuksien haltijalle maksettavaa Osakkeen Tarjousvastiketta tai soveltuvaa Optio-oikeuksien Tarjousvastiketta vastaan. Mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan tilanteessa omistusoikeus Osakkeisiin ja Optio-oikeuksiin, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty Jälkikäteisen Tarjousajan aikana, siirtyy Tarjouksentekijälle soveltuvana selvityspäivänä Osakkeensa myyvälle osakkeenomistajalle tai Optio-oikeutensa myyvälle Optio-oikeuksien haltijalle maksettavaa Osakkeen Tarjousvastiketta tai soveltuvaa Optio-oikeuksien Tarjousvastiketta vastaan.

Varainsiirtovero ja muut maksut

Tarjouksentekijä maksaa Osakkeisiin ja Optio-oikeuksiin liittyvät mahdollisesti Suomessa perittävät varainsiirtoverot Ostotarjouksen toteuttamisen yhteydessä.

Kukin osakkeenomistaja tai Optio-oikeuksien haltija vastaa kaikista maksuista, jotka tilinhoitaja osakkeenomistajan tai Optio-oikeuksien haltijan kanssa tekemän sopimuksen perusteella mahdollisesti perii sekä tilinhoitajien, omaisuudenhoitajien tai hallintarekisteröinnin hoitajien tai muiden tahojen veloittamista vakuuksien vapauttamiseen tai mahdollisten muiden Osakkeiden tai Optio-oikeuksien myynnin estävien rajoitusten poistamiseen liittyvistä palkkioista ja maksuista. Kukin osakkeenomistaja ja Optio-oikeuksien haltija vastaa maksuista, jotka liittyvät osakkeenomistajan tai Optio-oikeuksien haltijan tekemän hyväksynnän peruuttamiseen.

Tarjouksentekijä vastaa kaikista muista tavanomaisista kuluista, jotka aiheutuvat Ostotarjouksen edellyttämistä arvo-osuuskirjauksista, Ostotarjouksen mukaisten Osakkeita ja Optio-oikeuksia koskevien kauppojen toteuttamisesta ja Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden maksamisesta.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella saattaa olla soveltuvien verolakien, mukaan lukien osakkeenomistajan tai Optio-oikeuksien haltijan asuinvaltion verolait, mukaan verotettava tapahtuma osakkeenomistajalle tai Optio-oikeuksien haltijalle. Kukin osakkeenomistaja tai Optio-oikeuksien haltija maksaa ja vastaa niistä mahdollisista veroseuraamuksista, jotka aiheutuvat kyseiselle osakkeenomistajalle tai Optio-oikeuksien haltijalle käteisen vastaanottamisesta Ostotarjouksen perusteella. Kaikkia osakkeenomistajia ja Optio-oikeuksien haltijoita kehoitetaan kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin veroseuraamuksiin liittyen.

Muut asiat

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden muuttaa Ostotarjouksen ehtoja AML 11 luvun 15 §:n mukaisesti. Tähän Tarjousasiakirjaan ja Ostotarjoukseen sovelletaan Suomen lakia. Ostotarjouksesta mahdollisesti aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Tarjouksentekijä päättää kaikista muista Ostotarjoukseen liittyvistä asioista soveltuvien lakien ja sääntelyn puitteissa.

Muuta tietoa

Evli toimii Ostotarjouksen järjestäjänä, millä tarkoitetaan sitä, että se suorittaa tiettyjä hallinnollisia palveluja Ostotarjouksen yhteydessä. Tämä ei tarkoita, että Ostotarjouksen hyväksyvää henkilöä ("**Osallistuja**") pidettäisiin hyväksynnän perusteella Evlin asiakkaana. Osallistujaa pidetään asiakkaana vain, jos Evli on neuvonut Osallistujaa tai on muutoin ollut henkilökohtaisesti yhteydessä Osallistujaan Ostotarjousta koskien. Jos Osallistujaa ei pidetä asiakkaana, sijoituspalvelulain (747/2012, muutoksineen) sijoittajien suojaa koskevia säännöksiä ei sovelleta hyväksymiseen. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, ettei niin sanottua asiakkaan luokittelua eikä niin sanottua soveltuvuusarviointia suoriteta Ostotarjousta koskien. Kukin Osallistuja on näin ollen vastuussa sen varmistamisesta, että sillä on riittävä kokemus ja tieto ymmärtääkseen Ostotarjoukseen liittyvät riskit.

Tärkeää tietoa henkilötunnuksista ja LEI-tunnuksista

Rahoitusvälineiden markkinoista annetun direktiivin 2014/65/EU (MiFiD II) mukaan kaikilla sijoittajilla on oltava kansainvälinen tunnistus arvopaperikauppoja tehdäkseen. Nämä vaatimukset edellyttävät, että oikeushenkilöt hakevat LEI-koodia ja luonnolliset henkilöt selvittävät kansallisen henkilötunnuksensa tai kansallisen asiakastunnuksensa Ostotarjouksen hyväksyäkseen. Kunkin tahon oikeudellinen asema määrää kumpaa, LEI-tunnistetta vai henkilötunnusta edellytetään, ja soveltuvan tunnuksen toimittamatta jättäminen voi estää arvo-osuustilinhoitajaa toteuttamasta kauppaa kenen tahansa henkilön osalta, mikäli LEI-tunnistetta tai henkilötunnusta ei toimiteta. Oikeushenkilöt, jotka tarvitsevat LEI-tunnuksen, voivat olla yhteydessä asianmukaiseen viranomaiseen tai markkinoilla toimiviin toimittajiin. Heitä, jotka aikovat hyväksyä Ostotarjouksen, kehoitetaan hakemaan LEI-koodia (oikeushenkilöt) tai selvittämään kansallisen henkilötunnuksensa (luonnolliset henkilöt) hyvissä ajoin, sillä tätä tietoa vaaditaan hyväksyntää antaessa.

Tietoa henkilötietojen käsittelystä

Hallinnoidakseen Ostotarjousta, Evlin pitää kerätä ja käsitellä henkilötietoja (i) Ostotarjouksen hyväksyneistä luonnollisista henkilöistä (kuten nimi, osoite ja henkilötunnus), ja (ii) Ostotarjouksen hyväksyneiden yhteisöjen edustajista/yhteisön edustajasta (kuten nimi, asema ja yhteystiedot). Evli on rekisterinpitäjä henkilötietojen osalta,

joita se käsittelee tähän tarkoitukseen. Henkilötietoja voidaan saada joko suoraan Ostotarjouksen hyväksyvältä henkilöltä itseltään tai muista lähteistä (esimerkiksi osoitetietoja voidaan saada Euroclearin kautta). Ulkopuoliset palveluntarjoajat voivat käsitellä henkilötietoja Evlin puolesta ja Evli voi myös jakaa henkilötietoja tarvittaessa yhteistyökumppaneilleen Ostotarjouksen hallinnoimiseksi. Lisätietoja Evlin henkilötietojen käsittelystä, mukaan lukien ohjeet rekisteröidyn oikeuksien toteuttamisesta, löytyvät täältä: www.evli.com.

TARJOUKSENTEKIJÄN ESITTELY

Tarjouksentekijä lyhyesti

Tarjouksentekijä on Israelin lakien mukaan perustettu osakeyhtiö (rekisteröintinumero 520033234). Tarjouksentekijän kotipaikka on Tel Aviv, Israel. G Cityn osakkeet on listattu Tel Avivin pörssissä (Stock Exchange Ltd) kaupankäyntitunnuksella ”GCT”.

Tarjouksentekijä harjoittaa, sekä suoraan että yksityisten ja julkisten sijoituskohteidensa kautta, (yhdessä ”**G City -konserni**”) monikäyttöisten, tuottoa tuottavien kiinteistöjen, kuten kauppakeskusten, toimisto- ja asuinkiinteistöjen, hankintaa, kehittämistä ja hallinnointia tiheästi asutuilla kaupunkialueilla keskeisissä kaupungeissa. G City -konserni keskittyy erittäin saavutettaviin kiinteistöihin, jotka ovat yhteydessä julkiseen liikenteeseen (mukaan lukien juna, bussi, metro) ja joilla on potentiaalia laajentaa rakennusoikeuksia sekä kasvattaa arvoa ja kassavirtaa aktiivisen hallinnan, parannusten, käyttötarkoitusten lisäämisen, kehittämisen ja uudistamisen avulla. G City -konserni tutkii liiketoimintamahdollisuuksia toimialoillaan sekä niihin liittyvissä tai muissa toiminnoissa ja muilla alueilla. Samanaikaisesti G City -konserni pyrkii myymään kiinteistöjä, jotka eivät kuulu sen ydintoimintaan tai joilla on G City -konsernin arvion mukaan rajallinen kasvupotentiaali ja/tai jotka sijaitsevat alueilla, joilla G City -konserni haluaa supistaa toimintaansa, sekä tuomaan mukaan kumppaneita vakaisiin kiinteistöihin, joiden parannustyöt on saatu päätökseen. G City -konserni toimii Israelissa suoraan Tarjouksentekijän kautta ja muilla alueilla tytäryhtiöidensä kautta, joiden strategian Tarjouksentekijä yksinomaan suunnittelee ja valvoo niiden johtamista.

Tarjouksentekijään AML 11 luvun 5 §:n mukaisessa suhteessa olevat tahot

Tarjouksentekijän kanssa AML 11 luvun 5 §:n mukaisesti yksissä tuumin toimivat tahot ovat Gazit Europe Netherlands ja Chaim Katzman sekä heidän lähipiiriyhtiönsä.

Tarjouksentekijä omisti 30.12.2025 72 187 355 Cityconin Osaketta ja ääntä, Gazit Europe Netherlands 36 285 000 Cityconin Osaketta ja ääntä ja Chaim Katzman 116 934 Cityconin Osaketta ja ääntä.

Edellä mainittujen lisäksi Chaim Katzmanin kaksi täysi-ikäistä tytärtä omistavat, suoraan ja välillisesti, yhteensä 136 027 Osaketta. Tarjouksentekijä ei kuitenkaan katso heidän toimivan yksissä tuumin Tarjouksentekijän kanssa AML 11 luvun 5 § :n tarkoittamalla tavalla, koska he eivät toimi yhteistyössä Tarjouksentekijän kanssa tarkoituksenaan käyttää tai hankkia merkittävää vaikutusvaltaa Yhtiössä.

CITYCONIN ESITTELY

Kaikki tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Cityconia koskevat taloudelliset ja muut tiedot perustuvat yksinomaan Cityconin julkistamaan osavuositarkastukseen Q1-Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta, Cityconin julkistamaan puolivuositarkastukseen 2025 30.6.2025 päättyneeltä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta, Cityconin julkistamaan konsernitilinpäätökseen ja hallituksen toimintakertomukseen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, Cityconin julkistamiin pörssitiedotteisiin, kaupparekisterimerkintöihin, listaukseen Yhtiön suurimmista osakkeenomistajista 30.11.2025 ja muihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä ei näin ollen vastaa millään tavalla tällaisista tiedoista lukuun ottamatta niiden asianmukaista toistamista tässä Tarjousasiakirjassa.

Yleistä

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Cityconin keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissa vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Citycon on sitoutunut kestäväan kiinteistöhoitoon, ja Cityconin hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 3,8 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat Cityconin keskuksat vastaavat Cityconin asiakkaiden jokapäiväisiin tarpeisiin.

Citycon on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka Osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Cityconin Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000369947. Citycon on rekisteröity kaupparekisteriin y-tunnuksella 0699505-3. Cityconin kansainvälinen yhteisötunnus (LEI-tunnus) on 549300P8N0P6KDGTJ206. Yhtiön kotipaikka on Espoo, ja sen rekisteröity osoite on Piispanilta 9 A, 02230 Espoo.

Osakkeet ja osakepääoma

Cityconin rekisteröity osakepääoma on tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä 259 570 510,20 euroa ja Cityconin liikkeeseen laskettujen Osakkeiden lukumäärä on 183 569 011. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä osakepääoman vähimmäis- tai enimmäismäärästä.

Cityconilla on yksi osakelaji. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Jokainen Osake tuottaa omistajalleen yhden (1) äänen Cityconin yhtiökokouksessa. Kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Cityconin osingonjakoon ja muihin jakokelpoisiin varoihin. Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä tai rajoituksia koskien äänioikeuksia, jotka eroaisivat Osakeyhtiölain säännöksistä.

Omistusrakenne

Seuraavassa taulukossa esitetään Euroclearin ylläpitämään osakasluetteloon 30.11.2025 merkityt Cityconin kymmenen (10) suurinta osakkeenomistajaa ja heidän omistuksensa kaikista liikkeeseen lasketuista Osakkeista ja äänioikeuksista Cityconissa.

	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia osakkeista ja äänistä
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	13 299 139	7,24
G City Ltd*	5 620 702	3,06
Zeroman Oy	796 666	0,43
Nordea Life Assurance Finland Limited	613 606	0,33
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0,27
OP-Suomi Indeksi Sr	314 152	0,17
Aaronson Investment Oy	279 000	0,15
OP-Henkivakuutus Oy	273 981	0,15
Gripenberg Gerda Margareta Lindsay Db	264 000	0,14
Pakarinen Janne Heikki Petteri	252 000	0,14
Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa, yhteensä	22 213 246	12,10

	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia osakkeista ja äänistä
Muut osakkeenomistajat (mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeet)	161 355 765	87,90
Yhteensä	<u>183 569 011</u>	<u>100,00</u>

* Tässä esitetty omistus sisältää ainoastaan suorarekisteröidyt osakkeet, ja Tarjouksentekijän kokonaisuomistus on esitetty muualla tässä Tarjousasiakirjassa, katso esimerkiksi ”Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen kohde”.

Omat Osakkeet

Tarjouksentekijän tietojen mukaan Cityconilla tai sen tytäryhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä.

Optio-oikeudet ja muut Osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

30.11.2025 Citycon on laskenut liikkeeseen yhteensä 894 924 ulkona olevaa Optio-oikeutta, kuten seuraavassa taulukossa on kuvattu:

Optio-ohjelma	Optio-oikeuksien lukumäärä 30.11.2025	Osakkeiden lukumäärä, jonka merkintään Optio- oikeus oikeuttaa	Merkintähinta (euroa)
2025D	298 308	1	3,62
2025E	298 308	1	3,62
2025F	298 308	1	3,62

Optio-oikeuksien perusteella merkittävien Cityconin Osakkeiden enimmäismäärä vastaa noin 0,5 prosenttia Osakkeista täysi laimennusvaikutus huomioiden (olettaen, että kaikki Optio-oikeudet muunnettaisiin Cityconin osakkeiksi). Katso lisätietoja Optio-oikeuksista ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeista kohdasta ”Tietoja Ostotarjouksen hinnoittelusta”. Voimassa olevista valtuutuksista koskien osakeantia ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, katso ”– Valtuutukset”.

Yhtiö on ilmoittanut Tarjouksentekijälle, että Optio-ohjelmaan 2022A–D soveltuvat merkintäajat päättyvät 31.12.2025, eli ennen Tarjousajan alkamispäivää, ja että Optio-ohjelmassa 2024 ja Optio-ohjelmassa 2024A–C ei ole ulkona olevia Optio-oikeuksia, joten Ostotarjousta ei uloteta koskemaan tällaisia optio-oikeuksia.

Valtuutukset

Valtuutus päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

Cityconin varsinainen yhtiökokous valtuutti 3.4.2025 Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, kuten osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä säädetään. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 16 miljoonaa osaketta tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, joka vastaa noin 8,68 prosenttia Yhtiön kaikista rekisteröidyistä osakkeista.

Hallituksella on oikeus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden liikkeeseenlaskua että Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti, ja se kumoaa kaikki aikaisemmat osakeantivaltuutukset sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset.

Valtuutus päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Cityconin varsinainen yhtiökokous valtuutti 3.4.2025 Yhtiön hallituksen päättämään Yhtiön 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 vastaisi noin 16,28 prosenttia Yhtiön kaikista rekisteröidyistä osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla.

Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuhun markkinaehtoiseen hintaan. Omien osakkeiden hankkiminen on muiden sijoitusten ohella edelleen mahdollinen varojenjakotapa, jolla Yhtiö voi jakaa varoja arvon lisäämiseksi kaikille osakkeenomistajille.

Hallituksella on oikeus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti, ja se kumoaa kaikki aikaisemmat omien osakkeiden hankkimista ja/tai pantiksi ottamista koskevat valtuutukset.

Valtuutus sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston varojen jakamisesta

Cityconin varsinainen yhtiökokous valtuutti 3.4.2025 Yhtiön hallituksen päättämään harkintansa mukaan ja Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioinnin perusteella varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön tällä hetkellä (yhtiökokouspäivämääränä) liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään

55 269	388,50	euroa.
--------	--------	--------

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Osakassopimukset ja erät muut sopimukset

Tarjouksentekijä ei ole tietoinen osakassopimuksista tai muista sopimuksista tai järjestelyistä, jotka liittyisivät äänivallan käyttöön tai osakeomistukseen Cityconissa tai jotka sisältäisivät tietoa, joka vaikuttaisi olennaisesti Ostotarjouksen edullisuuden arviointiin.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Osakeyhtiölain mukaisesti Cityconin hallitus on vastuussa Yhtiön johdosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kymmenen (10) varsinaista jäsentä. Cityconin varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Yhtiön hallitus koostuu seuraavista henkilöistä: Chaim Katzman (puheenjohtaja), F. Scott Ball,

Alexandre Koifman, Judah Angster, Adi Jemini, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova, Eero Sihvonen ja Keren Kalifa.

Osakeyhtiölain mukaisesti Yhtiön hallitus nimittää toimitusjohtajan. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Cityconin toimitusjohtaja on Eshel Pesti.

Cityconin tilintarkastajana toimii Deloitte Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Anu Servo.

Cityconin omistus Tarjouksentekijässä

Tarjouksentekijän tietojen mukaan Citycon ei omista yhtään Tarjouksentekijän tai minkään Tarjouksentekijään AML 11 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa suhteessa olevan tahon osaketta tai osakkeisiin oikeuttavaa arvopaperia.

Taloudelliset tiedot

Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä hallituksen toimintakertomus 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta ovat Cityconin julkistamassa muodossa tämän Tarjousasiakirjan liitteenä (katso ”*Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot*”). Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Cityconin varsinainen yhtiökokous on vahvistanut sille esitetyn edellä mainitun tilinpäätöksen. Cityconin tilintarkastamaton osavuositarkastus Q1-Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta sekä tilintarkastamaton puolivuositarkastus 2025 30.6.2025 päättyneeltä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta ovat Cityconin julkistamassa muodossa myös tämän Tarjousasiakirjan liitteenä (katso ”*Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot*”).

Cityconin julkistamat tulevaisuudennäkymät

Cityconin tulevaisuudennäkymät ja ohjeistus vuodelle 2025 on kuvattu Cityconin julkistamassa osavuositarkastuksessa Q1-Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta. Katso ”*Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot*”.

Tietoa riskeistä, joille Citycon altistuu, on esitetty Cityconin 26.2.2025 julkistamassa taloudellisessa katsauksessa 2024, 6.8.2025 julkistetussa puolivuositarkastuksessa sekä 30.10.2025 julkistetussa osavuositarkastuksessa.

Cityconin yhtiöjärjestys

Cityconin yhtiöjärjestys on liitetty tähän Tarjousasiakirjaan. Katso ”*Liite B: Cityconin yhtiöjärjestys*”

CITYCONIN TALOUDELLISET TIEDOT

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2024	2023
Bruttovuokratuotto	1.2.	235,4	215,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	85,9	74,7
Hoitokulut	1.4.	-104,5	-92,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-2,1	-1,6
Nettovuokratuotto	1.1.	214,7	195,7
Hallinnon kulut	1.5.	-33,2	-31,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	2,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-74,6	-200,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	-79,3	-2,3
Liikevoitto/-tappio		29,8	-38,0
Rahoitustuotot		76,5	87,7
Rahoituskulut		-152,7	-135,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-76,1	-47,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-0,7	-36,7
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-2,1	-2,9
Laskennalliset verot	4.2.	11,2	10,3
Tuloverot		9,2	7,4
Tilikauden tulos		-37,9	-115,0
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-37,9	-115,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos¹			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,40	-0,70
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,40	-0,70

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

Laaja konsernituloslaskelma, IFRS

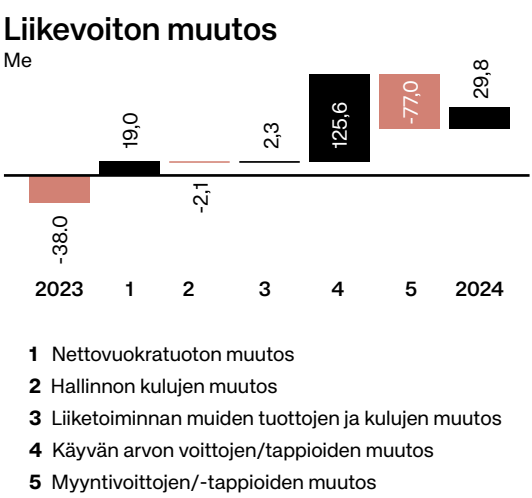
Me	Liite	2024	2023
Tilikauden tulos		-37,9	-115,0
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	0,2	-3,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		-31,1	-51,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-30,9	-55,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-30,9	-55,0
Tilikauden laaja tulos		-68,8	-170,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-68,8	-170,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

Operatiivinen tulos kasvoi vuonna 2024

Nettovuokratuotto kasvoi vuonna 2024 johtuen pääasiassa Kista Galleria -kauppakeskuksen jäljellä olleen 50 % osuuden hankinnan myötä helmikuussa 2024. Liikevoitto oli 29,8 miljoonaa euroa positiivinen.

Vuoden 2024 tilikauden tulokseen vaikuttivat korkeammat rahoituskulut

Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliseen tulokseen vaikuttivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappio 74,6 miljoonaa euroa sekä vuoden aikana tehdyt divestoinnit yhdessä kasvaneiden rahoituskulujen kanssa.

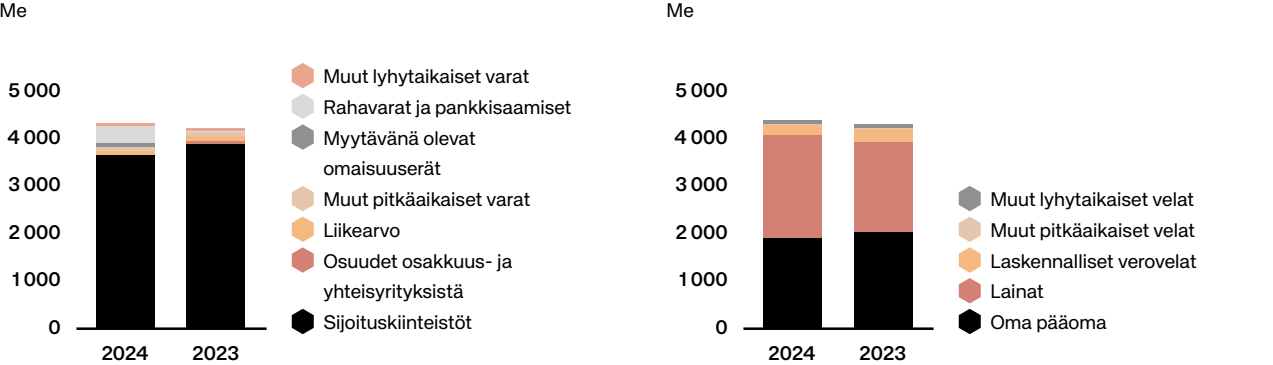


Konsernitase, IFRS

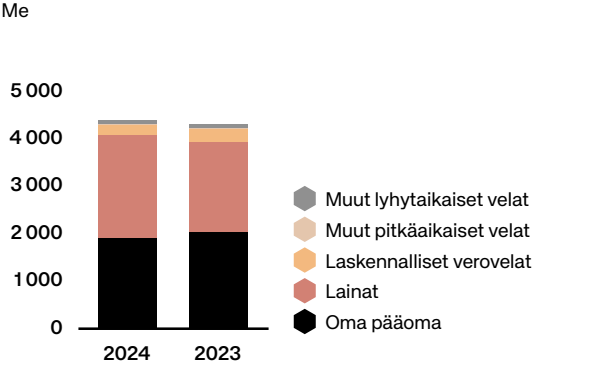
Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	3 627,8	3 858,2
Liikearvo	5.2.	89,9	111,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	3,4	72,4
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	9,7	10,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,6	2,4
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	16,4	16,5
Johdannaissopimukset	3.6.	30,0	37,2
Muut pitkävaikutteiset varat¹	3.9.	32,9	0,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 810,7	4 109,0
Myytävänä olevat omaisuuserät	2.2.	81,1	0,0
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	6,5	0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,3	0,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset¹	3.3., 4.4.	46,1	73,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	3.8.	358,5	25,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		411,3	99,4
Varat yhteensä		4 303,1	4 208,4

¹ 31.12.2023 tase on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskukseen liittyvä 17,1 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa.

Varat



Oma pääoma ja velat



Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-1,3	-1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		589,4	596,8
Muuntoerot		-271,1	-240,0
Kertyneet voittovarot		558,0	634,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 265,7	1 380,1
Hybridilaina	3.1.	592,8	607,3
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 858,5	1 987,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	2 110,7	1 502,8
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	12,7	22,6
Laskennalliset verovelat	4.2.	208,4	247,8
Muut velat	3.3.	0,2	0,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 331,9	1 773,4
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	20,8	361,6
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	3,9	5,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	1,8	2,4
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	86,2	78,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		112,6	447,5
Velat yhteensä		2 444,6	2 220,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 303,1	4 208,4

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski

Sijoituskiinteistöjen tasearvoa laskivat käyvän arvon tappiot 74,6 miljoonaa euroa, valuuttakurssien muutokset 70,2 miljoonaa euroa sekä siirrot myytävänä olevien omaisuuserien ryhmään 411,1 miljoonaa euroa, investoinnit ja hankinnat puolestaan nostivat tasearvoa 321,3 miljoonaa euroa. Citycon hankki jäljellä olleen 50 % osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta helmikuussa 2024, minkä jälkeen Kista Galleria on konsolidoitu kokonaisuudessaan konsernin lukuihin kasvattaen konsernin varoja ja velkoja.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

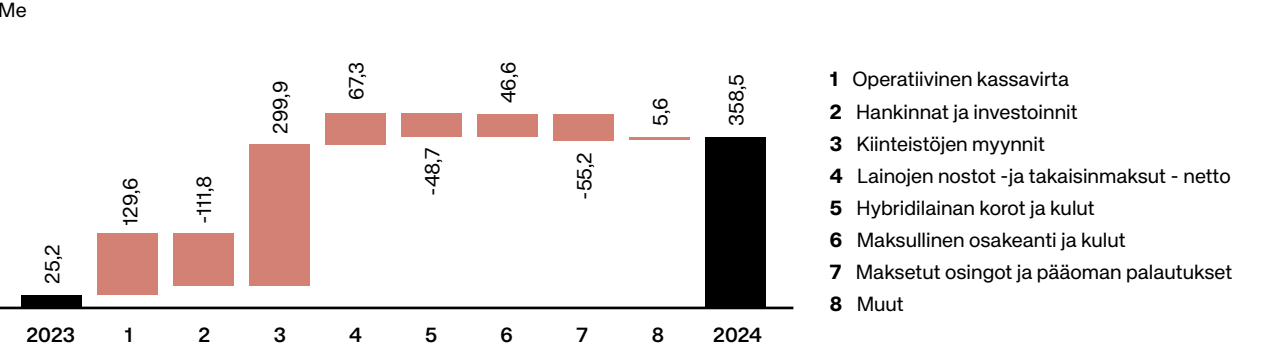
Me	Liite	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3
Oikaisut		233,1	290,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		186,1	168,0
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	13,0	0,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	-10,1	5,7
Käyttöpääoman muutos		2,9	5,8
Liiketoiminnan rahavirta		189,0	173,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-63,0	-51,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		5,8	1,7
Maksetut välittömät verot		-2,2	2,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		129,6	126,8
Investointien rahavirta			
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1., 2.2., 5.1.	-62,7	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1., 2.2.	-48,1	-94,4
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-1,0	-2,3
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	2.2., 5.1.	299,9	-0,4
Investointien nettorahavirta		188,1	-97,1
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	256,1	357,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-800,5	-433,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	641,6	405,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-29,9	-257,5
Hybridilainan takaisinmaksut	3.1.	-	-39,2
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-48,7	-29,1
Maksullinen osakeanti ja kulut	3.1.	46,6	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	3.1.	-55,2	-84,4
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		7,7	9,4
Rahoituksen nettorahavirta		17,7	-72,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	25,2	69,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,2	-1,6
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	358,5	25,2

Me	Liite	2024	2023
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,9	3,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	74,6	200,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	79,3	2,3
Rahoitustuotot	3.2.	-76,5	-87,7
Rahoituskulut	3.2.	152,7	135,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	0,7	36,7
Osakeperusteiset maksut	1.6.	-0,6	1,7
Muut oikaisut		0,1	-1,3
Yhteensä		233,1	290,3
Me	Liite	2024	2023
Liiketoiminnan nettorahavirta		129,6	126,8
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		182 316	168 285
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,71	0,75

Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi hieman viime vuodesta 129,6 miljoonaan euroon

Citycon investoi tilikauden aikana 110,8 miljoonaa euroa hankintoihin ja sijoituskiinteistöihin, sisältäen Kistan hankinnan ja samana päivänä eteenpäin myydyn Ruotsin asuinkiinteistökohteen hankintahinnan. Investoinnit sekä lainojen takaisinmaksu rahoitettiin pääosin liiketoiminnan rahavirralla ja sijoituskiinteistöjen myynneillä. Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski 0,71 euroon johtuen vuoden 2024 aikana toteutetuista suunnatuista osakeanneista, joissa laskettiin liikkeelle yhteensä 12,2 miljoonaa uutta osaketta. Vuoden 2024 aikana, Citycon laski liikkeelle kaksi joukkovelkakirjalainaa, yhteensä 750 miljoonaa euroa. Näiden tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, 310 miljoonaa euroa EUR joukkolainaan ja 193 miljoonaa euroa NOK joukkolainoihin.

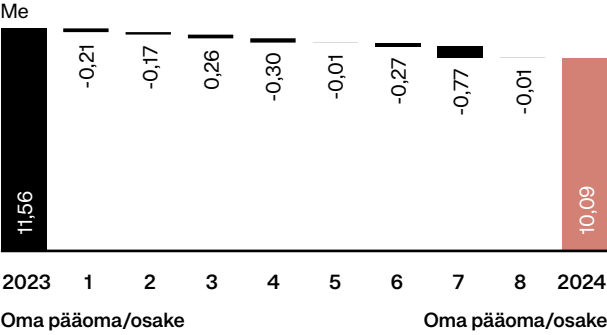
Rahoitustarve ja saadut rahavirrat



Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Hybridilaina	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3
Tilikauden tulos 2023						-115,0	-115,0			-115,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			-3,4				-3,4			-3,4
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-51,7		-51,7			-51,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-3,4		-51,7		-55,0			-55,0
Tilikauden laaja tulos			-3,4		-51,7	-115,0	-170,0			-170,0
Hybridilainojen takaisinmaksut (liite 3.1.)							0,0	-85,9		-85,9
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						25,8	25,8			25,8
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-30,7	-30,7	1,8		-28,9
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)				20,9			20,9			20,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-84,4			-84,4			-84,4
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						-0,3	-0,3			-0,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2023	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Tilikauden tulos 2024						-37,9	-37,9			-37,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			0,2				0,2			0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-31,1		-31,1			-31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			0,2		-31,1		-30,9			-30,9
Tilikauden laaja tulos			0,2		-31,1	-37,9	-68,8			-68,8
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-34,7	-34,7	-14,5		-49,2
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)				47,8			47,8			47,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-55,2			-55,2			-55,2
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						-1,3	-1,3			-1,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2024	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5

Osakekohtaisen oman pääoman kehittyminen



- 1 Tilikauden tulos

2 Muuntoerot

3 Osakeanti ja kulut

4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista

6 Hybridilainan korot ja kulut

7 Osakeannin vaikutus osakemäärään

8 Muut muutokset

Tilikauden tulos ja hybridilainan korot ja kulut laskivat omaa pääomaa

Tilikauden tulos oli -37,9 miljoonaa euroa. Hybridilainojen korkoja ja kuluja kirjattiin omaan pääomaan yhteensä -49,2 miljoonaa euroa. Citycon jakoi vuonna 2024 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,30 euroa osakkeelta. Pääoman palautus oli yhteensä 55,2 miljoonaa euroa. Muuntoerojen vaikutus omaan pääomaan oli -31,1 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 aikana Citycon suoritti myös yhden suunnatun maksullisen osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille sekä yhteensä kolme suunnattua maksutonta osakeantia osakeperusteisten kannustinjärjestelmäpalkkioiden ja hallituspalkkioiden maksamiseksi.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laatimisperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset ja muut saamiset	Bruttovuokratuotto, myyntituotot asiakassopimuksista, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IFRS16, IFRS15, IFRS9
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut, Käyttöoikeusomaisuuserät	2.1., 2.3.	IAS40, IFRS13, IFRS16
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	Myytävänä olevat omaisuuserät	2.2.	IAS40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.4.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävä tiedot, esittämistapa, kirjaaminen ja arvostaminen	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Rahoitusriskien hallinta, Johdannaissopimukset, Rahavarat, Muut pitkävaikutteiset varat, Myyntisaamiset ja muut saamiset, Ostovelat ja muut velat.	3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.8., 3.9., 4.4., 4.5.	IAS32, IFRS7, IFRS9, IFRS16
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuusitoumukset	2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Hankinnat ja myynnit, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2., 5.3.	IAS40, IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.4.	IAS24
Omaisuuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.2.	IAS36, IFRS9
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1., 4.2.	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.6.	IAS10
Vastuusitoumukset	Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	2.1., 3.7.	-

Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Norjaan, Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Piispansilta 9 A, 02230 Espoo. Yhtiön virallinen nimi on Citycon Oyj.

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 26.2.2025. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

Jäljennös Cityconin konsernitilinpäätöksestä on saatavilla verkkosivuilta www.citycon.com/fi ja konsernin pääkonttorista osoitteesta Piispansilta 9 A, 02230 Espoo.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2024 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Rahoitusvarat ja -velat luokitellaan joko jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi varoiksi tai veloiksi. Jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin rahoitusvaroihin kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat. Jaksotettuun hankintamenuun kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin varoihin ja velkoihin sisältyy valuuttajohdannaisia, valuutan- ja koronvaihtosopimuksia sekä korko-optioita. Myös sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenuihin perustuen.

ESEF-tilinpäätöksen XBRL-merkinnät ovat tilintarkastettuja.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

Keskeiset arviot ja oletamat sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Arvioita ja niihin liittyviä oletamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Toimintaa koskevat keskeiset arviot ja oletamat sekä erityistä harkintaa edellyttävät laadintaperiaatteet esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa.

Liitetieto	Keskeiset arviot ja oletamat
2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut	Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen
2.2. Myytävänä olevat omaisuuserät	Sijoituskiinteistöjen luokittelu
2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät	Vuokrasopimuksiin sisältyvien jatko-optioiden arvioiminen
4.1. Tuloverot	Arviot ja oletukset verolaskennan laadintaan liittyen
4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	Laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen
4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset	Odotettavissa olevien luottotappioiden arvioiminen
5.1. Hankinnat ja myynnit	Liiketoiminta- ja omaisuushankintojen luokittelu
5.2. Liikearvo	Liikearvon arvonalentumistestaus

1. Liiketoiminnan tulos

1.1. Segmentti-informaatio

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja. Citycon muutti operatiiviset segmenttinsä ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien tulosta. Hallitus seurasi erikseen Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti 29.2.2024 asti, jolloin Citycon osti jäljellä olleen 50 % osuuden kauppakeskuksesta, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset että Kista Gallerian tulos vertailuvuoden 2023 osalta.

Cityconin hallitus arvioi liiketoimintayksiköiden suoritusta nettovuokratuoton ja operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit) perusteella. Cityconin hallitukselle raportoidaan myös käyvän arvon muutokset liiketoimintayksiköittäin.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

1.1.–31.12.2024

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	84,5	65,4	52,5	33,0	0,0	235,4	-
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,7	26,0	19,6	8,6	0,0	85,9	-
Hoitokulut	-34,9	-30,3	-28,5	-10,8	0,0	-104,5	-
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,3	-0,7	-1,2	0,1	0,0	-2,1	-
Nettovuokratuotto	80,9	60,5	42,4	30,9	0,0	214,7	-
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,3	-4,1	-3,5	-0,5	-22,7	-33,2	-
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	-0,3	0,1	0,3	-0,1	2,2	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	80,7	56,1	39,0	30,7	-22,8	183,6	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,1	-
Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-59,4	-27,5	17,9	-5,7	-	-74,6	-
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	-50,2	-9,2	-19,8	-0,2	-79,3	-
Liikevoitto/- tappio	21,7	-21,6	47,5	5,2	-23,1	29,8	-
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 584,6	836,1	911,1	296,0	-	3 627,8	-
Myytävinä olevat omaisuuserät	67,4	13,7	0,0	0,0	-	81,1	-
Muut kohdistetut varat	10,7	84,7	9,2	13,5	423,1	541,2	-
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,4	16,4	-
Johdannaissopimukset					36,5	36,5	-
Varat yhteensä	1 662,7	934,6	920,3	309,5	476,0	4 303,1	-
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	11,4	10,9	16,1	7,9	39,8	86,2	-
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 131,5	2 131,5	-
Laskennalliset verovelat					208,4	208,4	-
Johdannaissopimukset					16,6	16,6	-
Muut kohdistamattomat velat					2,0	2,0	-
Velat yhteensä	11,4	10,9	16,1	7,9	2 398,3	2 444,6	-
Bruttoinvestoinnit	15,1	5,6	351,2	9,3	1,0	382,3	-
Kauppakeskusten lukumäärä	9	11	6	4	-	30	-
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	-	1	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 24,0 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 32,9 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 9,0 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 193,4 miljoonaa euroa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2024 tai 2023, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	81,6	67,7	33,8	32,2	0,0	215,3	9,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7	3,3
Hoitokulut	-33,1	-29,9	-16,3	-13,1	-0,4	-92,8	-6,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,6	-0,5	0,1	-0,6	0,0	-1,6	0,0
Nettovuokratuotto	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	6,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,2	-4,1	-4,3	-0,5	-20,0	-31,1	0,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,4	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	74,0	58,8	23,5	28,9	-20,3	164,8	6,5
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-	-0,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-69,4	-68,8	-36,6	-25,5	-	-200,3	-40,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-1,6	-0,3	-0,1	-	-2,3	-
Liikevoitto/-tappio	4,3	-11,7	-13,4	3,1	-20,3	-38,0	-34,3
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 693,1	1 103,9	626,5	434,8	-	3 858,2	173,2
Myytävinä olevat omaisuuserät	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-
Muut kohdistetut varat	13,8	75,7	14,0	15,3	177,6	296,4	9,6
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,5	16,5	4,2
Johdannaissopimukset					37,3	37,3	
Varat yhteensä	1 706,9	1 179,5	640,4	450,1	231,4	4 208,4	187,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	13,7	16,4	14,8	9,3	24,0	78,3	9,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					1 864,4	1 864,4	219,7
Laskennalliset verovelat					247,8	247,8	-
Johdannaissopimukset					27,9	27,9	-
Muut kohdistamattomat velat					2,5	2,5	-
Velat yhteensä	13,7	16,4	14,8	9,3	2 166,6	2 220,9	229,5
Bruttoinvestoinnit	46,6	21,2	15,1	11,0	2,0	95,9	2,4
Kauppakeskusten lukumäärä	9	14	5	4	-	32	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	1	-	-	2	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 22,8 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 34,3 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 11,4 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 336,4 miljoonaa euroa.

1.2. Bruttovuokratuotto

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2024	2023
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,2	0,1
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,2	-4,1
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	239,4	219,3
Yhteensä	235,4	215,3

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 88 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen, joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2024 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 62 % (62) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Koska pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen, ennalta määritettyyn minimivuokrakorotukseen ja/tai vuokralaisen liikevaihtoon, ovat Cityconin vuokrasopimukset pääasiassa IFRS 16-standardin mukaisia muuttuvan vuokran vuokrasopimuksia.

Alla olevan taulukon mukaisesti 31.12.2024 Cityconilla oli 3 831 (3 371) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa divestoiduista kohteista.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2024	31.12.2023
Suomi	1 329	1 327
Norja	862	1 050
Ruotsi	1 384	631
Tanska & Viro	256	363
Yhteensä	3 831	3 371

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2024 oli 3,3 (3,6) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	31.12.2024	31.12.2023
Suomi	4,2	4,5
Norja	2,9	2,9
Ruotsi	2,4	2,7
Tanska & Viro	3,3	3,4
Keskimäärin	3,3	3,6

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen

vuokrasopimuksia. Vuoden 2024 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 90 % (90), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 4 % (6), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 6 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2024 ja 2023 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹

Me	31.12.2024	31.12.2023
Yhden vuoden kuluessa	76,0	63,8
1–5 vuoden kuluessa	140,0	143,2
Yli viiden vuoden kuluttua	51,2	40,3
Yhteensä	267,2	260,4

¹ Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.

Laatimisperiaate

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralleantajana, luokitellaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, koska Citycon pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Operatiivisista vuokrasopimuksista syntyneet vuokratuotot kirjataan tasaisesti vuokrakaudelle.

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja jotka ovat tiedossa sopimuksen alkamishetkellä, ja niistä sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, jaksotetaan tasaisesti koko vuokrakaudelle. Kesken sopimuskauden annettavien vuokranalennusten osalta kirjanpitoläksittely riippuu siitä, perustuuko annettu alennus alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin vai ei. Kesken sopimuskauden annetut vuokranalennukset, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta

markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen, jaksotetaan tasaisesti koko vuokrakaudelle perustuen siihen, että IFRS 16 mukaan kyseessä on vuokrasopimuksen muutos. Kesken vuokrasopimuskauden annetut vuokranalennukset, jotka perustuvat alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin, eivät ole vuokrasopimuksen muutoksia. Tästä syystä niitä käsitellään muuttuvina vuokramaksuina, joiden vaikutus kirjataan alennuksen myöntöhetkellä tulokseen.

Citycon saattaa suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka veloitetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokrankorotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostyöstä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista

Asiakassopimukset
Citycon konsernin liiketoiminnassa IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin ohjeistus soveltuu seuraaviin tuottoihin: Ylläpituokrat ja -veloitukset, käyttökorvaukset, muut ylläpito- ja palvelutuotot sekä palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta.

Ylläpituokrat ja -veloitukset
Ylläpituokriin ja -veloituksiin liittyvät tuotot koostuvat Cityconin kauppakeskuskiinteistöjen liike- ja yleistilojen huoltoon, ylläpitoon ja hallinnointiin liittyvistä palveluista, joita Citycon tarjoaa asiakkailleen perustuen asiakkaiden kanssa tehtyihin sopimuksiin (vuokrasopimus).

Käyttökorvaukset
Käyttökorvauksiin liittyvät tuotot koostuvat vuokrasopimusten mukaisesti veloituksista, joilla katetaan muun muassa kauppakeskuskiinteistöjen liiketilojen energian kulutuksesta, lämmityksestä ja jätehuollosta muodostuvia kustannuksia.

Muut ylläpito- ja palvelutuotot
Muihin ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyvät tuotot koostuvat pääosin veloituksista, joilla katetaan Cityconin kauppakeskusten markkinoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta syntyviä kuluja.

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta
Kauppakeskusten johtamiseen liittyvät tuotot muodostuvat hallinnointipalveluista, joita Citycon konserni tarjoaa yhteisyritysten sekä kolmansien osapuolien omistamille kauppakeskuksille.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2024

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpituokrat ja -veloitukset ¹	25,9	19,4	17,8	4,6	0,0	67,7
Käyttökorvaukset ¹	4,4	3,0	0,5	2,9	0,0	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,3	3,6	1,3	1,2	0,0	7,5
Yhteensä	31,7	26,0	19,6	8,6	0,0	85,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Yhteensä	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	31,9	26,0	19,6	8,6	0,0	86,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.
² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpituokrat ja -veloitukset ¹	23,4	20,0	8,8	5,1	0,0	57,3
Käyttökorvaukset ¹	3,8	1,3	0,5	4,4	0,0	9,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,3	3,8	1,0	1,3	0,0	7,5
Yhteensä	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Yhteensä	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	28,8	25,2	10,3	10,8	0,0	75,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.
² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Laatimisperiaate – myyntituotot
asiakassopimuksista

Citycon-konsernin vuokra- ja hallinnointisopimukset sisältävät tyypillisesti tarkat kuvaukset sekä palvelun myyjän että palvelua ostavan asiakkaan velvoitteista sekä tarjotun palvelun hinnan muodostumisesta. Tämän vuoksi Citycon-konsernin asiakassopimuksiin liittyvät, IFRS 15 -standardin mukaiset Cityconille kuuluvat suoritevelvoitteet ja kullekin suoritevelvoitteelle kohdistettavien transaktiohintojen perusteet on määritelty selkeästi.

Transaktiohinnat muodostuvat kaikkien tuottoryhmien osalta valtaosin muuttuvista vastikkeista esimerkiksi asiakkaan käyttämien palveluiden määrän tai hyödykehintojen muutoksen perusteella, joten Citycon arvioi sopimuksista kirjattavan myyntituoton määrän perustuen odotusarvoon raportointikauden myyntituotosta.

Kaikkien asiakassopimuksien osalta myyntituotot kirjataan ajan kuluessa, sillä sekä Citycon-konsernin omistamiin liikeloihin liittyvän ylläpito- ja palvelutoiminnan että yhteisyrityksille ja kolmansille osapuolille kauppakeskusten hallinnointipalvelun osalta, asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa palvelusta koituvan taloudellisen hyödyn, kun Citycon palvelua asiakkaalle toimittaa.

Ylläpito- ja palvelutuotot esitetään Cityconin raportoinnissa bruttomääräisinä, sillä Citycon katsoo toimivansa palveluiden tuottamisessa IFRS 15 -standardin määritelmän mukaisena päämiehenä. Citycon valitsee esimerkiksi kiinteistöjensä ylläpidon ja huollon palveluntarjoajat, tekee sopimukset toimittajien kanssa ja kantaa luottoriskin palvelun tuottamisesta. Näin ollen asiakas ei voi valita palveluntarjoajaa eikä vaikuttaa palveluntarjoajan hinnoitteluun.

Citycon-konsernin tuottamiin palveluihin ei liity merkittävää rahoituskomponenttia, sillä asiakassopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät tyypillisesti ennen vuokrakauden alkua tai välittömästi sen alkaessa. Citycon-konsernille ei synny IFRS 15 -standardin mukaisesti käsiteltäviä asiakassopimuksen saamisesta aiheutuvia menoja. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvien liikelilavuokrasopimusten osalta sopimuksen saamisesta aiheutuvien ja IAS 40 -standardin ohjeistuksen mukaan käsiteltävien menojen, kuten vuokratilan muutostöiden ja välityspalkkioiden, kirjanpitokäsittelyä kuvataan tarkemmin liitetiedossa 1.2.

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2024	2023
Sopimukseen perustuvat saamiset	2,1	3,0
Sopimukseen perustuvat velat	2,2	2,2

Laatimisperiaate – sopimuksiin liittyvät tase-erät

Asiakassopimuksiin perustuvat saamiset ovat ylläpito- ja palvelutuottoihin liittyviä avoimia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvat velat ylläpito- ja palvelutuotoista saatuja ennakkomaksuja. Asiakassopimuksiin perustuvien saamisten odotetaan tuloutuvan kolmen kuukauden kuluessa, sopimukseen perustuvien velkojen seuraavan kahdentoista kuukauden aikana.

1.4. Hoitokulut

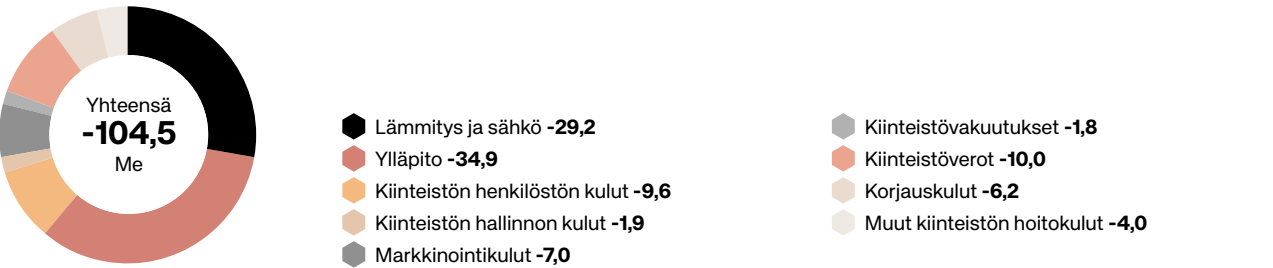
Me	2024	2023
Lämmitys ja sähkö	-29,2	-24,2
Ylläpito	-34,9	-31,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,6	-9,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-1,9	-2,1
Markkinointikulut	-7,0	-6,8
Kiinteistövakuutukset	-1,8	-1,5
Kiinteistöverot	-10,0	-8,7
Korjauskulut	-6,2	-4,6
Muut kiinteistön hoitokulut	-4,0	-4,0
Yhteensä	-104,5	-92,8

Laatimisperiaate – hoitokulut

Hoitokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat. Hoitokulut ovat kustannuksia, jotka aiheutuvat mm. kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta, energiankulutuksesta, sekä markkinoinnista.

Liiketoiminnan kustannukset 2024

Me



1.5. Hallinnon kulut

Me	2024	2023
Henkilöstökulut	-14,4	-16,0
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut¹	-7,1	-0,7
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-5,1	-5,7
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-3,7	-5,6
Poistot	-2,9	-3,0
Yhteensä	-33,2	-31,1

¹ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 7,1 miljoonaa euroa vuonna 2024 liittyvät pääosin johdon muutoksiin vuoden aikana. 0,7 miljoonaa euroa vuonna 2023 sisältää lähinnä organisaation muutoksista aiheutuneita kuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

Hallinnon kulujen konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sekä hoitokuluihin kuuluviin kiinteistöjen hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut tilintarkastusyhteisö Deloitte:ltä ja Ernst & Young:lta.

Me	2024 Konserni	2024 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,4	-0,4
Deloitte Oy	-0,7	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,3	0,0
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	0,0	-0,1
Deloitte Oy	0,0	0,0
Ernst & Young Oy	-	-0,1
Muut EY-toimistot	0,0	-
Yhteensä	-1,4	-0,5

Me	2023 Konserni	2023 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,0	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,6	-0,4
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,2	-0,2
Ernst & Young Oy	-0,2	-0,2
Muut EY-toimistot	-	-
Yhteensä	-1,2	-0,6

1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut

Me	Liite	2024	2023
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-0,9	-1,3
Johtoryhmä	B	-1,1	-1,6
Hallitus	C	-0,8	-0,6
Muut palkat ja palkkiot		-16,5	-15,5
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt		-2,2	-2,4
Sosiaalikulut		-2,8	-4,1
Kulut osakeperusteisista maksuista	D	-0,3	-1,7
Yhteensä		-24,6	-27,3

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 14,4 miljoonaa euroa (16,0 miljoonaa euroa), hoitokuluihin 9,7 miljoonaa euroa (10,7 miljoonaa euroa) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa).

Laatimisperiaate – eläke-etuudet

Lakisääteiset eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Cityconin kaikki eläkejärjestelyt luokitellaan maksupohjaisiksi järjestelyiksi, joihin liittyvät maksut kirjataan konsernituloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2024	2023
Suomi	36	43
Norja	45	75
Ruotsi	30	39
Tanska & Viro	5	14
Konsernitoiminnot	48	64
Yhteensä	164	234

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2024	2023
Peruspalkka ml. luontoisedut	516 170	741 180
Tulospalkkio	370 590	600 000
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	1 153 291	1 511 851
Yhteensä	2 040 051	2 853 031

F. Scott Ball toimi yhtiön toimitusjohtajana 31.3.2024 asti ja yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Henrica Ginström toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.4.–8.10.2024. Vuonna 2024 Cityconin kulloisenkin toimitusjohtajan yhteenlaskettu kokonaispalkkio oli 2 040 051 euroa (2023: 2 853 031 euroa). Toimitusjohtajille maksetusta kokonaispalkkiosta 75 % koostui muuttuvista palkanosista.

Palkitsemisen muuttuvat osat sisältävät lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmät ja mahdolliset muut taloudelliset etuudet, kuten osinkohyvitykset ja kertaluonteiset taloudelliset etuudet. Suoritusperusteisen palkitsemisen periaate perustuu ajatukseen, että toimitusjohtajan saama korvaus heijastaa yhtiön suoritusta. Cityconin hallitus arvioi toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmän mukaisten tavoitteiden saavuttamista määrällisesti ja laadullisesti sekä päättää ansaintakaudelta maksettavan suorituspalkkion määrän sitä seuraavan vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana.

Vuonna 2024 toimitusjohtajalla oli voimassa suoritusperusteinen lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien osalta F. Scott Ball osallistui hänelle suunnattuun sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2021–2025 ja toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelmaan 2022–2025, ja Henrica Ginström osallistui hänelle suunnattuun toimitusjohtajan sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2024–2027 ja optio-ohjelmaan 2024 A–C.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2024	2023
Palkat ja palkkiot	-1,1	-1,6
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,2	-0,4
Yhteensä	-1,5	-2,2

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2024	2023
Chaim Katzman	165 000	165 000
Yehuda (Judah) L. Angster	74 000	65 600
Zvi Gordon	76 800	64 701
Alexandre (Sandy) Koifman	92 800	86 185
David Lukes	74 400	66 600
Per-Anders Ovin	72 800	61 400
F. Scott Ball	83 200	-
Ljudmila Popova	72 800	61 400
Adi Jemini	78 600	35 545
Eero Sihvonen (12.11.2024 alkaen)	8 649	-
Yhteensä¹	799 049	606 431

¹ Liiketapahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.4.B Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketapahtumat.

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2024 (0,0 miljoonaa euroa).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Vuoden 2024 aikana Cityconilla on ollut yhdeksän voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Näistä seitsemän on suunnattu yksinomaan johtoryhmän jäsenille;

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 (päätetty 15.4.2024),
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja), (päätetty 15.4.2024)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä) (päätetty 19.3.2024)
- talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 (päätetty 15.2.2024)
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023)
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 17.3.2020) ja
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (päätetty 22.3.2022)

ja kaksi konsernin avainhenkilöille;

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 11.12.2019).

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyysiset yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät.

Vuonna 2024 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,3 miljoonaa euroa (1,7).

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 on suunnattu yhtiön toimitusjohtajalle.

Järjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden arvo vastaa yhteensä enintään 75 000 Citycon Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Palkkiot maksetaan kolmessa erässä huhtikuussa 2025, huhtikuussa 2026 ja hutikuussa 2027. Palkkio perustuu voimassa olevaan johtajasopimukseen ja toimsuhteen jatkumiseen.

Palkkio maksetaan osittain Cityconin osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Jos johtajasopimus päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2024 A-C

Optio-oikeuksia annetaan yhteensä enintään 1 591 848 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeuksista 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024A, 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024B ja 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024C.

Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 0,85 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisten osakemerkintöjen jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta yhteensä enintään 1 591 848 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksilla 2024A-C merkittävän osakkeen merkintähinta on 4.05 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika on optio-oikeudella 2024A, 1.4.2024–1.4.2027 optio-oikeudella 2024B, 1.4.2025–1.4.2027 optio-oikeudella 2024C, 1.4.2026–1.4.2027

Yhden 2024A-C optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on noin 0,19 euroa. Optio-oikeuksien 2024A-C teoreettinen markkina-arvo on yhteensä noin 300 000 euroa. Optio-oikeuksien teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla ottaen huomioon optio-oikeuden merkintähinta ja seuraavat oletukset: osakekurssi 3,83 euroa, riskitön korko 2,79 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 3 vuotta, volatiliteetti noin 21,02 % ja vuosittainen osinkotuotto noin 8,68 %.

Optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)

Optio-ohjelma 2024 on suunnattu johtoryhmän jäsenille. Optio-oikeuksia annetaan yhteensä enintään 350 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2024. Hallitus päätti 15.4.2024 lisätä optio-ohjelmasta 2024 jaettavien optioiden enimmäismäärää 150 000 optiolla, eli optio-ohjelmasta 2024 jaettavien optioiden enimmäismäärä on yhteensä 500 000 optiota.

Optio-oikeuksilla 2024 merkittävän osakkeen merkintähinta on 4,05 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Optio-oikeuksilla 2024 merkittävien osakkeiden merkintäaika on 1.3.2027–29.2.2028.

Yhden 2024 optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on noin 0,27 euroa. Optio-oikeuksien 2024 teoreettinen markkina-arvo on yhteensä noin 93 000 euroa. Optio-oikeuksien teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla ottaen huomioon optio-oikeuden merkintähinta ja seuraavat oletukset: osakekurssi 3,83 euroa, riskitön korko 2,7 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 4 vuotta, volatilitteetti noin 25,2 % ja vuosittainen osinkotuotto noin 8,7 %.

Talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026

Talousjohtajan suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 on suunnattu yhtiön talousjohtajalle.

Talousjohtajan suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2024–2026 on kolme ansaintajaksoa, tilikaudet 2024, 2024–2025 ja 2024–2026.

Järjestelmässä talousjohtajalla on mahdollisuus ansaita Citycon Oyj:n osakkeita suoriutumisen perusteella. Järjestelmän ansaintakriteerit perustuvat osallistujalle asetettujen yksilöllisten strategisten tavoitteiden saavuttamiseen. Järjestelmän mahdolliset palkkiot maksetaan kunkin ansaintajakson päättymisen jälkeen. Järjestelmästä maksettavat palkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 30 000 Citycon Oyj:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus.

Järjestelmästä maksettavat mahdolliset palkkiot maksetaan osittain Citycon Oyj:n osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta talousjohtajalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Jos talousjohtajan työsopimus päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden jaksoa alkaen maaliskuusta 2023, 2024 ja 2025 ja päättyen helmikuun lopussa 2026, 2027 ja 2028. Maksettavat palkkiot perustuvat siihen, että osallistujat saavuttavat kullekin jaksolle asetetut strategiset yksilölliset kriteerit ja edellyttävät voimassa olevaa työ- tai toimisopimusta. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 180 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden jaksoa alkaen maaliskuusta 2020, 2021 ja 2022 ja päättyen helmikuun lopussa 2023, 2024 ja 2025. Maksettavat palkkiot perustuvat siihen, että osallistujat saavuttavat kullekin jaksolle asetetut strategiset yksilölliset kriteerit ja edellyttävät voimassa olevaa työ- tai toimisopimusta. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 150 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 30 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmässä on kolme sitouttamisjaksoa, tilikaudet 2022–2023, 2023–2024, 2024–2025. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 10 674 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 on suunnattu avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset palkkiot voidaan allokoida vuosina 2023–2025. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se voidaan maksaa osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 24–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 60 000 osakkeen arvoa sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuoden 2024 aikana allokoitiin yhteensä 10 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 on suunnattu avainhenkilöille, pois lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet.

Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset palkkiot voidaan allokoida vuosina 2020–2022. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se voidaan maksaa osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 24–36 kuukautta palkkion allokoinnista.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 60 000 osakkeen arvoa sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 13 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Lisätietoja

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

1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2024	2023
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,2	0,4
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-0,4	-0,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,5	-0,2
Yhteensä	2,3	0,0

Laatimisperiaate – palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta
Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyrytysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.8. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Osakekohtainen tulos

	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	-37,9	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-33,1	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,2	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	182 316	168 285
Osakekohtainen tulos (euroa)¹	-0,40	-0,70

Osakekohtainen tulos, laimennettu

	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	-37,9	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-33,1	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,2	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	182 316	168 285
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	1 694	1 864
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	184 009	170 149
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)¹	-0,40	-0,70

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

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	184 009 321

Laatimisperiaate – osakekohtainen tulos, laimennettu
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä.

Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin, kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu, eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. Kiinteistökanta ja sijoitukset

2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut

Laatimisperiaate – sijoituskiinteistöjen kirjaaminen
Sijoituskiinteistö on maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, joita pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtaa seuraavan vuosineljänneksen lopussa.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vuosittain, kun taas vuoden ensimmäisellä, toisella ja kolmannella neljänneksellä Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot sisäisesti, pois lukien hankitut uudet kiinteistöt joiden arviointi suoritetaan ulkoisesti.

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin markkinaindikaatioihin.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2024 suoritetussa käyvän arvon määrittämisessä 0 kiinteistöä (1). Suunniteltujen kehityshankkeiden investoinnit liittyvät pääosin suunnittelu- ja kaavoituskuluihin. Suunniteltujen kehityshankkeiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta vähennettynä siirroilla myytävissä oleviin kiinteistöihin ja lisättynä suunnitelluilla kehitysprojekti-investoinneilla joita ulkopuolinen arvioija ei ota mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta, mikäli näitä ei ole arvioitu käypään arvoon johtuen aikataulusta ja saatavilla olevasta tiedosta.

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2024 ja 2023 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2024 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2024	31.12.2023
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 643,2	3 779,3
Suunnitellut kehitysprojekti-investoinnit ¹	28,4	38,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	37,3	40,5
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-81,1	-
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	3 627,8	3 858,2

¹ Sisältää Cityconin tekemän talletuksen Barkarbystadenissa sijaitsevan asuinkiinteistön hankintaan.

Laatimisperiaate – käyvän arvon määritelmä ja hierarkia

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Citycon käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan IFRS 13 mukaisesti kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärittäyksen kannalta.

Tuottovaade on merkittävä syöttötieto arvonmäärittäyksen kannalta ja se johdetaan markkinoilta vertailukauppojen perusteella. Citycon on päättänyt luokitella kaikki kiinteistöarvioinnit tason 3 arvostuksiksi, sillä kiinteistöt ja etenkin kauppakeskukset, ovat yleensä luonteeltaan ainutkertaisia, eikä kaupankäyntiä tapahdu säännöllisesti. Syöttötasojen välillä ei tapahtunut siirtoja vuoden aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia

Me	31.12.2024	31.12.2023
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	3 643,2	3 779,3
Yhteensä	3 643,2	3 779,3

Keskeiset arviot ja oletamat – sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää arvioihin ja oletuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Myös kehityshankkeiden käyvän arvon määrittäminen vaatii johdon harkintaa ja arvioita hankkeen investointeihin, vuokratuottoihin ja projektin aikatauluun liittyen.

Laatimisperiaate – käyvän arvon määrittäminen

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään 10 vuoden kassavirta-analyysillä kohdekohtaisesti. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Potentiaalisesta bruttovuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit, ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla. Kun diskontattuun kassavirtaan lisätään jäännösarvo sekä käyttämättömän rakennusoikeuden arvo, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Käynnissä olevien kehityshankkeiden arvostamiseen sovelletaan kassavirta-analyysiä, jossa kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat huomioidaan kehityshankkeen aikataulun mukaisina.

Syöttötiedot

31.12.2024	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,9	6,7	6,0	7,1	6,2
Markkinavuokrat, euroa/m²/kk	30,3	21,1	25,5	21,9	25,4
Hoitokulut, euroa/m²/kk	7,8	5,4	8,7	3,8	6,9
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,3	3,9	5,3	4,8	4,5
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	1,9	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	1,9	2,0	-

31.12.2023	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,5	6,2	5,8	7,2	6,0
Markkinavuokrat, euroa/m²/kk	28,1	20,6	25,1	22,7	24,2
Hoitokulut, euroa/m²/kk	7,4	5,3	8,1	4,3	6,4
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,1	3,6	4,4	5,0	4,1
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,2	2,2	2,1	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,1	2,1	2,1	-

Herkkyysanalyysi

31.12.2024	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Markkinavuokrat	3 161,2	3 402,2	3 643,2	3 884,2	4 125,2
Hoitokulut	3 785,8	3 714,5	3 643,2	3 571,9	3 500,6
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	3 667,3	3 655,3	3 643,2	3 631,2	3 619,1
Tuottovaatimus	3 995,9	3 811,3	3 643,2	3 489,6	3 348,6

31.12.2023	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Markkinavuokrat	3 286,6	3 532,9	3 779,3	4 025,7	4 272,0
Hoitokulut	3 915,9	3 847,6	3 779,3	3 711,0	3 642,7
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	3 803,9	3 791,6	3 779,3	3 767,0	3 754,7
Tuottovaatimus	4 158,3	3 959,5	3 779,3	3 615,1	3 464,8

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2024 ja 31.12.2023 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Herkkyysanalyysi

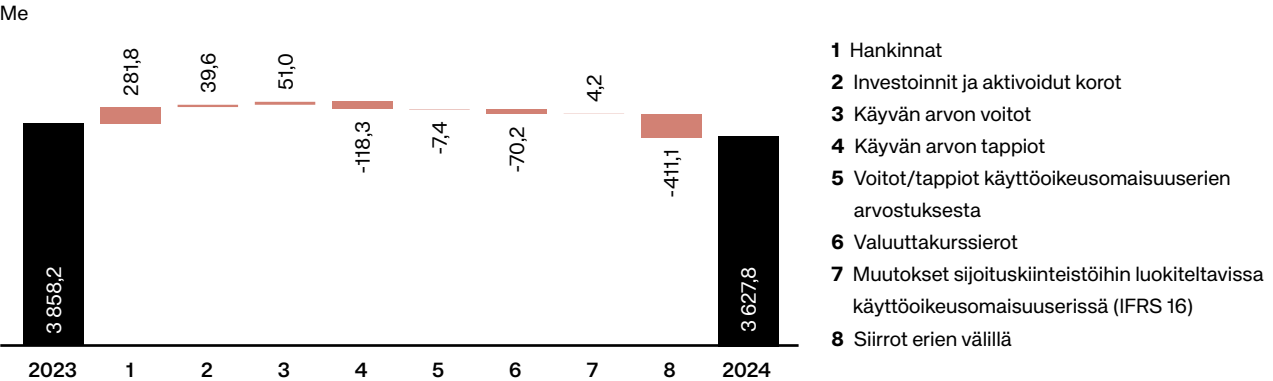
Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa. Herkkyysanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 50 korkopisteen lasku tuottovaateessa nostaa käypää arvoa noin 10 %. Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyystarkastelussa muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen muutokset ja luokittelu

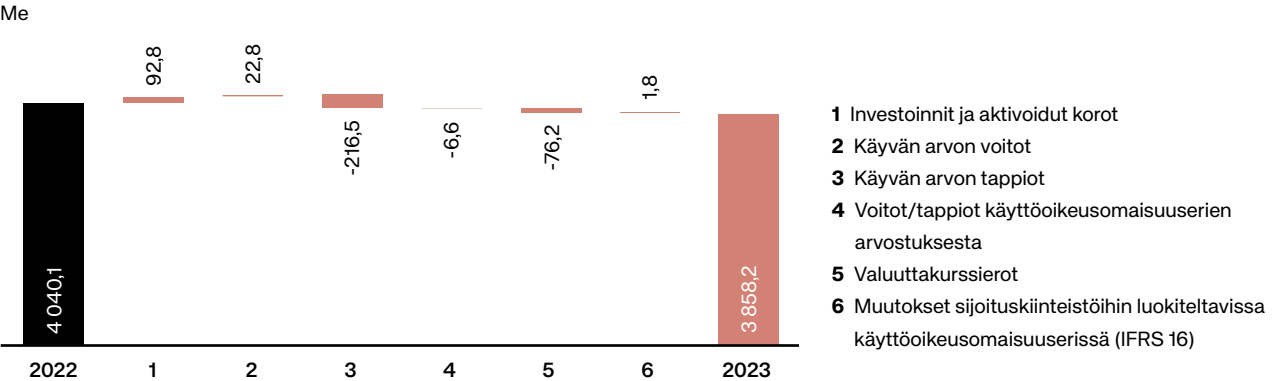
31.12.2024 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	281,8	281,8
Investoinnit	0,4	38,8	39,2
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-118,3	-118,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-7,4	-7,4
Valuuttakurssierot	-0,2	-70,0	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,9	-404,2	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,2	4,2
31.12.2024	-	3 627,8	3 627,8

31.12.2023 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2023	435,4	3 604,7	4 040,1
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	0,5	91,8	92,3
Aktivoidut korot	-	0,5	0,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	22,8	22,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-216,5	-216,5
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,6	-6,6
Valuuttakurssierot	0,0	-76,2	-76,2
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,8	1,8
31.12.2023	6,7	3 851,5	3 858,2

Sijoituskiinteistöt 2024



Sijoituskiinteistöt 2023



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään ei sisältynyt kiinteistöjä. Vertailukaudella 31.12.2023 ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla. Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat vakuudet on esitetty liitetiedossa 3.7.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2024	2023
Ostositoumukset	20,1	72,4
Alv-palautusvastuut	67,8	84,8

Ostositoumukset
Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut
Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonlisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

2.2. Myytävänä olevat omaisuuserät

Keskeiset arviot ja oletamat – myytävänä olevat omaisuuserät

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuuluuko kiinteistö sijoituskiinteistöihin vai myytävissä oleviin omaisuuseriin.

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankinnat	59,3	-
Investoinnit	0,6	-
Myynnit	-389,9	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	411,1	-
Hankintameno 31.12.	81,1	0,0

Myytävänä olevat omaisuuserät 31.12.2024 koostuivat yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja yhdestä Suomi segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Yhden Norja segmenttiin kuuluvan sijoituskiinteistön kauppa toteutui Q2 2024 aikana, yhden Q3 2024 aikana ja yhden Q4 2024 aikana. Q4 2024 aikana toteutui myös yhden Tanska & Viro segmenttiin kuuluvan keskuksen kauppa ja Ruotsi segmenttiin kuuluvan asuinkiinteistökohteen kauppa. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia omaisuuseriä 31.12.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Cityconilla ei ollut myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyviä merkittäviä velkoja tai muita omaisuuseriä kuin sijoituskiinteistöt.

Laatimisperiaate – myytävänä olevat omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmät luokitellaan myytävinä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynti on erittäin todennäköinen.

- Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
 - kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
 - myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmät merkitään kirjanpitoon käypään arvoon, josta on vähennetty myynnistä aiheutuvat menot.

Myytävänä olevat omaisuuserät ja niihin liittyvät merkittävät velat esitetään erikseen omilla riveillään taseessa myytävinä oleviksi luokiteltuina erinä myyntiin asti.

2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät

Laatimisperiaate – käyttöoikeusomaisuuserät	
Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokra-sopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Citycon-konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppakeskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat puolestaan kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.	Johtuen siitä, että suurin osa Citycon-konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, Citycon arvostaa sijoituskiinteistön ehdot täyttäviä käyttöoikeusomaisuuseriä IAS 40:n käyvän arvon mallilla. Tästä johtuen käyvän arvon muutokset kirjataan poistojen sijaan. Leasingmaksut on kohdistettu pääoma- ja korkokuluihin IFRS 16:n mukaisesti. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.
	Citycon soveltaa standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten sovelta standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Käyttöoikeusomaisuuserät

Me	2024	2023
1.1.	42,3	46,5
Hankinnat & Lisäykset	5,7	4,9
Poistot & päättynyiden sopimusten vaikutus	-5,1	-4,8
Vähennykset	-3,5	-2,3
Valuuttakurssierot	-1,6	-2,0
31.12.	37,8	42,3

Vuokrasopimusvelat

Me	2024	2023
1.1.	38,8	42,8
Hankinnat & Lisäykset	5,0	4,6
Poistot	-7,0	-6,9
Valuuttakurssierot	-1,4	-1,7
31.12.	35,3	38,8

Me	2024	2023
Poistot hallinnon kuluissa	-0,5	-0,7
Käyvän arvon muutos (IFRS 16)	-7,4	-6,6
Korkokulu	-1,2	-1,2
Laskennalliset verot	0,1	0,1
Kokonaisvaikutus IFRS-tulokseen	-8,9	-8,4

Keskeiset arviot ja oletamat – käyttöoikeusomaisuuserät

Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan vuokrasopimuksiin sisältyvien jatko-optioiden käyttämisen todennäköisyyttä.

Citycon arvioi sopimuksen alkamisajankohtana, onko kohtuullisen varmaa, että yhtiö käyttää vuokrasopimukseen sisältyvät jatkamisoption. Arvioinnissa otetaan huomioon kaikki merkitykselliset tosiseikat ja olosuhteet, jotka luovat yhtiölle taloudellisen kannustimen option käyttämiseen tai käyttämättä jättämiseen.

IFRS 16 vaikutus tunnuslukujen laskentaan

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 -standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. LTV-laskukaava on esitetty Tunnuslukujen laskentaperiaatteet- osiossa.

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2024	2023
Alle kuukauden kuluessa	0,6	0,6
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	6,7	6,2
1–5 vuoden kuluessa	22,7	23,3
Yli viiden vuoden kuluttua	5,2	8,8
Yhteensä	35,3	38,8

2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusy yrityksissä

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteisyritysten varat ja velat, tuotot ja kulut, joihin Citycon-konsernin omistusosuus oikeuttaa. Taulukossa esitetty taloudellisen informaation yhteenveto perustuu yhteisyritysten IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2024			2023		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteis- yrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteis- yrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	-	-	-	346,4	0,0	346,4
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	8,5	-	8,5
Muut pitkäaikaiset varat	-	1,8	1,8	6,5	2,2	8,6
Rahavarat	-	5,1	5,1	7,4	6,5	13,9
Muut lyhytaikaiset varat	-	0,0	0,0	5,3	0,0	5,3
Pitkäaikaiset lainat	-	-	-	259,9	0,0	259,9
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	0,0	0,0
Lyhytaikaiset lainat	-	-	-	179,4	-	179,4
Muut lyhytaikaiset velat	-	0,1	0,1	19,7	1,5	21,2
Oma pääoma	-	6,8	6,8	-84,9	7,1	-77,8
Konsernin omistusosuus, %	-	50 %		50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	-	3,4	3,4	-42,5	3,6	-38,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	-	-	-	111,3	-	111,3
Osuudet yhteisyrityksissä	-	3,4	3,4	68,9	3,6	72,4
Bruttovuokratuotto	3,1	-	3,1	18,6	-	18,6
Nettovuokratuotto	2,1	-	2,1	13,1	-	13,1
Hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-	0,0	0,0	-0,1	2,5	2,5
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,0	-	0,0	-81,6	0,0	-81,6
Liikevoitto/-tappio	2,1	0,0	2,0	-68,7	2,5	-66,2
Rahoitustuotot	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	0,4
Rahoituskulut	-3,6	0,0	-3,6	-25,8	0,0	-25,8
Verot	0,0	0,0	0,0	20,5	-0,6	19,9
Tilikauden tulos	-1,5	0,1	-1,4	-73,9	2,2	-71,6
Muut erät tilillä Osuus yhteistyrytysten tuloksesta ¹	-	-	-	-0,8	-	-0,8
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,8	0,1	-0,7	-37,8	1,1	-36,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden laaja tulos	-1,5	0,1	-1,4	-72,5	2,2	-70,2

¹ Muut erät tilillä Osuus yhteistyrytysten tuloksesta vuonna 2023 koostuu kumulatiivisesta oikaisusta liittyen osuuteen yhteisyrityksissä.

Laatimisperiaate – sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin
Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuus-yrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

Cityconin omistamia yhteisyrityksiä käsitellään IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Yhteisyritysten osapuolten väliset sopimukselliset järjestelyt antavat niille sopimusyhteisyrityksen liiketoimintaa koskevan yhteisen määräysvallan. Yhteisyrityksiä koskevat merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset sovitaan kumppaneiden kesken yhteisesti.

Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konserni esittää osuutensa osakkuus- ja yhteisyrityksien voitoista/tappioista laajan tuloslaskelmansa riveillä ”Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta” ja ”Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä”.

Kista Galleria -kauppakeskus
Citycon osti 29.2.2024 kanadalaisen yhteistyökumppanin (CPPIB) 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria -kauppakeskuksesta. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. CPPIB:n osuuden hankinnan jälkeen Citycon omistaa Kista Galleria -kauppakeskuksen kokonaan.

Yhteisyritykset Norjassa
Citycon omistaa 50 % Norjassa sijaitsevasta asuntorakentamisen kehitysytitiö Klosterfoss Utvikling AS:sta. Sandstranda Bolig AS, josta Cityconin omistusosuus oli 50 %, likvidoitiiin joulukuussa 2024. Yhtiö ei enää sisälly konsernitaseeseen 31.12.2024.

Osakkuusyritys Norjassa
31.12.2024 ja vertailukaudella 31.12.2023 Cityconilla on vain yksi osakkuusytitiö, Norjassa sijaitseva Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuudesta osakkuusyrityksessä.

B) Osuudet osakkuusyrityksissä

Me	2024	2023
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	0,2	0,5
Pitkäaikaiset varat	0,0	0,0
Lyhytaikaiset velat	0,1	0,5
Pitkäaikaiset velat	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,1	0,1
Konsernin omistusosuus, %	38 %	38 %
Osuus osakkuusytitiöiden omasta pääomasta	0,0	0,0
Osuus osakkuusytitiöiden lainoista	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyrityksissä	0,0	0,0
Bruttovuokratuotto	0,8	1,8
Nettovuokratuotto	0,0	0,1
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Rahoituskulut (netto)	0,0	0,0
Verot	0,0	0,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0

3. Rahoitus

3.1. Oma pääoma

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Osakepääoma
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Ylikurssirahasto
Vuonna 2006 voimaantulleen nykyisen osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot (verovaikutuksilla oikaistuna) vähennetään saaduista maksuista.

Arvonmuutosrahasto
Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot
Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Hybridilaina
Cityconilla on kolme oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 (NC2025), kesäkuussa 2021 (NC2026) ja kesäkuussa 2024 (NC2029). Vuoden 2024 aikana NC2025 hybridilaina vaihdettiin uuteen hybridilainaan (NC2029), joka on nimellisarvoltaan 265,7 miljoonaa. Hybridivaihtoon osallistui ainoastaan NC2024 lainan olemassaolevia sijoittajia, eikä lainojen pääomien vaihtaminen maksettu rahana. 31.12.2024 hybridilainojen nominaalit ovat NC2025: 26,1 miljoonaa euroa, NC2026: 321,0 miljoonaa euroa ja NC2029: 265,7 miljoonaa euroa. Hybridilainat käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana, koska hybridilainojen kuponkimaksut on liikkeeseenlaskijan harkinnan varassa. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojen koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainojen kuponkikorot ovat kiinteät ensimmäisiin tarkistuspäiviin saakka. NC2025 lainan kuponkikorko on kiinteä 4,496 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 22 helmikuuta 2025 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 4,711 % marginaalilla. NC2026 lainan kuponkikorko on kiinteä 3,625 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2026 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 4,179 % marginaalilla. NC2029 lainan kuponkikorko on kiinteä 7,875 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2029 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 4,955 % marginaalilla. Tämän jälkeen korko kiinnitetään viiden vuoden päästä ensimmäisestä korontarkistuspäivästä perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä ensimmäisen korontarkistuksen

marginaalilla lisättynä 25 korkopisteellä. Lisäksi, sen jälkeen korko kiinnitetään kahdenkymmenen vuoden päästä ensimmäisestä korontarkistuspäivästä perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä ensimmäisen korontarkistuksen marginaalilla lisättynä 100 korkopisteellä. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainojen kulut jaksetaan kertyneisiin voittovaroihin ja korot kirjataan kertyneisiin voittovaroihin kun ne maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Osakekohtainen tulos sisältää suoriteperusteisen hybridikorkokulun.

Tilikauden aikana hybridijoukkovelkakirjalainoista kertyi korkoa 30,7 miljoonaa euroa. Uuden hybridilainan liikkeeseenlaskun kulut vuonna 2024 olivat 15,2 miljoonaa euroa. 34,7 miljoonaa euroa korko- ja liikkeeseenlaskukulua on kirjattu kertyneistä voitoista tehtäväksi vähennykseksi. Hybridilainoista on maksettu korkoa 33,6 miljoonaa euroa. Hybridilainoista on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 11,0 miljoonaa euroa 31.12.2024 (31.12.2023: 14,8 miljoonaa euroa).

Hybridilainojen nimellisarvot

Me	2024	2023
1.1.	612,8	700,0
Hybridilainojen takaisinmaksut	-265,7	-87,2
Uuden hybridilainan liikkeeseenlasku	265,7	-
31.12.	612,8	612,8

Omat osakkeet
Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes

osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaikutukset huomioon ottaen.

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 32 174 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

3.2. Rahoituskulut (netto)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2024	2023
Korkotuotot lainoista	1,5	6,2
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	6,2	1,7
Valuuttakurssivoitot	51,3	74,1
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	17,6	5,6
Rahoitustuotot yhteensä	76,5	87,7
Korkokulut lainoista	-75,8	-51,8
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	6,7	4,5
Valuuttakurssitappiot	-52,1	-74,3
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-21,0	-3,4
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	0,4	0,5
Muut rahoituskulut	-9,7	-9,6
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,2	-1,2
Rahoituskulut yhteensä	-152,7	-135,3
Rahoituskulut (netto)	-76,1	-47,7
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-74,6	-34,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,2	-1,2
Johdannaissopimukset	-20,4	-18,0
Muut saamiset ja velat	20,0	5,9
Rahoituskulut (netto)	-76,1	-47,7

Nettorahoituskulut kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokuluista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa), tämän ollessa 6,1 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa vähemmän mitä vertailukaudella.

Cityconin keskikorko kauden lopussa 31.12.2024 oli 3,60 % (2,61 %) ja keskikorko johdannaiset poislukien oli 3,93 % (3,13 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2024 oli 3,58 % (2,99 %)

Cityconin konsernituloslaskelman korkokulut sisältävät korollisten lainojen korkokulut ja niiden lisäksi kaikki suojaustarkoituksessa käytettävien johdannaissopimusten aiheuttamat korkokulut. Lisätietoja Cityconin käyttämistä johdannaissopimuksista, niiden käyvistä arvoista ja suojauslaskentakäytännöstä löytyy liitetiedosta 3.6. Johdannaissopimukset.

Käyvän arvon voitot ja tappiot johdannaisista liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin sekä korko-optioihin, jotka eivät ole suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut sisältävät lähinnä jaksotettuja ja alaskirjattuja järjestelypalkkioita, joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista aiheutuneita kuluja, maksettuja luottositoumuskuluja ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2024	2023
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	0,2	-3,4
Lisättynä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	0,3	2,0
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	0,5	-1,4

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Poikkeuksia ovat vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Tällaiset vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on

valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Oman pääoman ehtoisen lainan kulut kirjataan kertyneisiin voittovaroihin, katso 3.1.

3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2024	Käypä arvo 2024	Tasearvo 2023	Käypä arvo 2023
Rahoitusvarat					
I Jaksetettuun hankintamenuon kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	18,0	18,0	20,8	20,8
Rahavarat	3.8.	358,5	358,5	25,2	25,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	36,5	36,5	37,3	37,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	-	-
Rahoitusvelat					
I Jaksetettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	509,5	516,1	336,5	341,9
Yritystodistukset	3.4.	9,9	10,0	46,5	47,0
Joukkovelkakirjalainat ¹	3.4.	1 576,8	1 554,6	1 442,6	1 289,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	35,3	35,3	38,8	38,8
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	44,6	44,6	39,3	39,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	15,3	15,3	26,4	26,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,3	1,3	1,4	1,4

¹ 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.

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten IFRS 9 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin

1. jaksetettuun hankintamenuon tai
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Luokittelu perustuu yrityksen määrittelemiin liiketoimintamalleihin, ja että rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusperusteiset rahavirrat ovat yksinomaan pääoman maksua ja koron maksua jäljellä olevalle pääomamäärälle.

Jaksetettuun hankintamenuon luokiteltuihin rahavaroihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksetettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2024 ja 31.12.2023 jaksetettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien tase-erien alla ”Myyntisaamiset ja muut saamiset” ja ”Rahavarat ja pankkisaamiset”.

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko

1. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai
2. jaksetettuun hankintamenuon kirjattuihin rahoitusvelkoihin.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksetettuun hankintamenuon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2024 ja 31.12.2023 jaksetettuun hankintamenuon kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat, jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla ”Lainat” ja ”Ostovelat ja muut velat”. Cityconilla oli 31.12.2024 valuuttajohdannaisia, valuutan- ja koronvaihtosopimuksia ja korko-optioita, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

Citycon noudattaa IFRS:n mukaisia arvostusperiaatteita rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämisessä. Seuraavassa on esitetty käyvän arvon määrittämisen periaatteet kaikille rahoitusvaroille ja -veloille.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat -erien osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypä arvoa määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Markkinakoroista määritetään korkokäyrä perustuen havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, mitä käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo koostuu koron muutoksesta johtuvasta käyvästä arvosta, sekä valuuttakurssista johtuvasta käyvästä arvosta. Korko-osan suhteen käypä arvo määritetään kuten ylempanä koronvaihtosopimuksilla, ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten osalta käytetään vastapuolipankkien määrittämää käypää arvoa. Valuuttakurssista johtuva käypä arvo määritetään kuten valuuttatermiineillä.

Sekä korko- että valuuttajohdannaisten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvon hierarkian mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2. Jokaisen raportointikauden lopussa Citycon arvioi toistuvasti käypään arvoon arvostettavien rahoitusinstrumenttien mahdolliset siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä (perustuen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon, joka on merkittävä arvonmäärittämisessä kannalta). Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuva- ja kiinteäkorkoisia lainoja, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluokka on 2.

Joukkolainat

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen jälkimarkkina-arvot. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määritysluokka on 1. Kaikilla Cityconin joukkolainoilla käydään aktiivista kauppaa jälkimarkkinoilla, joten jälkimarkkinoilla noteerattuja hintoja voidaan pitää määritysluokan 1 IFRS13.72-90 pykälien mukaisina.

Vuoden vaihteessa 2024 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 22,2 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2023: 153,0 miljoonaa euroa matalampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. Lainat

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2024 ja 31.12.2023. Nämä korolliset velat on eritelty tässä yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2024	Tasearvot 2023
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	-	115,5
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	349,1	348,8
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	-	88,7
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	241,4	241,0
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	341,4	340,5
EUR Joukkolaina 1/2024	3/2029	6,63	296,3	-
EUR Joukkolaina 2/2024	3/2030	5,15	344,9	-
Syndikoidut lainat				
250 MEUR vakuudellinen pankkilaina	4/2027	3M Euribor + 2,30 ¹	247,4	247,3
2 045 MSEK vakuudellinen pankkilaina	5/2029	3M Stibor + 2,50	175,4	-
1 020 MSEK vakuudellinen pankkilaina	11/2030	5,57	86,7	89,2
Syndikoidut luottolimiitit				
400 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	4/2026	Viitekorko + 2,15 ¹	-	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	28,1	31,8
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			2 110,7	1 502,8
Lyhytaikaiset korolliset velat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	-	197,2
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	-	110,9
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	0,4	-
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	3,2	-
Yritystodistukset	1/2025	Viitekorko + 0,5–0,8	9,9	46,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	7,2	7,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			20,8	361,6

¹ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin.

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen (pl. IFRS16 velat)

Me	2024	2023
1–2 vuotta	349,1	204,2
2–3 vuotta	488,9	596,1
3–4 vuotta	341,4	241,0
4–5 vuotta	471,7	340,5
yli 5 vuotta	431,6	89,2
Yhteensä	2 082,7	1 471,0

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2024	2023
EUR	1 420,4	878,2
NOK	110,2	204,2
SEK	552,0	388,7
Yhteensä	2 082,7	1 471,0

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2024	2023
EUR	9,9	354,6
NOK	3,6	-
SEK	-	-
Yhteensä	13,6	354,6

Valuuttajakauma koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen. IFRS 16 Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma on esitetty liitetiedossa 2.3.

3.5. Rahoitusriskien hallinta

A) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa tavoitteensa rahoituksessa ja sen kustannuksissa sekä tunnistaa ja rajaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Rahoitusriskien hallintaan yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään kaikki rahoitusriskit sekä riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Rahoitusriskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa ja seuraa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä tavoitteiden toteutumisesta talousjohtajalle, joka raportoi tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle.

Rahoitusriskit on määritelty merkittäviksi liiketoiminnan kannalta. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita käytetään pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen. Yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan.

Cityconin keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski
Yksi Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa.

Suurin osa Cityconin velasta on kiinteäkorkoista. Citycon on pääosin hankkinut rahoitusta joukkovelkakirjamarkkinoilta, mutta vuoden 2023 aikana yhtiö on neuvotellut kaksi vakuudellista määräaikaislainaa. Osa määräaikaislainasta on vaihtuvakorkoista, joka on osittain muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 85,1 % (73,8 %).

Cityconin vuoden 2024 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,9 miljoonaa euroa.

Korkoherkkyys
Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2024	2023
Euro	1,4	1,0
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	1,4	1,0

Oheinen taulukko esittää konsernin oman pääoman herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Oman pääoman muutos on seurausta suojauslaskennan alaisten korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta, joka johtuu korkotason muutoksesta.

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2024	2023
Euro	0,3	0,3
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	0,3	0,3

Varainhankintariski
Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja siksi se tarvitsee sekä omaa pääomaa että velkaa. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla, ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla, välttäen suuria eräpäivien keskittymisiä lähitulevaisuudessa. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä, sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot, joita ei voida rahoittaa hyväksytyn budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla, tai sitovasti sovituilla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2024 oli 400,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 15,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 352,2 miljoonaa euroa.

Vuonna 2024 Citycon toteutti lukuisia rahoitustransaktiota vahvistaakseen tasetta, ja parantaakseen maturiteettiprofiilinsa. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti 48,2 miljoonan euron osakeannin, joka ylimerkittiin nelinkertaisesti. Lisäksi, yhtiö laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti, ja samanaikaisesti toteutti noin 213 miljoonan euron ostotarjouksen sen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Toisen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti onnistuneesti 266 miljoonan euron vaihtotarjouksen vuoden 2024 hybridilainastaan uutta hybridiä ja käteismaksua vastaan, sekä lunastusmenettelyn, jolla se lunasti loppuosan (97 miljoonaa euroa) vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Lisäksi, yhtiö vahvisti velkojensa maturiteettiprofiilia pidentämällä 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksensa ja 250 miljoonan euron määräaikaislainansa voimassaoloaikaa yhdellä vuodella vuoteen 2027 sekä 2 060 miljoonan Ruotsin kruunun määräaikaislainansa voimassaoloaikaa viidellä vuodella vuoteen 2029. Neljannen vuosineljänneksen aikana, vuoden 2024 aikana toteutetut kokonaisdivestoinnit ylsivät 354 miljoonaan euroon. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.

Yhtiö laski myös liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin kymmenkertaisesti. Lainan maturiteetti on 5,25 vuotta ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Samanaikaisesti Citycon toteutti noin 193 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2025 erääntyvistä Norjan kruunun määräisistä joukkovelkakirjalainoista.

Seuraava taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien kassavirtojen perusteella. Taulukko sisältää lainojen korkoihin, pääomiin ja johdannaisinstrumentteihin liittyvät maksut. Vaihtuvakorkoisten lainojen tulevat korkomaksut on arvioitu tilinpäätöshetkellä voimassa olevan korkotason perusteella ilman diskonttausta. Johdannaissopimusten tulevat korkomaksut on arvioitu interpoloimalla tulevat korkokiinnitykset tilinpäätöshetken markkinakorkotasosta ja nämä tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2024					
Yritystodistukset	10,0	-	-	-	10,0
Joukkovelkakirjalainat	9,5	33,8	1 417,2	367,5	1 828,0
Johdannaissopimukset	0,3	2,5	1,3	0,5	4,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	15,4	27,1	2,1	-	44,6
31.12.2023					
Yritystodistukset	23,0	24,0	-	-	47,0
Joukkovelkakirjalainat	5,8	340,8	1 190,8	-	1 537,3
Johdannaissopimukset	0,4	4,7	1,4	-	6,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	26,7	12,6	-	-	39,3

Yhtiön käyttämät vuokrantarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käyttöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista lyhytaikaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen, joukkolainojen liikkeeseenlaskuja tai sijoituskiinteistöjen myynnit tulevat kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2024					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0
31.12.2023					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit ovat Cityconin vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2024	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2024
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 471,0	611,7	-9,9	1,8	-8,4	16,4	2 082,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	354,6	-537,2	0,2	-	-	196,0	13,6
Johdannaiset	27,9	-1,1	-	-10,2	-	-	16,6
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 853,5	73,4	-9,7	-8,4	-8,4	212,4	2 112,8
Me	1.1.2023	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2023
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 639,7	147,8	-12,0	-4,9	8,6	-308,1	1 471,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	125,2	-70,9	-7,9	-	0,1	308,1	354,6
Johdannaiset	0,6	0,0	26,2	1,1	-	-	27,9
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 765,5	76,8	6,2	-3,8	8,7	0,0	1 853,5

Luottoriski

Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee asiakasriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä. Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten, että riski

on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien ja tuloslaskelman muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan

sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Citycon aloitti vuonna 2024 Norjan ja Ruotsin kruunun määräiset valuuttasuojaukset translaatoriskin suojaamiseksi. Yhtiö käyttää valuuttajohdannaisia suojatakseen muuntovaikutusta konsernin omaan pääomaan lieventääkseen valuuttakurssien vaikutusta luokitukseen liittyviin taloudellisiin mittareihinsa.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää konsernituloslaskelman rahoituskulujen herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioksi. Muutokset ovat lähinnä seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista ja valuutoissa maksettujen korkojen muutoksista, koska pääomat ovat täysin suojattu.

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2024	2023
Ruotsin kruunu	0,2	0,2
Norjan kruunu	-0,4	-0,4
Yhteensä	-0,2	-0,2

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta

säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen tai hybridilainan nostamisesta, kiinteistöjä myymällä tai osingonmaksua muuttamalla.

Citycon seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja luototusasteen (LTV) perusteella. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite LTV:lle on 40–45 %.

Omavaraisuusaste

Me	2024	2023
Oma pääoma yhteensä (A)	1 858,5	1 987,5
Taseen loppusumma	4 303,1	4 208,4
Vähennetään saadut ennakot	9,3	11,7
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 293,8	4 196,7
Omavaraisuusaste, % (A/B)	43,3 %	47,4 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2024	2023
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 131,5	1 864,4
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	35,3	38,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	358,5	25,2
Korolliset nettovelat (A)	1 737,8	1 800,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	3 712,3	3 930,6
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-37,3	-40,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	3 675,0	3 890,1
LTV, % (A/B)	47,3 %	46,3 %

LTV (luototusaste) kasvoi vuoden aikana pääasiassa heikentyneiden sijoituskiinteistöjen käypien arvojen sekä hieman kasvaneen nettovelan seurauksena. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

Rahoituskovenanttisitoumukset

Cityconin luottolimiittien ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin tulee alittaa 0,60 ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Nettovelat suhteessa taseen varoihin lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien saadut ennakot. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla. Lisäksi, vakuudellisen luottolimiitin nostettujen

lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia. Tämä kovenantit mitataan kvartaaleittain ja lainan tasearvo oli 247,4 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Näin laskien 31.12.2024 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,41 (Q1–Q4/2023: 0,44) ja korkokate oli 2,74 (Q1–Q4/2023: 3,7).

Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Tämä kovenantit mitataan puolivuositain ja joukkolainojen yhteenlaskettu tasearvo oli 1 576,8 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Näin laskien 31.12.2024 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,42 (Q1–Q4/2023: 0,45) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,12 (Q1–Q4/2023: 0,08).

Lisäksi Cityconilla on vakuudellinen tytäryhtiölaina Liljeholmstorget Galleriassa, jonka rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantit koskien korkokatetta, jonka tulee olla enemmän kuin 1,75 ja luototusastetta, jonka tulee olla vähemmän kuin 50 prosenttia. Korkokate lasketaan jakamalla ennakoidut nettovuokratulot ennakoiduilla rahoituskuluilla. 31.12.2024 luototusaste oli 36 (36) prosenttia ja korkokate oli 2,83 (2,64). Tämä kovenantit mitataan kvartaaleittain ja lainan tasearvo oli 86,7 miljoonaa euroa 31.12.2024.

3.6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaissopimuksia käytetään Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon, ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan tulevien korkomaksujen kassavirtojen muutokselta (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti. Tällä hetkellä Cityconilla on kaksi koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa, joiden pääoma on yhteensä 125 miljoonaa euroa.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa

koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2024.

Lisäksi Cityconilla on korkokattoja suojaamaan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Näiden optioiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Yhtiö käyttää valuuttajohdannaisia, kuten termiinejä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääraisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten koronmaksut ja valuuttatermiinien termiinipisteet sisältyvät korkokuluihin.

Vuoden vaihteessa 31.12.2024 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

Vuoden 2024 aikana yhtiö aloitti NOK ja SEK -määraisten pääomaerien suojauksen valuuttatermiineillä ja valuuttaswapeilla. Nämä johdannaiset käsitellään edellä mainitulla tavalla eikä niihin sovelleta suojauslaskentaa.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

	Nimellisarvo 2024	Käypä arvo 2024	Nimellisarvo 2023	Käypä arvo 2023
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	125,0	-1,3	125,0	-1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	-1,3	125,0	-1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	14,9	278,3	16,0
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	388,8	14,9	278,3	16,0
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	924,5	2,6	102,1	-5,2
Korko-optiot				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	302,1	3,2	125,0	0,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	302,1	3,2	125,0	0,1
Kaikki yhteensä	1 740,4	19,4	630,4	9,5

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoja tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Katso liitetieto 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu osa B) johdannaisten käypien arvojen määrittämisen periaatteista.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,48 % (0,00 %).

B) Johdannaissovimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset	Varat	Velat	Varat	Velat
Me	2024	2024	2023	2023
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	1,3	-	1,4

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2024 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2024.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 125,0). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 3,054 %.

Tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu

vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvomuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisi olla negatiiviset viitekorot, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattiaa ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa.

Johdannaiset, joihin sovellettiin suojauslaskentaa, arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2024 sekä 31.12.2023. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli -1,3 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -1,4 miljoonaa euroa) tilikauden päättyessä, ja niiden käyvän arvon muutos 0,2 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -3,4 miljoonaa euroa) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan
31.12.2024				
			Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannais-sopimukset	
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,3		0,2
31.12.2023				
			Lyhytaikaiset varat, Johdannais-sopimukset	
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,4		-3,4

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehottomuus	Erä konserni-tuloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmasta tuloslaskelmaan kirjattu summa	Erä konserni-tuloslaskelmassa
31.12.2024 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,3	-	-	-	-
31.12.2023 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,4	-	-	-	-

3.7. Vastuusitoumukset

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2024	2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	516,1	341,9
Lainoista annetut vakuudet		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 021,2	741,9
Kiinnitettyjen kiinteistöjen käyvät arvot	2 091,3	1 684,9
Pankkitakaukset ja emon takaukset	224,7	63,6

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät luottosopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä ja pantannut osakkeita joidenkin tytäryhtiöiden kautta.

Pankkitakaukset ja emon takaukset

Takaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille, tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	2024	2023
Käteinen raha ja pankkitilit	352,2	19,3
Rajoitetut rahavarat	6,2	6,0
Rahavarat yhteensä	358,5	25,2

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

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta sekä vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

3.9. Muut pitkäaikaiset varat

Me	2024	2023
Lainasaamiset	32,5	-
Muut saamiset	0,4	0,4
Yhteensä	32,9	0,4

Lainasaamiset koostuvat velkakirjoista, jotka on annettu kolmansille osapuolille kiinteistösijoitusten luovutuksissa.

4. Muut liitetiedot

4.1. Tuloverot

Me	2024	2023
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,5	-1,9
Edellisten tilikausien verot	-0,6	-1,0
Laskennalliset verot	11,2	10,3
Tuloverot	9,2	7,4

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2024 ja 2023.

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (20,0 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Me	2024	2023
Voitto ennen veroja	-47,0	-122,3
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	9,4	24,5
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,1	-7,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	2,4	1,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden hyödyntäminen	1,0	6,3
Kirjaamattomat verotukselliset tappiot tilikaudelta	-3,1	-6,8
Kirjaamattomat vähennyskeltvottomat korkokulut	-7,8	-6,6
Sijoituskiinteistöjen verotusarvojen oikaisut	-0,5	-1,6
Liikearvon alaskirjaus osana divestointeja	-3,8	0,0
Verovaikutus laskennallisista verojen muutoksesta, joka kirjattu sijoituskiinteistöjen myyntitulokseen	5,3	0,0
Hybridilainan korkokulut	6,6	5,8
Voitot/Tappiot hybridilainan takaisinostosta	0,4	-5,2
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	0,0	-0,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-0,6	-1,0
Muut erät	-0,2	-1,4
Tuloverot	9,2	7,4

Laatimisperiaate – tuloverot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella. Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Keskeiset arviot ja olettamat – tuloverot

Citycon on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Verolainsäädännön monimutkaisuus, alati muuttuva lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaatii Cityconilta arvioita ja oletuksia verolaskentaa laadittaessa. Erityisesti korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö on muuttunut ja muuttumassa Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa.

Tulevaisuuden verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatuista määristä, erot voivat vaikuttaa sekä kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja velkoihin että laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2024 aikana:

Me	1.1.2024	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	0,0	-	-	-	-	16,0
Muut erät	0,6	0,0	-	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,5	0,0	-	-	-	-	16,4
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	246,3	-10,4	-26,7	-	-5,3	-	203,8
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,5	-0,1	-	-	-	-	0,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,0	-0,7	-	2,6	-	1,3	4,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	247,8	-11,2	-26,7	2,6	-5,3	1,3	208,4

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 11,4 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2023 aikana:

Me	1.1.2023	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	-	-	-	-	-	15,9
Muut erät	0,5	0,1	-	-	-	-	0,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,4	0,1	-	-	-	-	16,5
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	264,9	-10,7	-	-	-7,9	-	246,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,7	-0,1	-	-	-	-	0,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,8	0,5	-	-0,3	-	-	1,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	266,4	-10,3	-	-0,3	-7,9	-	247,8

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 12,0 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laatimisperiaate – laskennalliset verosaamiset ja -velat
Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Muita väliaikaisia eroja aiheutuu muun muassa vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Konserniyityksillä oli 31.12.2024 sellaisia vahvistettuja tappioita 64,8 miljoonaa euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 13,0 miljoonaa euroa, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Keskeiset arviot ja oletamat – laskennalliset verosaamiset
Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. Aineettomat hyödykkeet

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	36,2	30,2
Lisäykset	1,0	2,5
Vähennykset	-	0,0
Siirrot erien välillä	-1,0	4,5
Valuuttakurssierot	-0,5	-1,1
Hankintameno 31.12.	35,8	36,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-25,5	-19,2
Poistot	-2,1	-1,9
Siirrot erien välillä	1,0	-5,5
Valuuttakurssierot	0,6	1,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-26,1	-25,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	10,7	11,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,7	10,7

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen sopimukset esitetään IFRS 16 mukaisissa käyttöoikeusomaisuuserissä.

Laatimisperiaate

Aineettomat hyödykkeet
Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen, kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistoaajat ovat seuraavat:

- IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen
Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan konsernituloslaskelmaan.

4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Me	2024	2023
Vuokra- ja myyntisaamiset	15,1	20,5
Odotettavissa olevat luottotappiot	-5,0	-5,0
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	10,1	15,4
Korkosaamiset	7,8	5,4
Rahoitusvarat yhteensä	18,0	20,8
Siirtosaamiset	17,6	12,7
ALV-saamiset	7,3	16,1
Muut saamiset	3,2	23,8
Yhteensä	46,1	73,4

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2024	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	2,7	0,2 %	0,0
alle kuukausi	2,0	2,1 %	0,0
1–3 kuukautta	1,0	14,9 %	0,1
3–6 kuukautta	1,5	15,7 %	0,2
6–12 kuukautta	2,4	60,2 %	1,5
1–5 vuotta	5,6	55,2 %	3,1
Yhteensä	15,1		5,0

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2023	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	6,5	0,8 %	0,1
alle kuukausi	2,4	12,4 %	0,3
1–3 kuukautta	1,5	40,2 %	0,6
3–6 kuukautta	1,2	46,8 %	0,5
6–12 kuukautta	2,1	39,2 %	0,8
1–5 vuotta	6,7	40,3 %	2,7
Yhteensä	20,5		5,0

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2024	2023
Alkusaldo	-5,0	-7,0
Valuuttakurssierot	0,1	0,0
Hankinnat	-1,3	-
Lisäys	-2,3	-3,3
Käytetty	2,9	3,5
Peruttu tarpeettomana	0,6	1,7
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-5,0	-5,0

Vuokra- ja myyntisaamiset ovat korottomia saamisia ja niiden maksuehto on 2–20 päivää. Vuokravakuudet vastaavat 2–6 kuukauden vuokria ja muita maksuja.

Laatimisperiaate

Rahoitusvarat
Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa ja, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen
Rahoitusvarojen osalta tappiota koskeva vähennyserä arvostetaan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Odotettavissa oleva luottotappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Keskeiset arviot ja olettamat – odotettavissa olevat luottotappiot

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi sisältää ohjeistusta koskien rahoitusvaroihin kirjattavia arvonalentumisia. Citycon-konsernin kannalta standardin soveltamisen keskeisin vaikutus on se, että vuokra- ja myyntisaamisiin kohdistuva luottoriski on huomioitava saamisten arvostuksessa raportointiajankohtana saamisten koko elinkaaren ajalta.

Citycon katsoo konsernin saamisiin kohdistuvan luottoriskin sisältyvän konsernin vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvoon olennaisilta osin jo konsernissa suoritettavan saamiskohtaisen vuokra- ja myyntisaamisten tarkastelun johdosta. IFRS 9 -standardin myötä, Citycon-konserni kuitenkin huomioi raportoinnissaan odotettavissa olevat luottotappiot saamiskannassaan myös koko elinkaaren ajalta, jolla on vaikutusta erityisesti vielä erääntymättömien saamisten arvostukseen.

Citycon arvioi odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamiskannassaan perustuen saatavilla olevaan historialliseen tietoon konsernille kertyneistä luottotappioista ja odotuksiin taloudellisten olosuhteiden kehityksestä. Odotukset taloudellisten olosuhteiden kehityksestä perustuvat ensisijaisesti tunnuslukuihin, jotka antavat viitteitä Citycon-konsernin operatiivisen toiminnan ja asiakaskunnan taloudellisesta kehityksestä.

Citycon soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden arvioinnin osalta standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä. Citycon-konsernin vuokra- ja myyntisaamiset eivät konsernin liiketoiminnan luonteesta johtuen pidä sisällään IFRS 15 -standardin tarkoittamaa merkittävää rahoituskomponenttia.

4.5. Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ja muut velat

Me	2024	2023
Ostovelat	10,3	22,8
Korkovelat	34,2	16,5
Rahoitusvelat yhteensä	44,6	39,3
Lyhytaikaiset saadut ennakot	9,2	11,6
ALV-velat	9,3	7,1
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	23,2	20,3
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	41,6	39,0
Yhteensä	86,2	78,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2024	2023
Alle 1 kuukausi	41,0	46,8
1–3 kuukautta	35,7	14,4
3–6 kuukautta	2,5	1,4
6–12 kuukautta	4,4	10,4
1–2 vuotta	2,5	5,3
Yhteensä	86,2	78,3

Laatimisperiaate – rahoitusvelat

Rahoitusvelkoihin kuuluvat ostovelat ja korkovelat, jotka merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon.

5. Konsolidointi

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus-, yhteis- ja yhteistoimintayrityksissä.

Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, jos konsernilla on: olemassa oleva oikeus johtaa yhteisön olennaisia toimintoja, riski tai oikeus liittyen vaihteleviin tuottoihin omistusosuudelleen yhteisössä, ja kyky käyttää määräysvaltaansa vaikuttaakseen yhteisön tuottoihin.

Jos konsernilla on vähemmän kuin enemmistöosuus yhteisön ääni- tai vastaavasta oikeudesta, konserni huomioi kaikki relevantit tosiasiat ja olosuhteet arvioidessaan määräysvaltaansa yhteisössä, mukaan lukien muiden yhteisön omistajien kanssa tehdyt sopimukset. Konserni uudelleenarvioi määräysvaltaansa yhteisössä, mikäli tosiasiat tai olosuhteet osoittavat, että yksi tai useampi kolmesta kontrollitekijästä on muuttunut. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan,

ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Yhteiset toiminnot

Sellaisia Suomessa toimivia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Citycon omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista omistetaan alle 50 %, käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisinä toimintoina.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskimääräisten valuuttakurssien mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

5.1. Hankinnat ja myynnit

Hankinnat
Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se osti kokonaan omistukseensa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan.

Kista Gallerian hankinta on käsitelty omaisuushankintana IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti liiketoimintahankinnan sijaan. Käsittely perustuu siihen, että Citycon on hallinnoinut kiinteistöomaisuutta jo ennen hankintaa. Hankintahinta ja hankintahinnan kohdistaminen omaisuus- ja velkaerille on esitetty seuraavissa taulukoissa. Hankintahinnan kohdistaminen perustuu erien suhteellisiin käypiin arvoihin hankintahetkellä [IFRS 3:2(b)]. Hankinnan jälkeinen sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos on esitetty rivillä nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Hankintaa edeltäneet kertyneet muuntoerot on siirretty tulokseen. Laskennallista verovelkaa/saamista ei ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnan nettorahavirtavaikutus 3,5 miljoonaa euroa, sisältäen maksetun kokonaisvastikkeen ja hankintahetken rahavarat, on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti transaktion liittyen Tukholman Barkarbystadeniin valmistuvaan asuinkiinteistökohteeseen. Citycon allekirjoitti vuonna 2022 termiinisopimuksen kohteen hankkimiseksi. Kohteen edelleenmyynti tapahtui joulukuussa 2024 samanaikaisesti, kun Citycon osti kohteen

rakennuttajalta. Hankinnasta rahana maksettu vastike oli 59,3 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Tilikaudella 2023 ei ollut hankintoja.

Kista Gallerian hankintahinta ja hankintahinnan kohdistaminen omaisuus- ja velkaerille

Hankintahinta

Me	
Osuus yhteisyrityksestä ennen hankintaa	73,8
Maksettu vastike osakkeista	2,5
Maksettu vastike sovituiista rahavaroista	2,7
Transaktiokulut	0,2
Yhteensä	79,1

Sijoituskiinteistön hankinta

Me	
Sijoituskiinteistö	284,9
Rahavarat	1,7
Muut varat	10,9
Velat	-218,5
Yhteensä	79,1
Rahavirtavaikutus (maksettu vastike vähennettynä hankintahetken rahavaroilla)	3,5

Myynnit
Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Kongssenteret keskuksen Norjan Kongsvingerissä. Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti transaktion, jolla se myi Trekanten keskuksen Oslossa, Norjassa. Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti kolme transaktiota jolla se myi valmistuvan asuinkiinteistökohteen Tukholmassa, Ruotsissa, Kristiine keskuksen Tallinnassa, Virossa ja Stopp Tune keskuksen Sarpsborgissa, Norjassa.

Norjan kauppakeskusten myynnit on käsitelty tytäryhtiön myynteinä IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti. Saatu rahavastike tytäryhtiöiden myynneistä oli yhteensä 100,6 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit. Norjan kauppakeskusten myynteihin liittyen kolmansille osapuolille annetut velkakirjat (32,5 miljoonaa euroa) on esitetty muiden pitkäaikaisten varojen ryhmässä.

Viron Kristiine Keskuksen ja Ruotsin asuinkiinteistökohteen myynti on käsitelty sijoituskiinteistön myynteinä IAS 40 mukaisesti. Saatu rahavastike sijoituskiinteistöjen myynneistä oli yhteensä 182,0 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit.

Tilikaudella 2023 ei ollut myyntejä, mutta Citycon kirjasi myyntituloksen oikaisuja aiempina vuosina toteutettuihin divestointeihin liittyen. Lisäksi rahavirtalaskelman erässä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit on esitetty vuonna 2022 myytyyn Down Townin keskuksen liittyvä 17,0 miljoonan euron kauppahintasaaminen, joka suoritettiin rahana joulukuussa 2024.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryhtiöiden myynneistä

Me	2024	2023
Myydyt sijoituskiinteistöt	-389,9	-
Laskennalliset verovelat liittyen myyntiyn sijoituskiinteistöihin	26,7	-
Muut erät liittyen myyntiyn keskuksiin - netto	-2,7	-
Myydyille keskuksille allokoitun goodwillin alaskirjaus	-18,8	-
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	-8,2	-
Transaktiokulut	-2,3	-
Saatu vastike	315,2	-
Myyntivoittojen/-tappioiden oikaisut liittyen aiempien vuosien myynteihin	0,7	-2,3
Nettovoitot/-tappiot myynneistä yhteensä	-79,3	-2,3

Kauppahintasaaminen (annetut velkakirjat)	32,5	-
---	------	---

Saatu vastike tilikauden myynneistä	282,6	-
Saatu vastike edellisten tilikausien myynneistä	17,3	-0,4
Rahavirtavaikutus yhteensä	299,9	-0,4

Laatimisperiaate

Liiketoiminta- ja omaisuushankinnat
Liiketoimintahankintoihin sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liiketoimintahankinnoista kirjataan laskennallinen verovelka tai saaminen IAS 12 mukaisesti.

Omaisuishankintoihin sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. IAS 40 standardin mukaisesti sijoituskiinteistön alkuperäisen hankinnan yhteydessä ei kirjata laskennallista verovelkaa tai saamista.

Liiketoimintojen ja omaisuuserien myynnit
Liiketoiminta tai omaisuuserä kirjataan pois taseesta, kun se myydään. Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää toimintaa, henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardia.

Sijoituskiinteistöjen myynnit tapahtuvat tyypillisesti siten, että Citycon myy kyseisen kiinteistön omistavan tytäryhtiön osakkeet. Tällöin myynnit käsitellään IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti tytäryhtiön myyntinä. Jos Citycon myy pelkän sijoituskiinteistön, eikä tytäryhtiötä, myynti käsitellään IAS 40 IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti.

Kun sijoituskiinteistöstä luovutaan, siitä kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Samoin jos sijoituskiinteistön myyntiin on kohdistettu liikearvon alaskirjausta, alaskirjaus esitetään osana myyntivoittoa tai -tappiota.

5.2. Liikearvo

Laatimisperiaate – liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liiketoiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

Siihen määrään asti kuin laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus laskee myöhemmin, esimerkiksi verotukseen liittyvistä muutoksista, kuten konsernin veroasteen vähentymisestä johtuen, alkuperäinen laskennallisista veroveloista muodostunut liikearvo voi pienentyä.

Verovaikutuksen poistamiseksi silloin, kun liikearvo syntyy yksinomaan laskennallisen veron kirjaamisesta, liikearvoa vähennetään hankintahetkellä liiketoimintojen yhdistämisen käyvän arvon oikaisuista syntyvällä laskennallisella verovelalla mahdollisia arvonalentumisia määritettäessä. Tulevina arvonalentumistestausajankohtina jäljellä oleva laskennallinen verovelka, joka kasvatti liikearvoa hankintahetkellä, vähennetään liikearvosta rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoa määritettäessä.

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois osana nettovoittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen ja tytäryhtiöiden myynneistä. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	111,4	115,4
Muutos valuuttakurssista	-2,8	-4,1
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-18,7	-
Hankintameno 31.12.	89,9	111,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2024 aikana kolme kauppakeskusta. Vuonna 2023 ei myyty kauppakeskuksia Norjan liiketoimintayksiköstä.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2024 ja 2023 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

Laatimisperiaate – liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa ja kun olosuhteet antavat viitteitä siitä, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on alentunut. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerryttävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy. Jos rahavirtaa tuottavan yksikön kerryttävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin yksikön kirjanpitoarvo, kirjataan arvonalentumis-tappio. Liikearvoon liittyviä arvonalentumistappioita ei voi peruuttaa tulevilla tilikausilla.

Citycon määrittää kerryttävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerryttävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Arvonalentumistesti tehdään liikearvon nettomäärälle, eli liikearvosta vähennetään hankintahetkellä määritetty laskennallisten verovelkojen nimellisarvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Me	2024	2023
Liikearvo yhteensä	89,9	111,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-44,7	-61,5
Liikearvo arvonalentumis- testausta varten	45,2	49,9

Keskeiset arviot ja olettamat – liikearvon arvonalentumistestaus

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn, joihin vaikuttavat esimerkiksi oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 850,5 miljoonaa euroa (1 086,4 miljoonaa euroa) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 5,31 % (6,18 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 939,6 miljoonaa euroa (1 126,4 miljoonaa euroa) ylittäen 89,1 miljoonalla eurolla (40,0 miljoonalla eurolla) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät olettamukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat olettamukset diskonttokorosta sekä olettamuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät olettamat on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko

kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 6,67 % (6,16 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyys olettamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät olettamukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 8,52 %:ia (3,19 %) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 5,31 % (6,18 %) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 6,67 % (6,16 %) molempien kasvaessa yli 0,61 %-yksikköä (0,20 %) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.3. Määräysvallattomien omistajien hankinta

Citycon ei ostanut määräysvallattomien omistajien osuuksia vuoden 2024 aikana eikä vertailuvuonna 2023.

5.4. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset

A) Lähipiiri
Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd.

G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 49,54 % (31.12.2023: 50,91 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (91 259 016 osaketta 31.12.2024).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Kiinteistö Oy Asematie 3	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Loiste	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Luoto	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Lysti	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Oy	Suomi	100	100
Citycon Residentials Norway AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kiint. Oy Lahden Hansa	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaiva	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaivan Palvelutilat	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Kiinteistö Oy Myyrmanni	Suomi	100	
Möndals Galleria AB	Ruotsi	100	
Möndals Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Citycon Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	Suomi	100	
Torvbyen Drift AS	Norja	38	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Lahden Trio	Suomi	89,5	
Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus	Suomi	78,8	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrmäen Autopaikointus Oy	Suomi	62,7	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	100	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	100	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo	Suomi	39	
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	50,5	

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filiaal	Ruotsi		
Divestoinnit:			
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja		
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja		
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja		
Ostot			
Kista Galleria JV AB	Ruotsi		
Likvidoitu			
Citycon Services AB	Ruotsi		
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi		
Citycon Innovation Sweden AB	Ruotsi		
Sandstranda Bolig AS	Norja		
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja		

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt
Konserniyhtiöt ovat maksaneet toisilleen mm. hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut konserniyhtiöiden välillä.

Johdon palkkiot
Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.

Liiketapahtumat G City Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset
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 (0,0 miljoonaa euroa).

Raportointi G City Ltd.:lle
Yhtiön suurin osakkeenomistaja on G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 49,54 %. G City Ltd. on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. G City Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella G City Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta G City Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.5. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2024 käyttöönotetut IFRS standardit, niiden muutokset ja tulkinnat
Muutokset standardeihin IAS 1, IFRS 16 ja IAS 7 tulivat voimaan 1.1.2024. Näillä muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta Cityconin tilinpäätökseen tai esitettäviin tietoihin.

IFRS 18 - Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardi, joka korvaa IAS 1 -standardin, astuu voimaan 1.1.2027. Citycon on arvioimassa IFRS 18 -standardin vaikutusta ja odottaa, että sillä on olennainen vaikutus konsernitilinpäätökseen ja esitettäviin tietoihin.

Citycon muutti vuoden 2024 alusta alkaen laskentaperiaatettaan liittyen divestointien yhteydessä kirjattavaan liikearvon alaskirjaukseen. Citycon kirjaa divestoinnin yhteydessä kirjattavan liikearvon alaskirjauksen osaksi nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä riviä. Aiemmin Citycon kirjasi liikearvon alaskirjaukset tuloslaskelman liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin.

Ei muita muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2024 aikana.

Tilikaudella 2023 käyttöönotetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat
Ei uusia julkaistuja Cityconille relevantteja IFRS-standardeja tai tulkintoja. Ei muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2023 aikana.

5.6. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat
Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 29.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia.

26.2.2025 Citycon tiedotti, että Erik Lennhammar, kiinteistökehitysjohtaja (Chief Development Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Lennhammar siirtyy pois johtoryhmätehtävistään, mutta työskentelee Cityconilla 31.5.2025 saakka.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Palvelutuotot		6,3	5,8
Liikevaihto	2	6,3	5,8
Hallinnon kulut	3,4	-92,0	-20,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	0,0	-0,2
Liikevoitto		-85,7	-14,3
Rahoitustuotot		153,5	183,0
Rahoituskulut		-151,4	-143,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	2,1	39,7
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-83,6	25,3
Konserniavustukset		12,0	6,0
Tuloverot	7	-0,1	0,0
Tilikauden voitto/tappio		-71,8	31,3

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	8,6	9,7
Aineelliset hyödykkeet	9	0,2	0,3
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 132,6	1 286,3
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	11	958,8	1 544,1
Sijoitukset yhteensä		2 091,5	2 830,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 100,3	2 840,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	1 366,2	586,0
Rahat ja pankkisaamiset		180,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 546,3	586,1
Vastaavaa yhteensä		3 646,6	3 426,4

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		607,1	612,8
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-34,5	-65,9
Tilikauden tulos		-71,8	31,3
Oma pääoma yhteensä		893,4	970,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Hybridilaina		595,9	607,8
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 852,3	1 301,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 448,2	1 909,7
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		305,0	545,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		305,0	545,9
Vieras pääoma yhteensä		2 753,2	2 455,6
Vastattavaa yhteensä		3 646,6	3 426,4

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-83,6	25,3
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	70,2	2,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,1	-39,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-15,5	-12,2
Käyttöpääoman muutos	-13,2	-0,7
Liiketoiminnan rahavirta	-28,7	-13,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-101,8	-85,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	122,1	105,4
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	7,5	9,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	-0,8	16,0
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-2,0
Myönnetyt lainat ¹	-636,7	-156,3
Lainasaamisten takaisinmaksut ¹	411,3	92,1
Saadut pääomanpalautukset tytäryhtiöltä	85,6	-
Investointien nettorahavirta¹	-140,8	-66,2
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	48,2	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot ¹	254,5	365,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut ¹	-290,7	-366,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	646,2	317,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut ¹	-391,4	-258,6
Hybridilainan nostot	265,7	-
Hybridilainan takaisinmaksu	-265,7	-39,2
Saadut konserniavustukset	6,0	0,8
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-55,2	-84,4
Rahoituksen nettorahavirta¹	217,5	-64,5
Rahavarojen muutos	75,9	-114,6
Rahavarat tilikauden alussa	-120,6	-6,0
Rahavarat tilikauden lopussa²	-44,8	-120,6

¹ Rahoituslaskelman esitystapaa on muutettu. Konsernin sisäiset lainat esitetään nyt rahoituksen rahavirrassa investointien rahavirran sijaan. Vuoden 2023 vertailuluvut on muutettu vastaavasti.

² Emoyhtiön rahavarat -44,8 milj. euroa koostuvat taseen rahavaroista ja pankkisaamisista 180,1 milj. euroa ja konsernitilin saldosta -224,9 milj. euroa. Konsernitilin saldo -224,9 milj. euroa on taseessa esitetty osana lyhytaikaista vierasta pääomaa.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

1. Laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–10 vuodessa tasapoistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoaikana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 3–7 vuodessa tasapoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä valuuttatermiinit on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin ja valuuttakurssierot on kirjattu tulokseen kurssieroihin.

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

Kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista johtuvat laskennalliset verot on merkitty omana eränään tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a:n mukaan käypään arvoon.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty satoihin tuhansiin tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

2. Liikevaihto

Me	2024	2023
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,7	2,1
Muut maat	4,6	3,7
Yhteensä	6,3	5,8

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitettuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2024	2023
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	6,3	5,8

3. Henkilöstökulut

Me	2024	2023
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	39	51
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9,8	-9,7
Eläkekulut	-1,4	-1,3
Muut henkilösivukulut	-1,5	-2,0
Yhteensä	-12,7	-12,9

Yllä esitetyt luvut sisältävät edellisen toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2024 (0,0).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2024	2023
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,9	-1,3
Hallituksen palkkiot	-1,1	-0,6
Yhteensä	-2,0	-2,0

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot sisältävät toimitusjohtajan peruspalkan sekä vuotuisen tulospalkkion. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin ja vuoden 2024 aikana on maksettu järjestelmän mukaiset palkkiot 1,2 miljoona euroa (vuonna 2023 1,5 miljoonaa euroa).

F. Scott Ball toimi yhtiön toimitusjohtajana 31.3.2024 asti ja yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Henrica Ginström toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.4.–8.10.2024.

4. Poistot ja arvonalentumiset

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2024	2023
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-2,0	-1,9
Osakkeiden arvonalentuminen	-68,1	-
Poistot koneista ja kalustosta	-0,1	-0,2
Yhteensä	-70,2	-2,1

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2024	2023
Muut tuotot	0,0	-0,2
Yhteensä	0,0	-0,2

6. Rahoitustuotot ja -kulut netto

Me	2024	2023
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	117,2	113,8
Valuuttakurssivoitot	16,7	41,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	19,6	27,8
Yhteensä	153,5	183,0
Rahoitustuotot yhteensä		
	153,5	183,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	52,7	41,2
Valuuttakurssitappiot	28,8	53,3
Muut korko- ja rahoituskulut	69,9	48,8
Rahoituskulut yhteensä	151,4	143,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)		
	2,1	39,7

7. Tuloverot

Me	2024	2023
Tuloverot	-0,1	0,0
Yhteensä	-0,1	0,0

Tilikauden tuloverot koostuvat vuoden Citycon Oyj:n Ruotsin sivuliikkeen tuloverosta.

Emoyhtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2024 mukaan lukien) yhteensä 98,2 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 19,6 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2024	2023
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	20,9	18,9
Lisäykset	0,9	2,0
Hankintameno 31.12.	21,9	20,9
Kertyneet poistot 1.1.	-11,7	-10,0
Tilikauden poisto	-1,9	-1,8
Kertyneet poistot 31.12.	-13,6	-11,7
Kirjanpitoarvo 31.12.		
	8,2	9,2
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,7	2,7
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	2,7	2,7
Kertyneet poistot 1.1.	-2,1	-2,0
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,3	-2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		
	0,4	0,6
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.		
	8,6	9,7

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,4	2,3
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	2,4	2,4
Kertyneet poistot 1.1.	-2,2	-2,0
Tilikauden poisto	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,3	-2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		
	0,2	0,3
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.		
	0,2	0,3

10. Tytäryhtiöosakkeet

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	1 286,3	1 275,0
Lisäykset	-	11,2
Vähennykset	-85,6	-
Arvonalentumiset	-68,1	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 132,6	1 286,3

11. Pitkäaikaiset lainasaamiset ja johdannaissopimukset

Me	2024	2023
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	932,0	1 506,9
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	26,8	37,2
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	958,8	1 544,1
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 091,5	2 830,4

12. Tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset on esitetty konsernitalinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.4. Lähipiiritapahtumat.

13. Lyhytaikaiset saamiset ja rahavarat

Me	2024	2023
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6,5	0,1
Muut saamiset	0,0	0,0
Korkosaamiset	7,4	-
Rahat ja pankkisaamiset	180,1	0,1
Siirtosaamiset	2,6	4,8
Yhteensä	196,7	5,1
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,4	0,6
Lainasaamiset	1 323,2	555,1
Muut saamiset	1,4	1,5
Muut saamiset yhteensä	1 324,6	556,6
Korkosaamiset	12,7	17,7
Konserniavustussaamiset	12,0	6,0
Yhteensä	1 349,6	580,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 546,3	586,1

14. Oma pääoma

Me	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	612,8	676,0
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-55,2	-84,4
Osakeanti	49,6	21,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	607,1	612,8
Kertyneet voittovarot 1.1.	-34,5	-65,9
Tilikauden tulos	-71,8	31,3
Kertyneet voittovarot 31.12.	-106,3	-34,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	893,4	970,8
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden aikana Citycon suoritti yhden suunnatun maksullisen osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille sekä yhteensä kolme suunnattua maksutonta osakeantia osakeperusteisten kannustinjärjestelmäpalkkioiden ja hallituspalkkioiden maksamiseksi. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 231 295. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.		

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

Me	2024	2023
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	607,1	612,8
Kertyneet voittovarot	-34,5	-65,9
Tilikauden tulos	-71,8	31,3
Yhteensä jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	500,8	578,2

15. Vieras pääoma

Me	2024	2023
A) Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	247,4	247,3
Hybridilaina	595,9	607,8
Lainat konserniyhtiöiltä	1 592,2	1 031,9
Yhteensä	2 435,5	1 887,1
Johdannaissopimukset	12,7	22,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 448,2	1 909,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	350,0	-

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2024	2023
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	9,9	46,5
Lainat konserniyhtiöiltä	234,6	437,2
Yhteensä	244,6	483,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,3	1,2
Johdannaissopimukset	2,7	5,2
Muut velat yhteensä	2,7	5,2
Korkovelka	15,7	15,4
Muut siirtovelat	7,2	7,2
Siirtovelat yhteensä	22,9	22,6
Yhteensä	26,9	29,0
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,5	0,5
Muut velat	0,8	16,0
Korkovelka	32,3	16,8
Siirtovelat yhteensä	32,3	16,8
Yhteensä	33,6	33,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	305,0	545,9
Vieras pääoma yhteensä	2 753,2	2 455,6

Yhtiöllä on syndikoitu luottolimiitti, joka erääntyy vuonna 2027. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa kolme hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka ovat laskettu liikkeelle marraskuussa 2019, kesäkuussa 2021 ja kesäkuussa 2024. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettuja vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojensa koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä.

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon-konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6.

16. Vastuusitoumukset

A) Leasingvastuut

Me	2024	2023
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,7	1,3
Yhteensä	1,1	1,7

Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston IT-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2024	2023
Takaukset	1 832,3	1 518,8
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 832,3	1 518,8

Takaukset vuosina 2024 ja 2023 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai muun emoyhtiön takauksen.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2024 allekirjoitukset

Sovellettavia tilinpäätössäännöksiä noudattaen laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta.

Hallituksen toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yhtäältä yrityksen ja toisaalta sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittymisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Helsinki, 26. helmikuuta 2025

Chaim Katzman
Puheenjohtaja

Alexandre Koifman
Hallituksen varapuheenjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Judah Angster
Jäsen

Zvi Gordon
Jäsen

Helsinki, 26. helmikuuta 2025

Adi Jemini
Jäsen

David Lukes
Jäsen

Deloitte Oy
tilintarkastusyhteisö

Per-Anders Ovin
Jäsen

Ljudmila Popova
Jäsen

Anu Servo
KHT

Eero Sihvonen
Jäsen

F. Scott Ball
Toimitusjohtaja, hallituksen varapuheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, taseen, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1.5.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Sijoituskiinteistöjen arvostus <i>Katso liitetieto 2.1 konsernitilinpäätöksessä.</i> Konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 3.627,8 miljoonaa euroa (3.858,2 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Sijoituskiinteistöjen arvostus on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon harkintaa ja arvioita. Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.	Tarkastuksessaamme olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä: • arvonnääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi. • yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen. • sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin. • arvonnäärityksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi. • johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen. Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.
Liikearvon arvostus <i>Katso liitetieto 5.2 konsernitilinpäätöksessä.</i> Liikearvon määrä on konsernitiinpäätöksessä 89,9 miljoonaa euroa (111,4 miljoonaa euroa). Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Johto arvioi liikearvon arvonalentumistarvetta vuosittain. Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän nykyarvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotosta. Liikearvo on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska arvonalentumistestaukseen liittyy merkittävästi johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn.	Tilintarkastuksessa olemme arvioineet johdon laatimia ja hallituksen hyväksymiä arvonalentumistestausmalleja, sekä arvioineet arvonalentumistestaukseen liittyviä kontroleja. Olemme keskustelleet johdon kanssa ennusteissa käytetyistä perusteista ja arvioineet merkittäviä johdon käyttämiä olettamia: • Olemme verranneet kasvu- ja kannattavuusolettamia historialliseen kehitykseen. • Olemme verranneet laskelmissa käytettyjä syöttötietoja ja arvioita hallituksen hyväksymiin taloudellisiin suunnitelmiin. • Arvioidessamme diskonttokorkojen asianmukaisuutta olemme verranneet diskonttokoron määrittämisessä käytettyjä syöttötietoja ulkoisiin lähteisiin sekä peilanneet korkojen muutosta edelliseen vuoteen arvioiden sen asianmukaisuutta. • Olemme testanneet arvonalentumistestauslaskelman laskentateknistä asianmukaisuutta. Olemme arvioineet myös arvonalentumistestauksesta annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.
Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme. Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.	

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyskiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa

vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista

epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvin tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot
Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.3.2024 alkaen yhtäjaksoisesti yhden vuoden.

Muu informaatio
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme

kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, 26. helmikuuta 2025

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo
KHT

Hallituksen toimintakertomus

Cityconin pohjoismainen portfolio osoitti jälleen vahvuutensa ja vakautensa. Cityconin operatiivinen tulos jatkoi paranemistaan vuoden aikana, kun vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,6 %. Kokonaisuudessaan Cityconin taloudellinen tulos pysyi vakaana vuonna 2024. Operatiivinen liikevoitto oli 183,6 miljoonaa euroa, osakekohtainen operatiivinen tulos 0,620 euroa ja oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos 0,491 euroa. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla läpi vuoden ollen 99 %. Luku korostaa Cityconin vuokralaisten laatua ja korkeaa luottokelpoisuutta. Tämä yhdistettynä siihen, että vuokran osuus Cityconin vuokralaisten liikevaihdosta on suhteellisen matala (9,4 %) samalla kun vuokralaisten myynnit ovat kasvussa antaa merkittävää liikkumatilaa vuokrien indeksoimiselle myös vuonna 2025. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,5 % ja vertailukelpoiset kävijämäärät 1,1 % edellisvuoteen verrattuna.

Citycon jatkoi vuonna 2024 aktiivista pääomankierrätystä ja vahvasti tasettaan entisestään. Toimet sisälsivät osakeannin, kahden uuden joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun, velan takaisinmaksuja sekä kiinteistöjen myyntejä. Joukkovelkakirjalainojen liikkeellelasku paransi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia koska varat käytettiin lyhyemmän maturiteetin velkojen takaisinmaksuun. Markkinoilla oli vahva kysyntä molemmissa velkakirjalainojen liikkeellelaskussa, sillä maaliskuussa liikkeelle laskettu 300 miljoonan euron velkakirjalaina oli seitsemän kertaa ylimerkitty ja joulukuussa liikkeelle laskettu 350 miljoonan euron velkakirjalaina oli kymmenkertaisesti ylimerkitty. Myös

divestoinneista saatavat varat on tarkoitus käyttää velkojen maksamiseen.

Vuoden 2024 tärkeimmät tapahtumat Yleistä

- Cityconin operatiivinen liiketoiminta jatkui vahvana.
- Vuoden aikana toteutetut kokonaisdivestoinnit ylsivät 354 miljoonaan euroon. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.
- Citycon valittiin neljättä vuotta peräkkäin eurooppalaisten ilmastojohtajien joukkoon Financial Timesin ja saksalaisen tutkimusyhtiö Statistan laatimalla listalla. Citycon on ainoa Suomesta listalle yltänyt kiinteistöyhtiö.

Operatiivinen kehitys

- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2024 aikana 2,5 %.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,1 % 2024 aikana.
- Liiketilojen vuokrausaste 95,3 %, 0,2 %-yksikön nousu edelliskvartaaliin verrattuna (Q3/2024).
- Vuokranmaksuaste 99 % (Q1–Q4/2024).
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 2024 aikana 1,1 euroa 25,0 euroon per neliometri.
- Uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 0,8 % (Q1–Q4/2024).
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,4 % (Q4/2024).

Avainluvut

Citycon-konserni		2024	2023	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	214,7	195,7	9,7 %	10,3 %
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	4,6 %	6,5 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	183,6	164,8	11,4 %	12,0 %
IFRS tulος/osake ³	EUR	-0,40	-0,70	42,8 %	42,9 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 627,8	3 858,2	-6,0 %	-
Luototusaste (LTV) ²	%	47,3	46,3	2,2 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut ²					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	113,0	109,6	3,1 %	3,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁴	Me	89,5	80,6	11,0 %	12,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,620	0,651	-4,8 %	-4,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,491	0,479	2,5 %	3,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵	EUR	7,87	9,30	-15,4 %	-

¹ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.
² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.
³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.
⁴ Vuoden 2024 alusta alkaen Citycon oikaisee pois organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut (Q1–Q4/2024: 9,6 miljoonaa euroa) oikaistusta operatiivisesta tuloksesta (Adjusted EPRA Earnings). Tästä johtuen, oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden. Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.
⁵ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,16 euroa.

Tulevaisuuden näkymät 2025

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,41–0,53
Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridikorkokuluja	EUR	0,60–0,72
Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK- valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.		
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) ja Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridikorkokuluja vuodelle 2025 perustuvat 1.10.2024 julkaistuihin päivitettyihin EPRA:n raportointisuosituksiin (EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines), eivätkä ole täysin vertailukelpoiset vuoden 2024 EPRA EPS tunnuslukujen kanssa.		

Taloudellinen kehitys

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat Q1–Q4/2024 aikana 4,6 %.
- Kokonaisnettovuokratuotot olivat 214,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 195,7 miljoonaa euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 113,0 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 109,6 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,620 euroa (Q1–Q4/2023: 0,651 euroa).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 89,5 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 80,6 miljoonaa euroa).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,40 euroa (Q1–Q4/2023: -0,70 euroa).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. 15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

Rahoitus

- Helmikuussa Citycon toteutti onnistuneesti noin 48,2 miljoonan euron suunnatun osakeannin vahvistaakseen yhtiön tasetta.
- Maaliskuussa Citycon laski liikkeelle 5 vuoden 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka kuponkikorko on 6,5 %, tarkoituksenaan jälleenrahoittaa yhtiön 2024 vuoden lokakuussa erääntyvä 310,3 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. Liikkeellelasku paransi merkittävästi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia sekä pienensi uudelleenrahoitusriskiä.
- Kesäkuussa yhtiö toteutti vaihtotarjouksen hybridilainansa haltijoille, koskien sen ulkona olevaa 292 miljoonan euron vihreää hybridijoukkovelkakirjalainaa, jonka ensimmäinen lunastuspäivä oli marraskuussa 2024. Vaihtotarjouksessa hyväksyttiin kokonaisuudessaan 265 721 000 euron yhteenlaskettu pääoma, joka vaihdettiin uudeksi 5,25 vuoden hybridilainaksi kuponkikorolla 7,875 %.
- Joulukuussa yhtiö laski liikkeelle 5,25 vuoden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka kuponkikorko on 5,0 %. Tuotolla maksettiin takaisin olemassa olevaa lyhytaikaista velkaa. Tällä liikkeeseenlaskulla Citycon jatkaa velan maturiteettiprofiilinsa parantamista ja jälleenrahoitusriskin vähentämistä.
- Joulukuussa Citycon teki takaisinostotarjouksen, jonka seurauksena se maksoi takaisin melkein koko ulkona olevan määrän sen 1 000 miljoonan Norjan kruunun ja 1 300 miljoonan Norjan kruunun velkakirjoista, jotka erääntyvät syyskuussa 2025. Loput näistä kahdesta joukkovelkakirjalainasta maksettiin tammikuun 2025 aikana.

Toimintaympäristön kehitys

Pohjoismaiden ja muun maailman taloutta rasittavat pääosin poliittinen epävarmuus ja rakenteelliset tekijät, jotka haastavat eri maiden taloudet. 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.

Cityconin vuokralaiskanta, joka koostuu pääosin päivittäistavarakaupoista ja muista palveluita tarjoavista vuokralaisista, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja strategia on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestävyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi, 95 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

(Lähde: SEB Nordic Outlook)

Nettovuokratuotot

Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2024 kasvoivat 9,7 % edellisvuodesta ja olivat 214,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 195,7 miljoonaa euroa). Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 12,2 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,1 % vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q4/2023.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q4/2024 kasvoivat 4,6 %.

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,8 % Q1–Q4/2024 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,8 % Q1–Q4/2024. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 9,1 % Q1–Q4/2024. Tanskan & Viron liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 4,8 % Q1–Q4/2024.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2024	-0,3 %	2,3 %	0,5 %	2,8 %	-0,9 %	0,8 %
Työttömyys, 2024	8,4 %	4,0 %	8,4 %	5,9 %	7,5 %	6,4 %
Inflaatio, 2024	1,0 %	3,7 %	1,9 %	1,4 %	3,7 %	2,8 %
Vähittäismyyntin kasvu, 12/2024 ¹	2,3 %	0,7 %	5,3 %	0,5 %	1,1 %	1,9 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen
Lähteet: SEB Nordic Outlook (helmikuu 2025)

Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilojen vuokrausaste laski edellisvuoteen verrattuna 0,1 prosenttiyksikköä ja oli 95,3 % (Q4/2023: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste laski olleen 94,1 % (Q4/2023: 94,3 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 1,0 eurolla 25,0 euroon (Q4/2023: 24,0). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 1,1 euroa Q1–Q4/2024 aikana. Vuoden 2024 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos oli 0,8 % samalla, kun Citycon vuokrasi vuoden aikana yli 175 000 neliömetriä.

Vuoden neljännellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,3 % ja Q1–Q4 aikana 2,5 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat neljännen vuosineljänneksen aikana 2,7 % ja vastaavasti Q1–Q4 aikana 1,1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Taloudellinen tulos Q1–Q4/2024 vs. Q1–Q4/2023

Liikevoitto oli 29,8 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -38,0 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 33,2 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 31,1 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 9,6 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 164 (31.12.2023: 234). Kokoaikaisista työntekijöistä 36 oli Suomessa, 45 Norjassa, 30 Ruotsissa, 5 Tanskassa & Virossa ja 48 konsernitoiminnoissa.

Henkilöstötunnusluvut

	2024	2023	2022
Kokoaikaiset työntekijät raportointikauden lopussa	164	234	251
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	19,3	19,1	18,9

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokustannuksista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa). Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa).

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -0,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -36,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa helmikuun 2024 lopussa päätökseen saadusta transaktiosta, jolla Citycon osti Kista Gallerian kokonaan omistukseensa, minkä jälkeen Kistaa ei ole enää käsitelty yhteisyrityksenä.

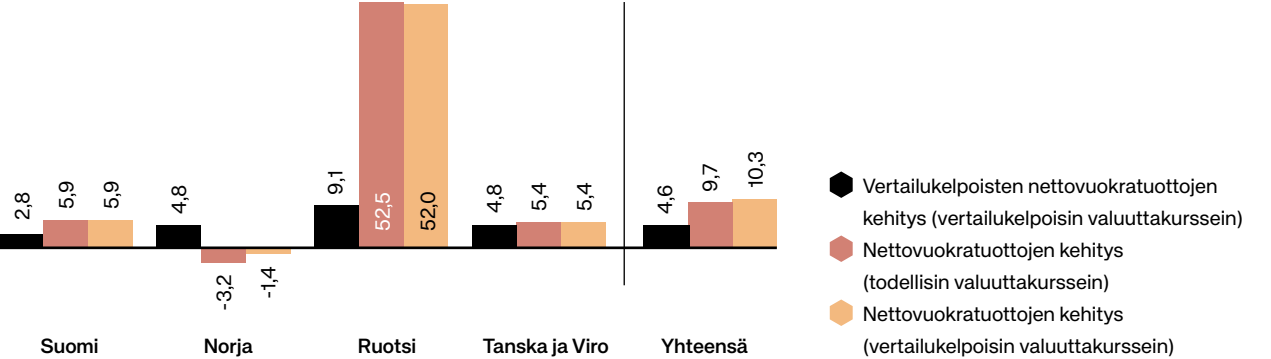
Tilikauden tulos oli -37,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -115,0 miljoonaa euroa).

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

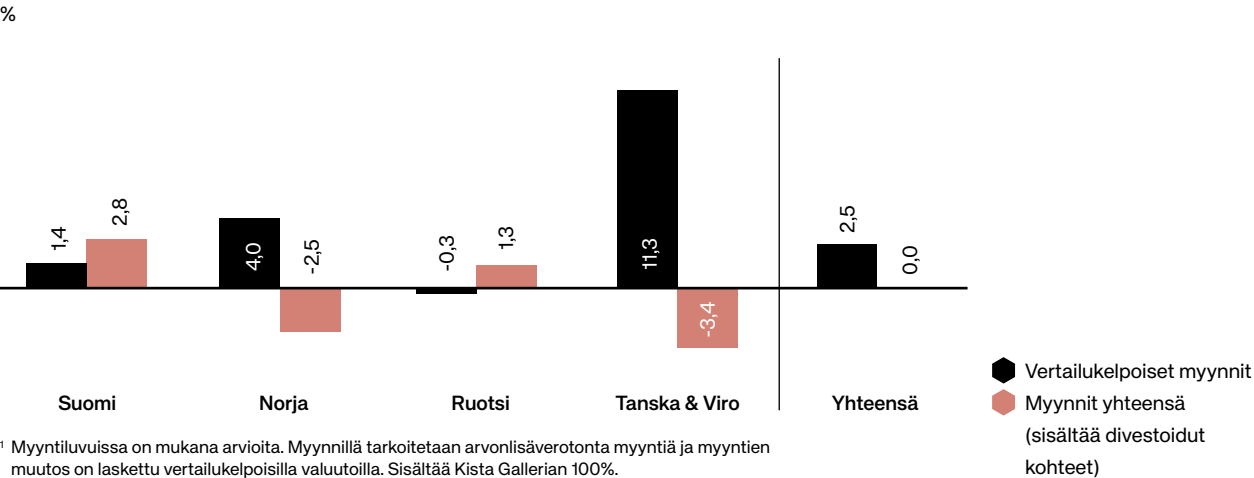
Me	Nettovuokratuotto						Brutto- vuokratuotto
	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
2023	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	215,3
Hankinnat	-	-	12,2	-	-	12,2	16,7
Kehityshankkeet	2,7	-0,5	0,6	0,6	-	3,3	2,8
Divestoinnit	-	-2,6	0,0	0,7	-	-1,9	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,9	2,4	2,0	0,3	-	6,6	4,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-1,3	-0,1	0,0	0,3	-1,1	-1,2
2024	80,9	60,5	42,4	30,9	0,0	214,7	235,4

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

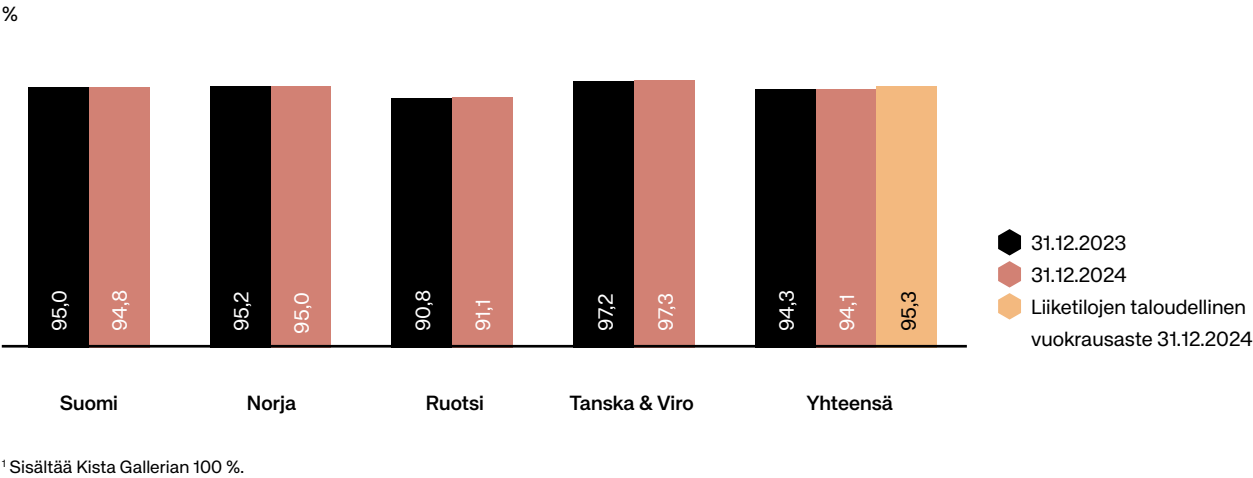
Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys 2024 vs. 2023



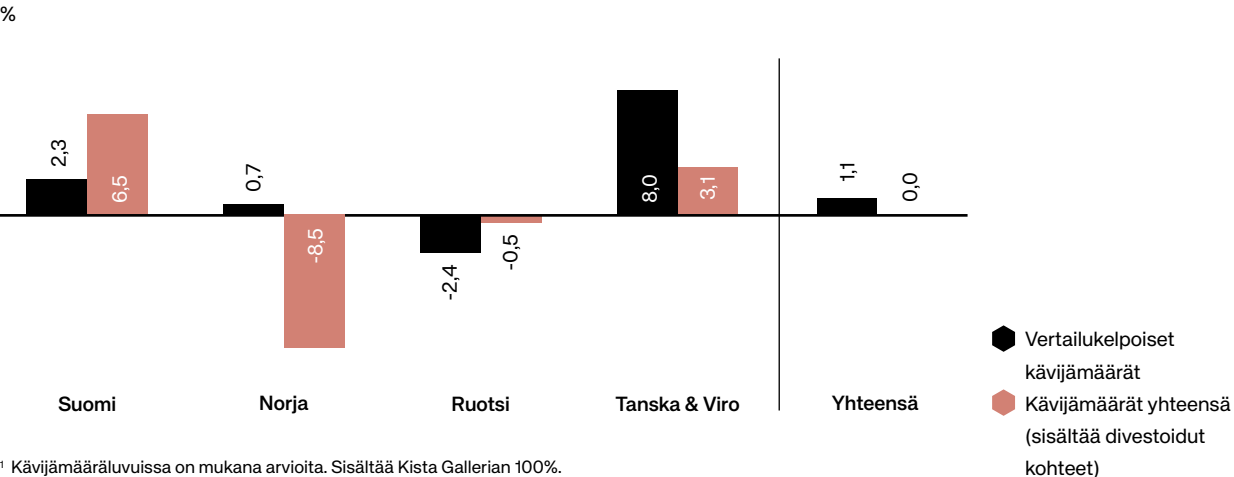
Vuokralaisten myyntien kehitys, 2024 vs. 2023¹



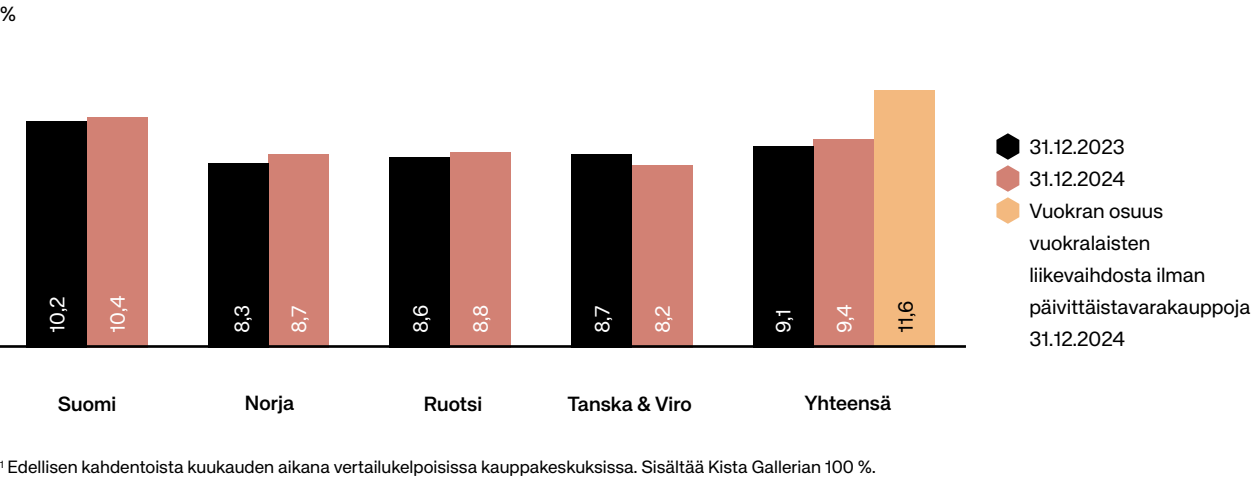
Vuokrausaste¹



Kävijämäärien kehitys, 2024 vs. 2023¹



Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹



Vuokrasopimuskannan yhteenvedo¹

		31.12.2024	31.12.2023
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 831	4 153
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	25,0	23,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,5

¹ Kista Galleria 100 % sisältyy lukuihin.
² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 831 (4 153) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,5).

Vuokraustoiminta¹

		Q1–Q4/ 2024	Q1–Q4/ 2023
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	200 342	258 414
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	293 406	259 458

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

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys
Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypäarvo laski 230,4 miljoonalla eurolla 3 627,8 miljoonaan euroon (31.12.2023: 3 858,2 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 321,3 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Lisäksi IFRS 16 -standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 4,2 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon tappiot vähensivät sijoituskiinteistöjen arvoa 74,6 miljoonalla eurolla, valuuttakurssimuutokset 70,2 miljoonalla eurolla ja siirrot myytävänä oleviin omaisuuseriin 411,1 miljoonalla eurolla.

Q1–Q4/2024 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -74,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -200,3 miljoonaa euroa) johtuen pääosin tuottovaatimusten noususta kaikissa segmenteissä. IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -7,4 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -6,6 miljoonaa euroa).

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1–Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemymiä.

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

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

31.12.2024	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	335 805	1 574,5	67,4	44 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 191	3,6	-	0 %
Suomi, yhteensä	10	337 996	1 578,1	67,4	44 %
Kauppakeskukset, Norja	9	277 788	814,1	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 440	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,7	0 %
Norja, yhteensä	11	300 354	814,1	13,7	22 %
Kauppakeskukset, Ruotsi	6	264 888	902,2	-	24 %
Ruotsi, yhteensä	6	264 888	902,2	-	24 %
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	3	96 259	292,9	-	8 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	1	-	3,1	-	0 %
Tanska & Viro, yhteensä	4	96 259	296,0	-	8 %
Kauppakeskukset, yhteensä	28	989 180	3 583,7	67,4	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	6,8	13,7	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	999 497	3 590,5	81,1	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	37,3	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	999 497	3 627,8	81,1	100 %

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

Käyvän arvon muutos

Me	2024	2023
Suomi	-58,0	-68,4
Norja	-23,1	-64,5
Ruotsi	19,5	-35,3
Tanska & Viro	-5,7	-25,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-67,3	-193,7
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-7,4	-6,6
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-74,6	-200,3
Kista Galleria (50 %)	-	-40,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-74,6	-241,1

Pääoman kierrättäminen

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

miljoonaa euroa. Uuden lainan lisävakuutena on kaksi Ruotsissa sijaitsevaa keskusta.

Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Kongssenteret-keskuksen Norjan Kongsvingerissä. Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti transaktion, jolla se myi Trekanten-keskuksen Oslossa, Norjassa. Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti kolme transaktiota, joilla se myi valmistuvan asuinkiinteistökohteen Tukholmassa, Ruotsissa, Kristiine-keskuksen Tallinnassa, Virossa ja Stopp Tune -keskuksen Sarpsborgissa, Norjassa.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Q1–Q4/2024 aikana Citycon myi kiinteistöjä 354 miljoonan euron edestä. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.

Kehityshankkeet

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivulta 33.

Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,09 euroa (31.12.2023: 11,56 euroa). Tilikauden tappio, voitonjako ja muuntoerot heikensivät osakekohtaista omaa pääomaa. Lisäksi osakekohtaiseen omaan pääomaan vaikutti vuoden 2024 aikana toteutetut suunnatut osakeannit, joissa laskettiin liikkeelle yhteensä 12,2 miljoonaa uutta osaketta.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 265,7 miljoonaa euroa (31.12.2023: 1 380,1 miljoonaa euroa).

Valmistuneet kehityshankkeet 2024

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2024 mennessä, Me	Valmistuminen
Barkarby, asunnot¹	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	66,9	2024

¹ Citycon myi kohteen joulukuussa 2024 samanaikaisesti kun se osti kohteen rakennuttajalta.

Bruttoinvestoinnit

Me	2024	2023
Kiinteistöjen hankinnat¹	341,0	-
Kiinteistökehitys	40,2	92,8
Muut investoinnit	1,0	3,1
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	382,3	95,9
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi	15,1	46,6
Norja	5,6	21,2
Ruotsi	351,2	15,1
Tanska & Viro	9,3	11,0
Konsernihallinto	1,0	2,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	382,3	95,9
Divestoinnit²,³		
	389,9	-

¹ Kiinteistöjen hankinnat vuonna 2024 koostuu Kista Gallerian jäljellä olleesta 50 % osuuden hankinnasta sekä asuinkiinteistökohteen hankinnasta Ruotsissa. Kiinteistöjen hankinnoissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Divestoinnit vuonna 2024 koostuu kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa ja yhden Virossa sekä asuinkiinteistökohteen myynnistä Ruotsissa.

³ Ei sisällä siirtoja 'Myytävänä olevat omaisuuserät' -kategoriaan.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q4/2024

		Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m²	Päivämäärä
Myynnit				
Kongssenteret	Kauppakeskus	Kongsvinger, Norja	18 000	31.5.2024
Trekanten	Kauppakeskus	Oslo, Norja	23 900	30.9.2024
Barkarby	Asunnot	Tukholma, Ruotsi	13 200	12.12.2024
Stopp Tune	Kauppakeskus	Sarpsborg, Norja	13 400	16.12.2024
Kristiine keskus	Kauppakeskus	Tallinna, Viro	45 300	19.12.2024
Myynnit, yhteensä			113 800	

		Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m²	Päivämäärä
Hankinnat				
Kista Galleria¹	Kauppakeskus	Tukholma, Ruotsi	46 250	28.2.2024

¹ Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan.

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

Osakeannin jälkeen yhtiö laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, tarkoituksenaan jälleenrahoittaa yhtiön vuoden 2024 lokakuussa erääntyvä 310,3 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. 5-vuoden senior-ehtoinen ja kiinteäkorkoinen euromääräinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 8. maaliskuuta 2029, ja sen kuponkikorko on 6,500 %. Joukkovelkakirjan kysyntä oli vahvaa ja laina ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti. Liikkeellelasku paransi merkittävästi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia sekä pienensi uudelleenrahoitusriskiä.

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

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

Toukokuussa yhtiö uudelleenneuvotteli 2 060 miljoonan Ruotsin kruunumääräisen määräaikaislainansa, joka

siirtyi yhtiölle Kista Gallerian kaupan myötä. Laina-aikaa jatkettiin viidellä vuodella ja sen uusi eräpäivä on vuoden 2029 toukokuussa. Määräaikaislainojen sekä luottolimiittisopimuksen laina-aikojen pidennys olivat tärkeitä toimia parantaaksemme yhtiön maturiteettiprofiilia, ja lisäksi tämä kuvastaa Cityconin mahdollisuutta saada pankkirahoitusta.

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

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

Joulukuussa yhtiö laski liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka tuotolla maksettiin takaisin olemassa olevaa velkaa. 5,25 vuoden senior-ehtoinen ja kiinteäkorkoinen euromääräinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 11.3.2030, ja sen kuponkikorko on 5,000 %. Joukkovelkakirjan

Rahoituksen avainluvut

Me		31.12.2024	31.12.2023
Lainojen nominaaliarvot	Me	2 116,3	1 840,4
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	2 131,5	1 864,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	767,2	434,3
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,4	2,7
Luototusaste (LTV) ²	%	47,3	46,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,7	3,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,41	0,44
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65)	x	0,42	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25)	x	0,12	0,08

¹ Sisältää 35,3 miljoonaa euroa (Q4/2023: 38,8 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.

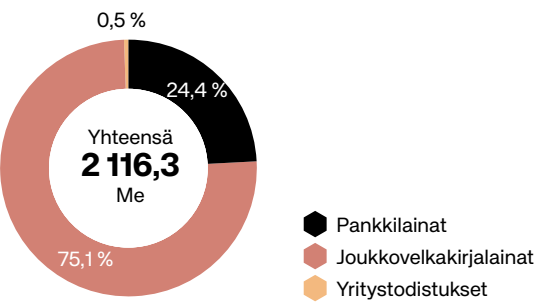
kysyntä oli vahvaa ja laina ylimerkittiin noin kymmenkertaisesti. Tällä liikkeeseenlaskulla Citycon jatkaa velan maturiteettiprofiilinsa parantamista ja jälleenrahoitusriskin vähentämistä.

Samanaikaisesti joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun kanssa, Citycon julkaisi takaisinostotarjouksen 1 000 miljoonan Norjan kruunun ja 1 300 miljoonan Norjan kruunun velkakirjoista, jotka erääntyvät syyskuussa 2025. Tämän seurauksena yhtiö teki joulukuussa onnistuneesti ostotarjouksen 962 miljoonan Norjan kruunun ja 1 295 miljoonan Norjan kruunun arvosta vuoden 2025 joukkovelkakirjalainoista. Näin ollen joulukuun joukkovelkakirjalainan varoista käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun 193,3 miljoonaa euroa. Loput kahdesta 2025 Norjan kruunun joukkovelkakirjalainasta maksettiin ennakkoon tammikuun 2025 aikana.

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

Lainajakauma

%



Korolliset velat

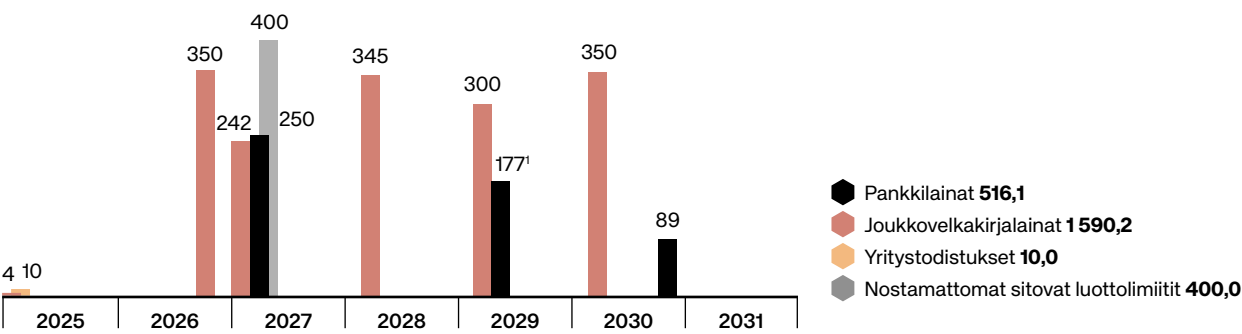
Korollisten lainojen arvo kasvoi vuoden 2024 aikana 275,9 miljoonalla eurolla 2 116,3 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen Kistan 212,4 miljoonan euron pankkilainan konsolidoinnista konsernin taseeseen ensimmäisen kvartaalin aikana. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 131,5 miljoonaa euroa sisältäen 35,3 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi vuosineljänneksen aikana 3.4 vuoteen johtuen uuden 5.25 vuoden joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskusta vuosineljänneksen aikana.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski hiukan vuosineljänneksen aikana 47,3 %:iin johtuen kiinteistöjen käypien arvojen laskusta sekä alhaisemmasta nettovelasta divestointien seurauksena.

Velkojen erääntymiset

Me



¹ Kistan määräaikaislainaa lyhennetään vuosittain noin 5 miljoonalla eurolla

Rahoituskulut

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat vuoden 2024 aikana 20,3 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna. Nousu johtui pääasiassa lainakulujen kasvusta 22,2 miljoonalla eurolla, joka oli puolestaan seurausta jälleenrahoitettujen velkojen korkeammasta korkotasosta, sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista konsernin tulokseen helmikuun lopusta lähtien. Tätä osittain tasoitti 2,7 miljoonan euron voitot suljetuista oman pääoman valuuttasuojista ja 0,6 miljoonan euron muut valuuttakurssitappiot.

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokustannuksista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron-

ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa), tämän ollessa 6,1 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa vähemmän mitä vertailukaudella.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä kassavarojen talletuskoroista, Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista, suojausjohdannaisten käyvän arvon voitoista sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista. Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuottoja ei enää kirjata ulkoiseksi rahoitustuotoksi Kistan yrityskaupan myötä. Helmikuun lopusta lähtien yhtiö konsolidoitiin 100-prosenttisesti tytäryhtiönä konserniin.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 3,6 %.

Rahoituskulujen avainluvut

Me		2024	2023
Rahoituskulut	Me	-100,6	-61,1
Rahoitustuotot	Me	25,3	13,5
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista		-0,8	-0,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-76,1	-47,7
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,8	2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	-8,9	-2,8
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-68,0	-47,7
Painotettu keskiporko kauden lopussa ¹	%	3,60	2,61
Painotettu keskiporko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	3,93	3,13
Painotettu keskiporko, laskettu vuoden alusta ¹	%	3,17	2,57

¹ Koronvaihtosopimukset, koron- ja valuutanvaihtosopimukset sekä korko-optiot huomioon ottaen

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. Yhtiö käytti 2024 toisen vuosipuoliskon aikana myös valuuttatermiinejä SEK- ja NOK-määräisen oman pääoman suojaamiseen.

Muutokset yhtiön johdossa

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

Maaliskuussa 2024, Helen Metsvaht nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1. huhtikuuta 2024 alkaen. Cityconin edeltävä operatiivinen johtaja Henrica Ginström nimitettiin Cityconin toimitusjohtajaksi 1. huhtikuuta 2024 alkaen.

Lokakuussa 2024, Citycon tiedotti, että Cityconin hallitus päätti nimittää hallituksen varapuheenjohtajan F. Scott Ballin yhtiön väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi. Samalla Henrica Ginström jätti tehtävänsä Cityconin toimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Ginström toimi tehtävässään Cityconin toimitusjohtajana 1. huhtikuuta 2024 alkaen. Hallituksen varapuheenjohtaja F. Scott Ball toimii väliaikaisena toimitusjohtajana, hän toimi Cityconin toimitusjohtajana vuosina 2019–2024. Cityconin uusi toimitusjohtaja Oleg Zaslavsky aloittaa tehtävässään Cityconin toimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä maaliskuussa 2025.

Marraskuussa 2024 Cityconin hallitus päätti nimittää yhtiön hallituksen jäsenen Eero Sihvosen yhtiön talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi. Eero Sihvonen toimi yhtiön talousjohtajana vuosina 2005–2021. Cityconin talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen, Sakari Järvelä, jätti tehtävänsä 31.12.2024 jatkaakseen uraansa yhtiön ulkopuolella. Sakari Järvelä aloitti Cityconin talousjohtajana 1. helmikuuta 2024 kun Cityconin entinen talousjohtaja, Bret McLeod ilmoitti joulukuussa 2023 jättävänsä tehtävänsä yhtiössä 31.1.2024 ja siirtyvänsä uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle kotimaassaan Yhdysvalloissa. Lisäksi, Cityconin vuokrausliiketoiminnasta vastaava johtaja (Senior Vice President, Leasing) ja johtoryhmän jäsen, Jussi Vyyryläinen, on päättänyt jättää tehtävänsä 15.5.2025 jatkaen uraansa yhtiön ulkopuolella. Vyyryläinen jatkaa roolissaan 31.12.2024 asti, ja sen jälkeen hän toimii Cityconin neuvonantajana 15.5.2025 saakka.

Vastuullisuus

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2023, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-standardien vaatimuksia, European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä ohjeistuksia ja suosituksia ja Cityconin omia sisäisen raportoinnin periaatteita. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2024 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2023 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdenmentoista kerran peräkkäin.

Citycon on saanut AA-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa. Cityconilla on myös ISS-Oekomien myöntämä ”Prime” arvio. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2024:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) oli 178 gigawattituntia (Q1–Q4/2023: 185 GWh¹). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 2 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 4 051 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (Q1–Q4/2023: 5 425 tCO₂ e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt olivat 2 kgCO₂ e/m².
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli samalla tasolla verrattuna viime vuoteen ollen 99 %

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 83 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa.

EU taksonomia-asetuksen mukaiset tiedot:

Cityconin kestävyys- ja taloustiimit ovat myös luokitelleet yhtiön toimintoja Citycon-konsernin IFRS-tilinpäätöksen mukaan sen perusteella, kuuluvatko ne jonkin EU:n taksonomia-asetuksen delegoidussa säädöksessä mainitun NACE-koodin piiriin. Sen perusteella 98 % Cityconin kokonaisliikevaihdesta, 95 % pääomamenoista ja 73 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toiminnoista.

Yhtiö ei ole velvollinen raportoimaan taksonomia-asetuksen mukaisia tietoa. Tämän vuoksi Citycon ei raportoi yhtiön toimintojen taksonomiamukaisuudesta vuodelta 2024.

Riskit ja epävarmuustekijät

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen sivuilla 67–70 liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Cityconia vastaan on vireillä joitakin yhtiön liiketoimintaan liittyviä eri perusteilla nostettuja oikeudenkäyntejä ja eri perusteisiin nojaavia oikeudellisia vaateita ja erimielisyyksiä. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että näiden oikeudenkäyntien, vaateiden ja erimielisyyksien lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

¹ Vertailukauden luku on korjattu.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 2024

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2024 pidettiin 19.3.2024 virtuaalisesti ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

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

Ylimääräiset yhtiökokoukset 2024

Cityconin 12.11.2024 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti nostaa hallituksen jäsenten lukumäärää kymmeneen (10) jäseneen toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti valita Eero Sihvosen uudeksi hallituksen jäseneksi.

Cityconin 18.6.2024 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti, että varsinaisessa yhtiökokouksessa 2024 päätettyjen hallituksen jäsenten ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajien vuosipalkkioiden nettomäärä verojen ja maksujen vähentämisen jälkeen

maksetaan Citycon Oyj:n osakkeina, jotka ovat joko uusia osakkeita tai Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

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

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kymmeneen jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa yhden (1) vuoden toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Cityconin vuoden 2024 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Zvi Gordon, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Adi Jemini.

Cityconin vuoden 2024 ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Eero Sihvonen.

Vuonna 2024 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajana toimivat Alexandre (Sandy) Koifman ja F. Scott Ball.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2024 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2024 KHT Anu Servo.

Toimitusjohtaja

F. Scott Ball on toiminut yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Ballin henkilötiedot, työhistoria sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2024. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2025) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinnointi.

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

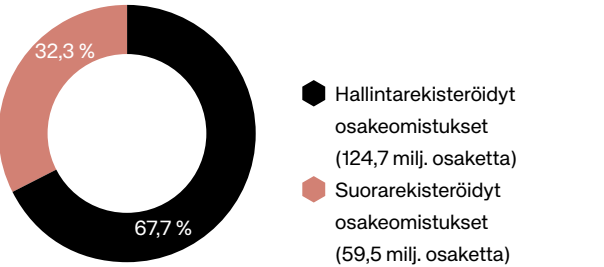
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 231 295. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Helmikuussa 2024 Citycon toteutti suunnatun osakeannin, jossa laskettiin liikkeelle 11 900 000 uutta osaketta, keräten 48,2 miljoonaa euroa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Lisäksi Citycon laski liikkeelle ja luovutti tammi–joulukuussa 2024 yhteensä 147 091 uutta osaketta osana hallituksen osakepalkkioiden maksamista ja 190 000 osaketta osana osakepalkkio-ohjelmien maksuja.

Cityconilla oli joulukuun 2024 lopussa 25 660 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q4/2023: 27 738 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 124,7 miljoonaa (Q4/2023: 120,8 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 67,7 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q4/2023: 70,2 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä

Osakkeenomistajat 31.12.2024

% osake- ja äänimäärästä



Osakkeet ja osakepääoma

Me		2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		184 231 295

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.12.2024¹

Me	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	21.3.2024	28.3.2024	0,075
Pääoman palautus Q2	20.6.2024	28.6.2024	0,075
Pääoman palautus Q3	23.9.2024	30.9.2024	0,075
Pääoman palautus Q4	20.12.2024	31.12.2024	0,075
Yhteensä			0,30

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2024 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Lisätietoja yhtiön pörssilistauksesta, osakkeen kaupankäyntimääristä ja hinnasta, markkina-arvosta, osakepääomasta, suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista, osakkeiden omistuksen jakautumisesta ja osakeantioikaistusta keskimääräisestä osakemäärästä löytyvät taloudellisen katsauksen sivuilta 36–37.

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 19.3.2024 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 8,70 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 16,31 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

Tammi–joulukuussa 2024 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Lisäksi hallitus

päätti uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta osakepalkkiojärjestelmien mukaisten osakepalkkioiden sekä hallituksen vuosipalkkioiden maksamiseksi. Citycon laski liikkeelle ja luovutti tammi-joulukuussa 2024 yhteensä 147 091 uutta osaketta osana hallituksen osakepalkkioiden maksamista. Osakepalkkio-ohjelmien perusteella toteutetut liikkeeseenlaskut, hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmien ehtojen mukaisesti seuraavasti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

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

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

Toimitusjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025

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

Lisäksi Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 22.2.2024 laskea liikkeelle 11 900 000 osaketta osakeannissa yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2023 hallitukselle antaman valtuutuksen nojalla.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 32 174 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 23.2.2024, jonka mukaan G City Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisikymmentä (50) prosenttia. Omistususuuden muutos on seurausta 22.2.2024 julkaistusta ja 23.2.2024 toteutetusta Citycon Oyj:n suunnatusta osakeannista. Uusien osakkeiden rekisteröinnin (23.2.2024) myötä G City Ltd:n suora osakkeenomistus laski noin 49,64 %:iin.

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

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on yhdeksän pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)
- talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026
- osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)

- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

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

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 52–54.

Lisätietoja osakepohjaisten kannustinjärjestelmistä saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/ palkitseminen.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2024 yhteensä 772 732 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,4 %.

Tiedot yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten osakeomistuksesta käyvät ilmi yhtiön verkkosivulta citycon.com/fi/johdon-omistukset.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 29.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia.

26.2.2025 Citycon tiedotti, että Erik Lennhammar, kiinteistökehitysjohtaja (Chief Development Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Lennhammar siirtyy pois johtoryhmätehtävistään, mutta työskentelee Cityconilla 31.5.2025 saakka.

Helsinki, 26. helmikuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus



H1/2025

Puolivuosikatsaus

Tammikuu–kesäkuu

Q1–Q2/2025 Kohokohdat

+5,2 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q2/2025¹
(vs. Q1–Q2/2024)

95,0 %

Liiketilojen vuokrausaste

+3,0 %

Keskimääräisen neliövuokran kasvu¹
(vs. Q2/2024)

25,8 EUR

Keskimääräinen neliövuokra

+1,2 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit
(vs. Q1–Q2/2024)

+34,3 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2025

125,5 Me

IFRS Liikevoitto Q1–Q2/2025

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Toimitusjohtaja, Oleg Zaslavsky:

Vuoden 2025 ensimmäinen vuosipuoliskon aikana Cityconin operatiiviset luvut jatkoivat kehittymistään, minkä lisäksi jatkoimme määrätietoisesti toiminnan kehittämistä edelleen. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 % johtuen osittain keskivuokran 3,0 % noususta. Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 0,9 % ja vertailukelpoiset myynnit 1,2 %. Myös vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu operatiivinen liikevoitto kasvoi 1,9 %.

Kiinteistöportfoliomme käypien arvojen muutos oli 34,3 miljoonaa euroa positiivinen vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tämä kertoo palautuneesta luottamuksesta pohjoismaisiin kiinteistömarkkinoihin. Noin 92 % kiinteistöistämme arvioitiin toisella vuosineljänneksellä ulkoisesti, mikä on osoitus prosessimme läpinäkyvyydestä. Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta heijastavat vakaata kassavirtaa, jota päivittäistavarahyödykkeisiin nojautuvat kaupunkikeskuksemme tarjoavat. Voitot ovat myös selvä merkki vakautuvista markkinaolosuhteista ydinmarkkinoissamme.

Olemme yhä keskittyneitä ennakoivaan pääomarakenteen hallinnoimiseen. Toisen vuosineljänneksen aikana maksoimme yli 480 miljoonan euron verran velkoja käyttämällä varoja ylimerkatusta 450 miljoonan euron vihreästä joukkovelkakirjalainasta. Kokonaisuudessaan olemme maksaneet velkoja noin 750 miljoonaa euroa ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vahvistaen tasettamme ja asemoiden Cityconin pitkän aikavälin arvonluontia varten.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta

Operatiivinen tulos vuoden 2025 ensimmäisellä vuosipuoliskolla

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 %.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 3,0 % 25,8 euroon per neliömetri (vs. Q2/2024).
- Liiketilojen vuokrausaste 95,0 % (vs. 95,2 %: Q2/2024).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 0,9 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,2 %
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos oli 34,3 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.
 - Vuoden 2025 toisen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 33,5 miljoonaa euroa.
 - Suomen, Norjan ja Ruotsin kiinteistöt arvioitiin ulkoisesti Q2/2025.

Ennakoivaa velan hallinnointia

Q1/2025

- Helmikuussa Citycon maksoi 150 miljoonaa euroa sen huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta pankkilainasta.
- Maaliskuussa Citycon toteutti 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen oli noin 250 miljoonaa euroa).
- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 250 miljoonan euron verran ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.
- Luototusaste (IFRS) laski -40 korkopistettä Q1/2025 aikana ollen 46,9 % (Q4/2024: 47,3 %).

Q2/2025

- Huhtikuussa Citycon laski liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin yli kuusinkertaisesti. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun.
- Huhtikuussa Citycon toteutti toisen 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 150 miljoonaa euroa).
- Huhtikuussa Citycon maksoi jäljellä olevan 100 miljoonaa euroa sen huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta pankkilainasta.
- Toukokuussa Citycon maksoi ennakoon 186 miljoonan euron vakuudellisen pankkilainan, joka erääntyy toukokuussa 2029.
- Kesäkuussa Citycon toteutti 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen tammikuussa 2027 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 142 miljoonaa euroa).
- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 480 miljoonan euron verran toisen vuosineljänneksen aikana.
- Luototusaste (IFRS) laski -50 korkopistettä Q2/2025 aikana ollen 46,4 % (Q1/2025: 46,9 %).

Q2/2025 jälkeiset tapahtumat:

- Citycon sai päätökseen omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman ja omien osakkeiden hankinnan. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta, joihin käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Hankitut osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Mitätöinnin jälkeen Cityconin osakkeiden kokonaismäärä on yhteensä 183 569 011 kappaletta.

Avainluvut

		Q2/ 2025	Q2/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q2/2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q1-Q2/ 2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4/ 2024
Citycon-konserni												
Nettovuokratuotto	Me	53,3	54,7	-2,5 %	55,1	-3,2 %	103,4	105,7	-2,2 %	105,8	-2,3 %	214,7
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	6,8 %	5,6 %	-	-	-	5,2 %	5,9 %	-	-	-	4,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	47,7	49,0	-2,6 %	49,3	-3,3 %	90,4	88,6	2,0 %	88,7	1,9 %	183,6
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,21	0,11	87,9 %	0,11	87,4 %	0,18	0,44	-58,6 %	0,44	-59,2 %	-0,40
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 766,0	3 867,5	-2,6 %	-	-	3 766,0	3 867,5	-2,6 %	-	-	3 627,8
Luototusaste (LTV) ²	%	46,4	47,6	-2,5 %	-	-	46,4	47,6	-2,5 %	-	-	47,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	17,5	25,3	-30,9 %	25,6	-31,7 %	36,9	47,7	-22,7 %	47,7	-22,8 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	26,3	32,1	-18,2 %	32,4	-18,9 %	54,3	60,9	-10,8 %	61,0	-10,9 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,139	-31,8 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,176	-19,1 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,338	-12,7 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁶	EUR	8,29	9,21	-9,9 %	-	-	8,29	9,21	-9,9 %	-	-	7,87

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

² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan päivitettyjä raportointisuosituksia vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja on esitetty EPRA:n tunnusluvut -osiossa.

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

⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.

⁵ Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.

⁶ Valuuttakurssien kehitys paransi EPRA NRV per osake -tunnuslukua 0,03 euroa.

Tulevaisuuden näkymät (muuttumaton)

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,41–0,50
Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests)	EUR	0,60–0,69

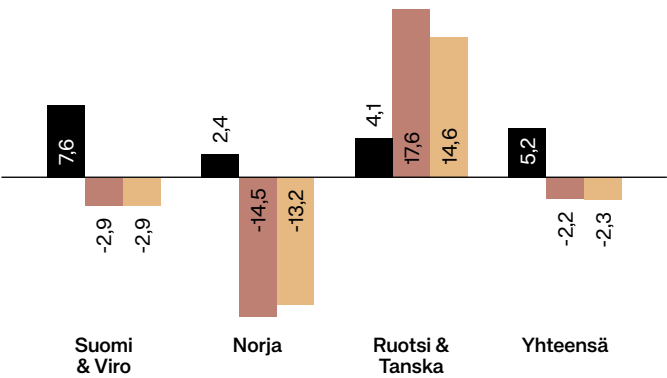
Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) ja Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests) vuodelle 2025 perustuvat 1.10.2024 julkaistuihin päivitettyihin EPRA:n raportointisuosituksiin (EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines), eivätkä ole täysin vertailukelpoiset aiemmin raportoitujen EPRA EPS tunnuslukujen kanssa.

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 % vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisnettovuokratuotot laskivat 2,2 % 103,4 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2024: 105,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 2,3 %. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 10,5 miljoonalla eurolla, kun taas Kista Gallerian loppuosan hankinta kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokra-
tuottojen kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024
%



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

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,6 % Q1–Q2/2025 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,4 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,1 %.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokra- tuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q2/2024	52,2	31,8	21,8	0,0	105,7	117,4
Hankinnat	-	-	2,3	-	2,3	2,5
Kehityshankkeet	1,1	0,2	0,1	-	1,3	0,4
Divestoinnit	-5,5	-5,0	0,0	-	-10,5	-10,9
Vertailukelpoiset kohteet ¹	2,8	0,6	0,7	-	4,2	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	-0,4	0,7	0,0	0,4	0,3
Q1–Q2/2025	50,6	27,2	25,7	0,0	103,4	110,6

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

Liiketilojen vuokrausaste nousi ja oli 95,0 % (Q1/2025: 94,8 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,9 % (Q1/2025: 93,9 %). Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona liiketilojen vuokrausaste oli 95,2 %.

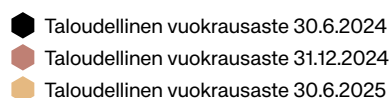
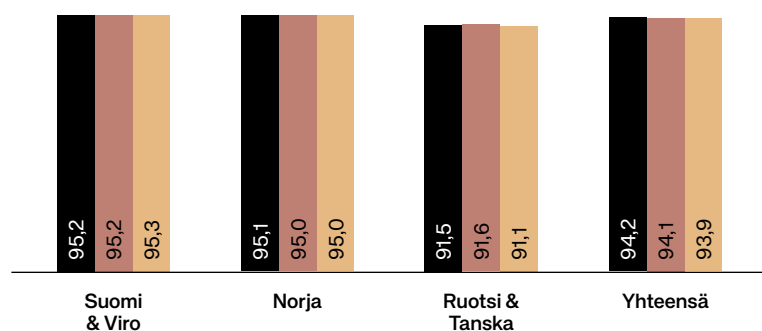
Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,0 % 25,8 euroon (Q2/2024: 25,1 euroa) samalla kun vuokrasimme 87 000 neliometriä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Vuoden toisella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,2 % ja Q1–Q2/2025 aikana 1,2 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat toisen vuosineljänneksen aikana 0,5 % ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q2/2025 aikana 0,9 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

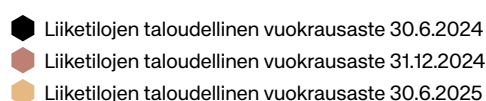
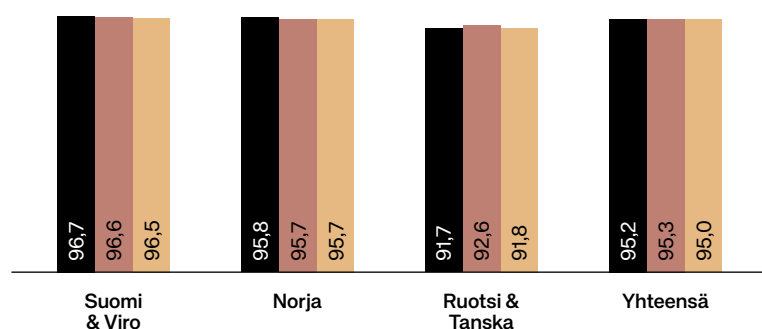
Vuokrausaste

%



Liiketilojen vuokrausaste¹

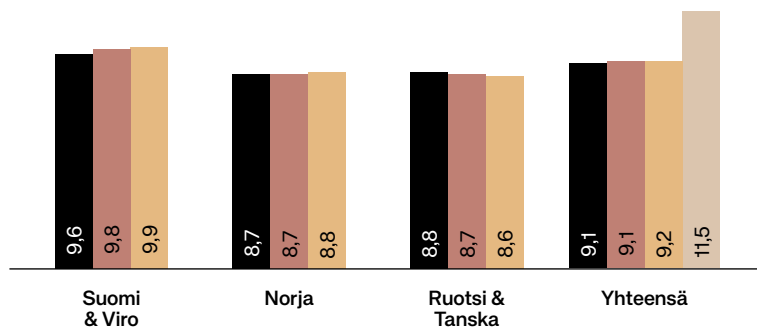
%



¹ Muut kuin liiketilat (toimisto, varasto, asunto) eivät sisälly laskelmaan

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%

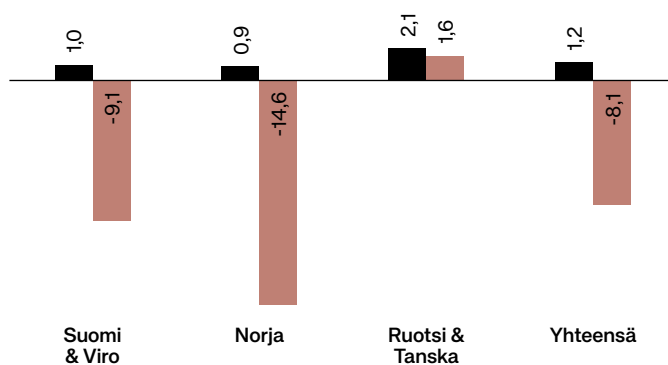


- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2025
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ilman päivittäistavarakauppoja 30.6.2025

¹ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024¹

%

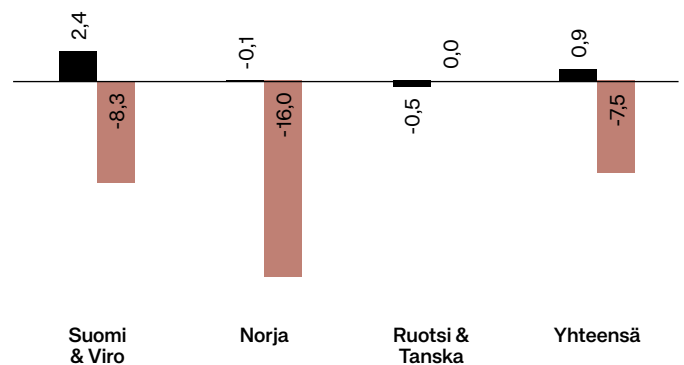


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynneillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 805	3 784	3 831
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	25,8	25,1	25,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,5	3,3

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Vuokraustoiminta¹

		Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	97 841	125 641	200 342
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²	m ²	105 485	133 489	209 142

¹ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

² Ei sisällä divestoinnin vaikutusta.

3. Taloudellinen tulos Q1–Q2/2025

Liikevoitto (IFRS) oli 125,5 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 155,3 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 13,2 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 19,5 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 0,5 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja (Q1–Q2/2024: 6,8 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 142 (30.6.2024: 201 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 37 oli Suomessa & Virossa, 43 Norjassa, 25 Ruotsissa & Tanskassa ja 36 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 56,1 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2024: 46,4 miljoonaa euroa). Kasvu johtuu ensisijaisesti uudelleenrahoituksen myötä nousseista korkokuluista sekä rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista.

Osuus yhteisyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -0,8 miljoonaa euroa).

Katsauskauden tulos oli 52,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 95,1 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2025	3 627,8
Nettoinvestoinnit	10,0
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	34,3
Valuuttakurssiero	22,5
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	67,4
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,0
30.6.2025	3 766,0

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

30.6.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	10	394 240	1 827,9	-	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	2 191	6,7	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	396 431	1 834,6	-	49 %
Kauppakeskukset, Norja	9	277 783	831,4	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 423	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,7	0 %
Norja, yhteensä	11	300 331	831,4	13,7	22 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	8	303 518	1 062,5	-	28 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 518	1 062,5	-	28 %
Kauppakeskukset, yhteensä	28	989 962	3 721,8	-	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	6,7	13,7	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	1 000 279	3 728,5	13,7	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	37,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	1 000 279	3 766,0	13,7	100 %

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2025 oli 34,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 69,3 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta sekä alhaisemmasta tuottovaateesta Norjassa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 64,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 96,4 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 26,2 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -23,7 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,8 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -3,4 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2025	Q2/2024	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Suomi & Viro	0,8	17,0	3,0	21,3	-66,6
Norja	14,1	5,2	16,7	6,2	-23,1
Ruotsi & Tanska	20,5	2,5	18,4	45,2	22,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	35,5	24,8	38,1	72,7	-67,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,9	-1,7	-3,8	-3,4	-7,4
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	33,5	23,1	34,3	69,3	-74,6

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2025 on määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Ruotsi, Suomi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimuskäymyksiä.

5. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,42 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 322,5 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1 265,7 miljoonaa euroa).

6. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 873,1	2 032,5	2 116,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 886,4	2 049,8	2 131,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	321,6	458,5	767,2
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,9	3,2	3,4
Luototusaste (LTV) ²	%	46,4	47,6	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,5	3,2	2,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,43	0,45	0,41
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,44	0,46	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,12	0,12

¹ Sisältää 35,6 miljoonaa euroa (Q2/2024: 35,7 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

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

Helmikuussa Citycon käytti joulukuussa 2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan tuottoja maksaakseen 150 miljoonaa euron edestä takaisin 250 miljoonan euron vakuudellista velkaa, jonka eräpäivä on huhtikuussa 2027. Lainalle jäi 100 miljoonan euron nimellismäärä. Velan takaisinmaksun jälkeen yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä 349,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Tarjousmenettelyn tuloksena yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä velkakirjoja nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Nämä jälleen rahoitukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta ja tukevat yhtiön jatkuvaa tavoitetta taseen optimoinnista.

S&P Global Rating julkaisi 11.3.2025 päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BBB- (negatiivinen) tasolle BB+ (vakaa), samalla se päätti pitää Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen investointitason luottoluokituksen BBB-.

Huhtikuussa, Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja eräpäivä 8.7.2031, ja sille maksetaan kiinteä 5,375 %:n kuponkikorkoa. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun jälkeen Citycon lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2026 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla ja maksoi ennakkoon jäljellä olevan 100 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli huhtikuussa 2027.

Toukokuussa Citycon maksoi ennakkoon takaisin Kista Gallerian noin 186 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli toukokuussa 2029.

Kesäkuussa Citycon pienensi luottolimiitin 400 miljoonasta eurosta 200 miljoonaan euroon optimoidakseen vuosittaisia kustannuksia ja lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2027 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Tämän lisäksi Citycon osti takaisin 1,9 miljoonan euron edestä vuonna 2019 liikkeeseen laskettua hybridijoukkovelkakirjalainaa. Jäljellä oleva nimellisarvo on takaisinoston jälkeen 24,2 miljoonaa euroa.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten Citycon ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Korolliset velat

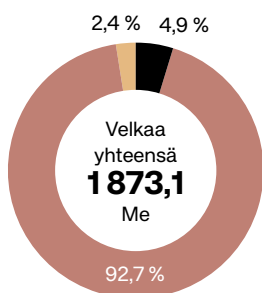
Korollisten lainojen arvo väheni vuosineljänneksen aikana 43,1 miljoonalla eurolla 1 873,1 miljoonaan euroon. Velan vähenemiseen vaikuttivat ensisijaisesti vuoden 2026 ja 2027 joukkovelkakirjalainojen yhteensä 200 miljoonan euron takaisinostot, Kista Gallerian 186 miljoonan euron määräaikaisslainan takaisinmaksu sekä 100 miljoonan euron määräaikaisslainan takaisinmaksu. Näitä vaikutuksia tasoitti osittain 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 886,4 miljoonaa euroa sisältäen 35,6 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika kasvoi 3,9 vuoteen kvartaalin aikana, johtuen 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja vakuudellisten lainojen sekä bondien takaisinmaksuista.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 46,4 %:iin, johtuen nettovelan laskusta sekä kiinteistöjen käypien arvojen vahvistumisesta.

Lainajakauma

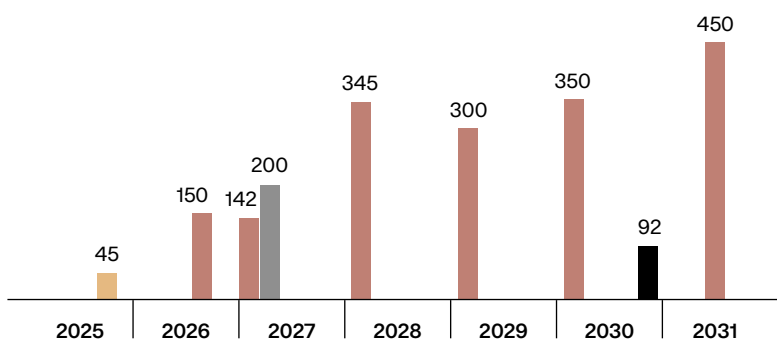
%



- Pankkilainat **91,5**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **45,0**

Velkojen erääntymiset

Me



- Pankkilainat **91,5**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **45,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **200,0**

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q2/2025	Q2/2024	Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	Q1-Q4/2024
Rahoituskulut	Me	-35,4	-29,5	-83,8	-50,8	-100,6
Rahoitustuotot	Me	15,0	1,5	27,8	4,9	25,3
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista	Me	0,0	-0,5	-0,1	-0,5	-0,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-20,5	-28,4	-56,1	-46,4	-76,1
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	-1,1	0,4	-2,6	-0,3	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	1,4	9,1	22,7	13,5	8,9
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-20,2	-18,9	-36,1	-33,2	-68,0
Painotettu kesikikorko kauden lopussa	%	-	-	4,03	-	3,60
Painotettu kesikikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	4,33	-	3,93
Painotettu kesikikorko, laskettu vuoden alusta	%	-	-	3,72	-	3,17

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 56,1 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2024: 46,4 miljoona euroa). Kasvu johtuu ensisijaisesti uudelleenrahoituksen myötä nousseista korkokuluista sekä rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista. Q1-Q2/2025 rahoituskulut olivat 83,8 miljoonaa euroa ja ne koostuivat pääosin joukkovelkakirjalainojen ja muiden lainojen koroista sekä rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappioista. Rahoitustuotot vastaavalta ajanjaksolta olivat 27,8 miljoonaa euroa ja ne koostuivat pääosin rahoitusinstrumenttien käyvän arvon voitoista sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta syntyneistä tuotoista, kun lainat ostettiin alle nimellisarvon. Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappiot olivat 22,7 miljoonaa euroa.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1-Q2/2025 olivat 36,1 miljoonaa euroa, joka on 2,8 miljoonaa enemmän edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Velan painotettu kesikikorko periodin lopussa oli 4,03 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Keskimääräinen korkosidonnaisuus aika	vuotta	3,9	2,5	2,8
Korkosuojausaste	%	97,6	81,3	85,1

7. Toimintaympäristön kehitys

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvu, ennuste 2025	1,0 %	2,1 %	1,9 %	2,9 %	0,7 %	0,8 %
Inflaatio, ennuste 2025	2,0 %	2,6 %	2,1 %	1,9 %	5,8 %	2,1 %
Työttömyys, ennuste 2025	8,1 %	3,9 %	8,2 %	3,0 %	7,1 %	6,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, Q1 2025 ¹	0,9 %	5,8 %	3,6 %	4,1 %	4,8 %	3,2 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin
Lähteet: IMF (Huhtikuu 2025), Eurostat

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailman talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääsin inflaatiosta, korkeasta korkotasosta sekä geopolittisistä epävarmuuksista. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ja jonkin verran joustavuutta.

Päivittäistavarahyödykkeitä sekä palveluita tarjoavat keskuksemme ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Lisäksi 96 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

8. Muutokset yhtiön johdossa

26.2.2025 Citycon tiedotti, että Erik Lennhammar, kiinteistökehitysjohtaja (Chief Development Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Lennhammar siirtyi pois johtoryhmätehtävistään 26.2.2025, mutta työskenteli Cityconilla 31.5.2025 saakka.

Maaliskuussa 2025 Cityconin uusi toimitusjohtaja Oleg Zaslavsky aloitti tehtävässään. Sovitun mukaisesti väliaikainen toimitusjohtaja F. Scott Ball jätti tehtävänsä, mutta jatkaa hallituksen varapuheenjohtajana.

9. 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. Aiempaa kovempi kilpailu, paikallisesti tai kasvavan verkkokaupan seurauksena, saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia. Nousevat korot voivat aiheuttaa myös paineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille, mikä voi potentiaalisesti vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. Ukrainan sota aiheuttaa riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen sivuilla 34–35, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

10. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2025 pidettiin 3.4.2025. 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 253 osakkeenomistajaa joko ennakkoon äänestäneinä tai etäyhteyden välityksellä henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 64,5 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille tilikaudelta 2024 sekä hyväksyi palkitsemispolitiikan sekä toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Adi Jemini, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Eero Sihvonen. Keren Kalifa valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2025, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

11. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Katsauskauden lopussa Cityconin osakkeiden kokonaismäärä oli 184 263 812 ja yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta. Kesäkuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli siten 183 888 226. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2025 lopussa 23 510 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.6.2024: 26 974 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 134,3 miljoonaa yhtiön osaketta (30.6.2024: 128,3 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 72,9 % (30.6.2024: 69,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

		Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	Q1-Q4/2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		184 231 295	171 994 204	171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ¹		184 263 812	184 084 204	184 231 295

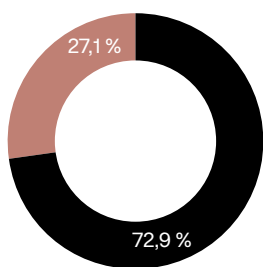
¹ Kesäkuun lopussa yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta. Näin ollen kesäkuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli siten 183 888 226.

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	%	Q1-Q4/2024
Alin kurssi	EUR	2,99	3,70	-19,2 %	3,13
Ylin kurssi	EUR	3,88	5,22	-25,7 %	5,22
Keskikurssi	EUR	3,43	4,22	-18,6 %	4,03
Päätöskurssi	EUR	3,80	3,95	-3,7 %	3,22
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	700,9	727,1	-3,6 %	592,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	28,4	42,1	-32,5 %	75,5
Vaihdettuja osakkeita	Me	96,2	176,2	-45,4 %	299,4

Osakkeenomistajat 30.6.2025

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset (134,3 milj.osaketta)

■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset (50,0 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

Yhtiökokous päätti, että 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa Yhtiökokouksen päätöksellä.

Hallitus valtuutettiin kuitenkin päättämään harkintansa mukaan ja Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioinnin perusteella varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 3.4.2025 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 8,68 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 16,28 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Tammi–kesäkuussa 2025 hallitus käytti kaksi kertaa valtuutuksiaan:

Suunnattu osakeanti pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi

3.4.2025 Cityconin hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jolla maksetaan sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (7 000 osaketta), sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2024–2027 (12 500 osaketta), ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään 2022–2024 (8 017 osaketta) ja osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (5 000 osaketta) liittyvät palkkiot. Osakeannissa annettiin vastikkeetta yhteensä 32 517 yhtiön uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta poiketen yhtiön johdolle ja avainhenkilöille kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi kannustinjärjestelmien ehtojen mukaisesti. Osakkeet toimitettiin palkkioidensaajille 11.4.2025.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

23.6.2025 Citycon käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 12 000 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 45,6 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Raportointikauden lopussa 30.6.2025 osto-ohjelman alla oli ostettu yhteensä 375 586 omaa osaketta. Yhteensä osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta mikä vastaa noin 0,4 prosenttia Cityconin osakkeiden kokonaismäärästä. Osakkeet hankittiin noin 3,8 euron osakekohtaiseen keskihintaan. Takaisinostoon käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Osakkeet hankittiin julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankintahetken markkinahintaan siten, että osakekohtainen enimmäishinta oli kuitenkin 3,80 euroa osakkeelta.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 375 586 yhtiön omaa osaketta. Osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta eli 0,20 prosenttia Citycon Oyj:n kaikista osakkeista.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 28.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia 24.1.2025.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- optio-ohjelma 2025 A-C (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028 (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Huhtikuussa 2025 yhtiö maksoi viimeiset palkkiot seuraavien ohjelmien mukaisesti: 1) toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027, 2) osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022, 3) ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024, 4) sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022. Osakepalkkioiden luovutuksen jälkeen kaikki kyseisistä ohjelmista allokoituvat osakkeet on luovutettu palkkioidensaajille. Lisäksi talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 päättyi talousjohtajan päättämissopimuksen mukaisesti tammikuussa 2025.

Huhtikuussa 2025 hallitus perusti yhtiön uudelle toimitusjohtajalle suunnatun optio-ohjelman 2025A-C ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028.

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

12. Päivitetty vastuullisuusstrategia

Citycon on päivittänyt vastuullisuusstrategiansa ja päivitetty strategia löytyy nyt verkkosivuiltamme citycon.com/fi/vastuullisuus. Citycon on yhä sitoutunut pitkän aikavälin kestävyystavoitteisiinsa mukaan lukien hiilineutraaliuden 2030. Pääasialliset päivitykset sisältävät strategian yhtenäistämisen Cityconin liiketoiminnan arvoa ohjaavien tekijöiden kanssa ja strategian kiteyttämisen.

13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

23.6.2025 Citycon käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Yhteensä osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta mikä vastaa noin 0,4 prosenttia Cityconin osakkeiden kokonaismäärästä. Takaisinostoon käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Ostetut osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Mitätöinnin jälkeen Cityconin osakkeiden kokonaismäärä on yhteensä 183 569 011 kappaletta ja niihin liittyvä kokonaisäänimäärä yhteensä 183 569 011 ääntä.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 6. elokuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talousjohtaja
Puh. 050 557 9137
eero.sihvonen@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 kiinteistönhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 3,8 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2024 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitettyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Uudet raportointisuositukset vaikuttavat seuraaviin aiemmin esitettyihin tunnuslukuihin: Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) sekä Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic).

Hybridilainan korkokulut sisällytetään jatkossa Operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings) ja Operatiiviseen tulokseen/osake (EPRA EPS, basic), ja uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut oikaistaan pois. Oikaistua operatiivista tulosta (Adjusted EPRA Earnings) ja Oikaistua operatiivista tulosta/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ei enää esitetä. Uudet tunnusluvut ovat Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) sekä Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic). Hybridilainan jaksotettuja palkkioita ei enää sisällytetä EPRA tunnuslukuihin.

Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia. Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla.

EPRA:n tunnusluvut

		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²	EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,29	9,21	-9,9 %	8,29	9,21	-9,9 %	7,87

¹ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.

² Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,5	-23,1	-45,3 %	-34,3	-69,3	50,6 %	74,6
-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	3,0	-	-0,8	2,8	-	79,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,1	-	0,0	-0,1	91,5 %	-0,1
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-1,1	0,4	-	-2,6	-0,3	-	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,4	9,1	-85,0 %	22,7	13,5	68,0 %	8,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
-/+ Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot	12,3	10,2	20,2 %	16,6	12,4	33,2 %	-11,1
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,8	-6,9	-28,6 %	-17,5	-13,3	-31,8 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	-0,7	2,5	-	0,5	6,8	-92,0 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,8	6,9	28,6 %	17,5	13,3	31,8 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673

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

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Nettovuokratuotto	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,9	-8,2	28,4 %	-13,2	-19,5	32,5 %	-33,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	2,5	-91,5 %	0,2	2,4	-93,7 %	2,2
Operatiivinen liikevoitto	47,7	49,0	-2,6 %	90,4	88,6	2,0 %	183,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-20,2	-18,9	-6,8 %	-36,1	-33,2	-8,6 %	-68,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,0	0,0	-	0,0	-0,7	-	-0,7
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,3	-24,8 %	-0,8	-0,8	-1,7 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	-0,1	-11,2 %	0,2	0,2	-9,6 %	0,1
Hybridilainan korkokulut	-8,8	-6,9	-28,6 %	-17,5	-13,3	-31,8 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	-0,7	2,5	-	0,5	6,8	-92,0 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
+Hybridilainan korkokulut	8,8	6,9	28,6 %	17,5	13,3	31,8 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673

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

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

Citycon näkee tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	30.6.2025			30.6.2024			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 322,5	1 322,5	1 322,5	1 464,0	1 464,0	1 464,0	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	222,3	111,1	-	254,6	127,3	-	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,0	0,0	-	-0,1	-0,1	-	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-44,5	-	-	-58,3	-	-	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-89,8	-89,8	-	-107,2	-107,2	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,1	-	-	-9,1	-	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	-37,8	-	-	95,7	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	24,8	-	-	34,3	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 525,0	1 334,8	1 194,9	1 694,5	1 474,8	1 452,5	1 449,6	1 269,3	1 198,0
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	183,9	183,9	183,9	184,1	184,1	184,1	184,2	184,2	184,2
Nettovarallisuus per osake	8,29	7,26	6,50	9,21	8,01	7,89	7,87	6,89	6,50

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.6.2025 oli 37,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi).

Vertailukaudella 30.6.2024 erotus oli 95,7 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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

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

Konsernin lyhennetty puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2025

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1–Q2/ 2025	Q1–Q2/ 2024	%	Q1–Q4/ 2024
Bruttovuokratuotto	3	55,6	59,8	-6,9 %	110,6	117,4	-5,8 %	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	19,1	20,8	-8,2 %	40,8	42,3	-3,6 %	85,9
Hoitokulut		-20,6	-24,8	17,3 %	-46,4	-52,8	12,2 %	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,8	-1,0	16,5 %	-1,5	-1,1	-35,3 %	-2,1
Nettovuokratuotto	3	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Hallinnon kulut		-5,9	-8,2	28,4 %	-13,2	-19,5	32,5 %	-33,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	2,6	-92,0 %	0,2	2,5	-93,6 %	2,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	33,5	23,1	45,3 %	34,3	69,3	-50,6 %	-74,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,1	-3,0	-	0,8	-2,8	-	-79,3
Liikevoitto/-tappio	3	81,3	69,2	17,5 %	125,5	155,3	-19,2 %	29,8
Rahoituskulut (netto)		-20,5	-28,4	28,0 %	-56,1	-46,4	-20,8 %	-76,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,0	-65,4 %	0,0	-0,8	-	-0,7
Tulos ennen veroja		60,9	40,8	49,2 %	69,5	108,1	-35,7 %	-47,0
Välittömät verot		-0,4	-0,3	-24,8 %	-0,8	-0,8	-1,7 %	-2,1
Laskennalliset verot		-12,4	-10,3	-20,2 %	-16,4	-12,2	-33,9 %	11,2
Katsauskauden tulos		48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Katsauskauden tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,21	0,11	87,9 %	0,18	0,44	-58,6 %	-0,40
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,21	0,11	89,5 %	0,18	0,43	-58,2 %	-0,40
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,4	0,4	-2,7 %	1,3	1,5	-16,5 %	0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-30,3	23,9	-	7,9	-13,1	-	-31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-29,9	24,3	-	9,2	-11,6	-	-30,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-29,9	24,3	-	9,2	-11,6	-	-30,9
Katsauskauden laaja tulos		18,3	54,5	-66,5 %	61,5	83,5	-26,4 %	-68,8
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		18,3	54,5	-66,5 %	61,5	83,5	-26,4 %	-68,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 766,0	3 867,5	3 627,8
Liikearvo		89,8	107,2	89,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,4	3,5	3,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹		42,2	17,8	43,1
Johdannaissopimukset	10, 11	21,6	33,1	30,0
Laskennalliset verosaamiset		16,6	16,6	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 939,6	4 045,7	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät				
	8	13,7	299,6	81,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	8,8	0,7	6,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat ¹		52,7	66,5	46,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	112,4	49,1	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		173,9	116,3	411,3
Varat yhteensä	3	4 127,2	4 461,6	4 303,1
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,0	0,1	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,5	616,5	589,4
Kertyneet voittovarot	12	342,3	456,8	286,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 322,5	1 464,0	1 265,7
Hybridilaina		593,3	590,7	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 915,8	2 054,7	1 858,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 834,7	1 971,1	2 110,7
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	20,1	14,4	12,8
Laskennalliset verovelat		225,4	260,4	208,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 080,2	2 245,8	2 331,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		51,7	78,7	20,8
Johdannaissopimukset	10, 11	3,4	3,5	3,9
Ostovelat ja muut velat		76,1	78,9	87,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		131,2	161,1	112,6
Velat yhteensä	3	2 211,4	2 406,9	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 127,2	4 461,6	4 303,1

¹ 30.6.2024 tase on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskukseen liittyvä 17,2 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa.

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		69,5	108,1	-47,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		22,2	-20,1	233,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		91,7	88,0	186,1
Käyttö pääoman muutos		-10,3	0,6	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		81,3	88,6	189,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-51,9	-28,7	-63,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		7,1	2,5	5,8
Maksetut välittömät verot		-2,2	-2,1	-2,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		34,3	60,3	129,6
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-3,5	-62,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-10,6	-23,8	-49,1
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit ¹	6,7,8	-1,7	23,3	299,9
Investointien nettorahavirta		-12,4	-4,0	188,1
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		48,9	206,7	263,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-18,6	-490,0	-800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		443,2	296,3	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-728,7	-27,2	-29,9
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-3,7	-3,6	-7,2
Hybridilainojen takaisinmaksut		-1,7	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-1,2	-31,1	-48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	48,2	46,6
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-0,9	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-	-27,6	-55,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-6,0	-3,3	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		-268,7	-31,6	17,7
Rahavarojen muutos		-246,7	24,7	335,4
Rahavarat katsauskauden alussa	9	358,5	25,2	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,6	-0,9	-2,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	112,4	49,1	358,5

¹ Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit Q1–Q2/2025 sisältävät oikaisuja liittyen vuoden 2024 aikana toteutettuihin myynteihin.

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 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Katsauskauden laaja tulos			1,5		-13,1	95,1	83,5			83,5
Osakeanti ja kulut				47,3			47,3			47,3
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-15,9	-15,9	-16,6		-32,5
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)				-27,6			-27,6			-27,6
Osakeperusteiset maksut						-1,2	-1,2			-1,2
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2024	259,6	131,1	0,1	616,5	-253,1	709,9	1 464,0	590,7	0,0	2 054,7
Oma pääoma 1.1.2025	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
Katsauskauden laaja tulos			1,3		7,9	52,3	61,5			61,5
Osakeanti ja kulut				0,1			0,1			0,1
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-1,9		-1,9
Hybridilainan korot ja kulut						-3,3	-3,3	2,4		-0,9
Omien osakkeiden takaisinmaksut ja kulut						-1,4	-1,4			-1,4
Osakeperusteiset maksut						-0,1	-0,1			-0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2025	259,6	131,1	0,0	589,5	-263,2	605,5	1 322,5	593,3	0,0	1 915,8

Puolivuosikatsauksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt puolivuosisikatsauksen 6.8.2025.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2024. Cityconin osavuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2024 sekä IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti pois lukien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, joka on Q2/2025 osalta määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Suomi, Ruotsi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. 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.

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitetyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja päivitetystä raportointisuosituksesta löytyy kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

Osavuosisikatsauksen luvut esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin, minkä vuoksi yksittäisistä luvuista lasketut summat voivat poiketa esitetyistä summaluvuista.

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2025 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Aiemmin segmentit olivat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Vertailukausien luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Muut erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	%	Q1–Q4/2024
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,8	27,1	-8,8 %	49,6	54,8	-9,4 %	109,8
Norja	14,5	17,1	-15,2 %	29,2	34,6	-15,4 %	65,4
Ruotsi & Tanska	16,4	15,5	5,5 %	31,7	28,0	13,1 %	60,2
Segmentit yhteensä	55,6	59,8	-6,9 %	110,6	117,4	-5,8 %	235,4
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,1	9,5	-4,3 %	19,5	19,5	-0,2 %	39,2
Norja	4,8	5,8	-17,2 %	10,7	13,2	-18,8 %	26,0
Ruotsi & Tanska	5,2	5,5	-5,2 %	10,7	9,7	9,9 %	20,7
Segmentit yhteensä	19,1	20,8	-8,2 %	40,8	42,3	-3,6 %	85,9
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,7	26,5	-2,9 %	50,6	52,2	-2,9 %	105,3
Norja	13,4	15,4	-13,3 %	27,2	31,8	-14,5 %	60,5
Ruotsi & Tanska	14,2	12,8	11,5 %	25,7	21,8	17,6 %	49,0
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-54,3 %	0,0
Segmentit yhteensä	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	25,3	28,1	-10,1 %	49,4	52,8	-6,4 %	104,7
Norja	13,0	14,6	-11,1 %	25,9	29,2	-11,5 %	56,1
Ruotsi & Tanska	13,0	11,7	11,0 %	23,4	20,0	17,0 %	45,7
Muut	-3,5	-5,4	34,8 %	-8,3	-13,4	38,0 %	-22,8
Segmentit yhteensä	47,7	49,0	-2,6 %	90,4	88,6	2,0 %	183,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	0,4	16,8	-97,5 %	2,2	20,8	-89,4 %	-67,9
Norja	13,1	4,1	-	14,6	4,0	-	-27,5
Ruotsi & Tanska	20,0	2,2	-	17,5	44,5	-60,8 %	20,8
Segmentit yhteensä	33,5	23,1	45,3 %	34,3	69,3	-50,6 %	-74,6
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	25,5	45,1	-43,4 %	51,6	74,0	-30,3 %	17,3
Norja	26,1	16,0	63,2 %	41,2	30,5	35,1 %	-21,6
Ruotsi & Tanska	33,3	13,8	-	41,1	64,4	-36,2 %	57,1
Muut	-3,5	-5,6	37,2 %	-8,3	-13,6	39,0 %	-23,1
Segmentit yhteensä	81,3	69,2	17,5 %	125,5	155,3	-19,2 %	29,8
Me	30.6.2025			30.6.2024		%	31.12.2024
Varat							
Suomi & Viro	1 866,1			2 074,9		-10,1 %	1 856,1
Norja	952,1			1 139,4		-16,4 %	934,6
Ruotsi & Tanska	1 087,7			1 076,4		1,0 %	1 036,4
Muut	221,3			170,9		29,5 %	476,0
Segmentit yhteensä	4 127,2			4 461,6		-7,5 %	4 303,1
Velat							
Suomi & Viro	14,6			19,1		-23,5 %	15,8
Norja	8,2			11,4		-28,2 %	10,9
Ruotsi & Tanska	20,0			16,1		24,6 %	19,6
Muut	2 168,6			2 360,4		-8,1 %	2 398,3
Segmentit yhteensä	2 211,4			2 406,9		-8,1 %	2 444,6

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	15,8	16,5	-3,8 %	34,1	33,8	1,0 %	67,7
Käyttökorvaukset ¹	1,6	2,6	-37,3 %	3,6	5,1	-29,1 %	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,6	1,7	-5,0 %	3,1	3,5	-11,2 %	7,5
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,0	0,1	-5,6 %	0,1	0,1	-2,8 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	19,1	20,8	-8,1%	40,9	42,4	-3,6 %	86,1

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,6	-27,2 %	-19,0	-14,2	-33,9 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-2,2	-	-	-2,2	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,21	0,11	87,9 %	0,18	0,44	-58,6 %	-0,40

Tulos/osake, laimennettu		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,6	-27,2 %	-19,0	-14,2	-33,9 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-2,2	-	-	-2,2	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj. kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj. kpl	1,4	3,1	-52,9 %	0,9	2,4	-62,6 %	1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj. kpl	185,7	187,0	-0,7 %	185,1	182,8	1,3 %	184,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,21	0,11	89,5 %	0,18	0,43	-58,2 %	-0,40

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ja vertailukaudella 30.6.2024 ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä.

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

30.6.2025

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	-	3 627,8	3 627,8
Investoinnit	-	9,7	9,7
Aktivoidut korot	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	64,3	64,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-26,2	-26,2
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-3,8	-3,8
Valuuttakurssiero	-	22,5	22,5
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-	67,4	67,4
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,0	4,0
30.6.2025	-	3 766,0	3 766,0

30.6.2024

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

31.12.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	281,8	281,8
Investoinnit	0,4	38,8	39,2
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-118,3	-118,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-7,4	-7,4
Valuuttakurssiero	-0,2	-70,0	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,9	-404,2	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,2	4,2
31.12.2024	-	3 627,8	3 627,8

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2025 on määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Ruotsi, Suomi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2024 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Suomi & Viro	6,1 %	6,0 %	6,1 %	29,6	29,0	29,3
Norja	6,6 %	6,1 %	6,7 %	21,2	21,9	21,1
Ruotsi & Tanska	6,0 %	5,9 %	6,0 %	25,5	25,3	24,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,2 %	6,0 %	6,2 %	25,8	25,8	25,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	Q1-Q4/2024
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	284,2	341,0
Kiinteistökehitys	10,0	15,2	40,2
Muut investoinnit	0,3	0,6	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	10,3	300,0	382,3
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi & Viro	5,1	7,0	23,0
Norja	3,3	3,5	5,6
Ruotsi & Tanska	1,6	289,1	352,7
Konsernihallinto	0,3	0,4	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	10,3	300,0	382,3
Divestoinnit^{2,3}	-	31,8	389,9

¹ Kiinteistöjen hankinnat vuonna 2024 koostuu Kista Gallerian jäljellä olleesta 50 % osuuden hankinnasta sekä asuinkiinteistökohteen hankinnasta Ruotsissa.

Kiinteistöjen hankinnoissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Divestoinnit vuonna 2024 koostuu kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa ja yhden Virossa sekä asuinkiinteistökohteen myynnistä Ruotsissa.

³ Ei sisällä siirtoja 'Myytävänä olevat omaisuuserät' -kategoriaan.

8. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävänä olevat omaisuuserät 30.6.2025 koostui yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat vertailukaudella 30.6.2024 kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä sekä yhdestä Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, ja vertailukaudella 31.12.2024 yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta ja yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Katsauskauden alussa	81,1	0,0	0,0
Valuuttakurssierot	0,0	-	-
Hankinnat	-	-	59,3
Investoinnit	-	0,1	0,6
Myynnit	-	-31,8	-389,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-67,4	331,3	411,1
Katsauskauden lopussa	13,7	299,6	81,1

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Käteinen raha ja pankkitilit	106,6	43,5	352,2
Rajoitetut rahavarat	5,8	5,5	6,2
Rahavarat yhteensä	112,4	49,1	358,5

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	30.6.2025		30.6.2024		31.12.2024	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	30,4	30,4	33,7	33,7	36,5	36,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	0,1	0,1	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	89,3	91,5	513,5	521,2	509,5	516,1
Yritystodistukset	43,9	45,0	72,0	73,0	9,9	10,0
Joukkolainat	1 717,5	1 755,3	1 428,6	1 438,4	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	35,6	35,6	35,7	35,7	35,3	35,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	23,4	23,4	17,7	17,7	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	1,3	1,3

11. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2025		30.6.2024		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	125,0	0,1	125,0	-1,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	125,0	0,1	125,0	-1,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	0,2	278,3	13,8	388,8	14,9
yli 5 vuotta	183,7	1,7	-	-	-	-
Yhteensä	572,5	1,9	278,3	13,8	388,8	14,9
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	328,8	4,3	228,3	-2,8	924,5	2,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	306,4	5,0	302,1	3,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	306,4	5,0	302,1	3,2
Kaikki yhteensä	901,3	6,2	937,9	16,1	1740,4	19,4

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Q2/2024 yhtiö aloitti myös valuuttamääräisen oman pääomaan suojaamisen valuuttatermiineillä. Näiden edellä mainittujen johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja 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 yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2024 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 55,2 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosipuoliskon 2024 aikana jaettiin pääomanpalautusta 27,6 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	291,5	1 024,4	1 021,2
Pankkitakaukset ja emon takaukset	18,0	226,9	224,7
Ostositoumukset	14,0	79,7	20,1

Kiinnitykset liittyvät kahteen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (91,5 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan sekä 200 miljoonan euron luottosopimukseen, joka on tällä hetkellä täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 14,0 miljoonaa euroa (Q2/2024: 79,7 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin. 2 013,8 miljoonan Ruotsin kruunumääräinen (185,6 miljoonaa euroa) määräaikaislaina on maksettu pois, minkä johdosta myös vastuusitoumukset ovat pienentyneet.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 49,53 prosenttia (49,57 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa. Citycon ei maksanut kuluja vertailukaudella Q1–Q2/2024. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.6.2025 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2025, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

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

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

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

Helsingissä 6. päivänä elokuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT



Q3/2025

Osavuositatsaus

Tammikuu–syyskuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q3/2025

+5,7 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu¹

95,2 %

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste

+2,7 %

Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu¹

27,5 EUR

Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+1,5 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+1,4 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+42,8 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

94,0 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

179,6 Me

IFRS Liikevoitto

¹ vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Operatiiviset tulokset Q3/2025

+6,8 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu¹

95,2 %

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste

+3,9 %

Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu¹

27,5 EUR

Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+2,8 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+1,6 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+8,6 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

95,0 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

54,1 Me

IFRS Liikevoitto

¹ vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Toimitusjohtaja Eshel Pesti:

Vuoden 2025 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana yhtiön suorituskyky oli vahva. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,7 % edellisvuoteen verrattuna vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna. Kasvua tuki korkeampi liikeltilojen taloudellinen vuokrausaste sekä vuokrien korotukset. Kävijämäärä sekä vuokralaisten myynnit kehittyivät positiivisesti, nousten 1,5 % ja 1,4 % Q1-Q3/2025 aikana edellisvuoteen verrattuna. Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin oli 94,0 % Q1-Q3/2025 ajalta. Lisäksi hallinnon kuluja vähennettiin huomattavat 22 % Q1-Q3/2025 aikana edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Tuloskehitys vahvistui kolmannen kvartaalin aikana, jonka aikana vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,8 % edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vahvaa tulosta siivitti kasvanut liikeltilojen taloudellinen vuokrausaste, joka kasvoi 0,2 prosenttiyksikköä edelliseen kvartaaliin verrattuna, ollen 95,2 % vuoden 2025 kolmannella vuosineljänneksellä. Kävijämäärä kasvoi 2,8 % ja vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,6 % edellisvuoden kolmanteen kvartaaliin verrattuna.

Tulos on osoitus kiinteistöjemme puoleensavetävyyydestä ja operatiivisen strategiamme tehokkuudesta.

Tämä heijastuu sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisessa muutoksessa. Kolmannen kvartaalin aikana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 8,6 miljoonaa euroa positiivinen ja vuoden ensimmäisen yhdeksän kuukauden ajalta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 42,8 miljoonaa euroa positiivinen. Jatkoimme myös ennakoivaa velan hallinnointia kolmannen kvartaalin aikana, kun teimme hybridilainoista takaisinostotarjouksen noin 35 miljoonan euron edestä. Olemme suorittaneet ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana kaiken kaikkiaan 750 miljoonan euron arvosta lainojen ennenaikaisia takaisinmaksuja.

Vuoden 2025 tulevaisuuden näkymää on tiukennettu seuraavasti:

- Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) 0,41-0,46 euroa
- Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests) 0,60-0,65 euroa

Minulla on takanani ensimmäiset kuukauteni Cityconin toimitusjohtajana. Olen aloittanut tutustumalla henkilöstöön sekä kiinteistöihimme ja voin todeta, että meillä on sekä erinomainen tiimi että korkealaatuisia kiinteistöjä. Yksi ensimmäisistä toimenpiteistämme on ollut siirtää painopistettä vahvemmin maatasolle. Samalla jatkamme toimenpiteiden toteuttamista tehokkuuden parantamiseksi, keskittyen erityisesti vuokratuottojen kasvattamiseen ja tarkempaan kustannusten hallinnoimiseen. Näiden pohjalta vuoden 2026 operatiiviset oletuksemme rakentuvat kahden keskeisen osa-alueen varaan:

- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu, sisältäen specialty leasingin, ylittää kuluttajahintaindeksin
- Hallintokulujen optimointi ja operatiivisten kulujen vähentäminen

Rahoituksen osalta keskitymme taseen vahvistamiseen sekä taseriskin vähentämiseen. Q3/2025 jälkeen lokakuussa Citycon toteutti onnistuneesti sitovan luottolimiittinsä uudelleenrahoituksen ja kasvatti samalla luottolimiitin kokoa. Uusi kestävyystavoitteisiin sidottu luottolimiitti eräännyy lokakuussa 2029 ja sisältää mahdollisuuden yhden vuoden jatko-option lokakuuhun 2030. Lisäksi luottolimiitin kokoa nostettiin 200 miljoonasta eurosta 250 miljoonaan.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos Q1–Q3/2025

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,7 % ja 6,8 % vuoden kolmannella vuosineljänneksellä.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liikeltilojen keskivuokra nousi 3,9 % 27,5 euroon per neliömetri (vs. Q3/2024).
- Liikeltilojen taloudellinen vuokrausaste 95,2 % (vs. 95,1 %: Q3/2024).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 1,5 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,4 %.
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos Q1–Q3/2025 oli 42,8 miljoonaa euroa.
 - Vuoden 2025 kolmannen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 8,6 miljoonaa euroa.

Ennakoivaa velan hallinnointia

Q1-Q2/2025

- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 730 miljoonan euron verran ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.
- Luototusaste (IFRS) laski -90 korkopistettä Q1-Q2/2025 aikana ollen 46,4 % (Q4/2024: 47,3 %).

Q3/2025

- Citycon sai päätökseen omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman ja omien osakkeiden hankinnan. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta, joihin käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa.
- Elokuussa Citycon toteutti noin 35 miljoonan euron ostotarjouksen sen hybridilainoista (34 miljoonaa euroa 2024 arvopapereista ja 1 miljoonaa euroa sen 2019 arvopapereista).
- Luototusaste (IFRS) nousi 50 korkopistettä Q3/2025 aikana ollen 46,9 % (Q2/2025: 46,4 %).

Q3/2025 jälkeiset tapahtumat

- Lokakuussa Citycon pidensi sitovan luottolimiittinsä eräpäivää vuoden 2029 lokakuuhun nykyisestä vuoden 2027 huhtikuusta (lisäksi lainalla on yhden vuoden jatko-optio). Samalla luottolimiitin kokoa kasvatettiin 250 miljoonaan euroon 200 miljoonasta eurosta. Q3/2025 lopussa luottolimiitti oli nostamaton.

Tulevaisuuden näkymät (täsmennetty 30.10.2025)

		Nykyinen ohjeistus	Aikaisempi ohjeistus
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,41-0,46	0,41-0,50
Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests)	EUR	0,60-0,65	0,60-0,69

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) ja Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests) vuodelle 2025 perustuvat 1.10.2024 julkaistuihin päivitettyihin EPRA:n raportointisuosituksiin (EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines), eivätkä ole täysin vertailukelpoiset aiemmin raportoitujen EPRA EPS tunnuslukujen kanssa.

Avainluvut

Citycon-konserni ⁷		Q3/ 2025	Q3/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q3/2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1–Q3/ 2025	Q1–Q3/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q1–Q3/ 2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1–Q4/ 2024
Nettovuokratuotto	Me	52,2	54,7	-4,4 %	55,0	-5,0 %	155,7	160,4	-2,9 %	160,8	-3,2 %	214,7
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	6,8 %	3,9 %	-	-	-	5,7 %	5,2 %	-	-	-	4,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	45,8	49,1	-6,8 %	49,4	-7,3 %	136,2	137,7	-1,1 %	138,1	-1,4 %	183,6
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,06	-0,07	-	-0,07	-	0,24	0,37	-35,5 %	0,37	-36,4 %	-0,40
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 746,3	3 699,6	1,3 %	-	-	3 746,3	3 699,6	1,3 %	-	-	3 627,8
Luototusaste (LTV) ²	%	46,9	47,5	-1,3 %	-	-	46,9	47,5	-1,3 %	-	-	47,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	23,1	24,0	-3,9 %	24,3	-4,9 %	59,9	71,7	-16,4 %	72,0	-16,8 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	31,7	32,7	-3,2 %	33,0	-4,0 %	86,0	93,7	-8,2 %	94,0	-8,5 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,13	0,13	-3,6 %	0,13	-4,7 %	0,33	0,39	-17,4 %	0,40	-17,8 %	0,50
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,17	0,18	-2,9 %	0,18	-3,7 %	0,47	0,52	-9,3 %	0,52	-9,6 %	0,67
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁶	EUR	8,33	8,92	-6,6 %	-	-	8,33	8,92	-6,6 %	-	-	7,87

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

² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan päivitettyjä raportointisuosituksia vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja on esitetty EPRA:n tunnusluvut -osiossa.

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

⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.

⁵ Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.

⁶ Valuuttakurssien kehitys paransi EPRA NRV per osake -tunnuslukua 0,05 euroa.

⁷ Luvut sisältävät vuoden 2024 aikana toteutettujen divestointien vaikutuksen.

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q3/2025 kasvoivat 5,7 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q3/2025 laskivat 2,9 % 155,7 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2024: 160,4 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 3,2 %. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 15,2 miljoonalla eurolla alla esitetyn taulukon mukaisesti, kun taas Kista Gallerian loppuosan hankinta kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 1,5 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys, Q1–Q3/2025 vs. Q1–Q3/2024

%



Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys
(vertailukelpoisin valuuttakurssein)

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 8,4 % Q1–Q3/2025 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 3,0 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,0 %.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q3/2024	78,5	46,5	35,4	-0,1	160,4	176,6
Hankinnat	-	-	1,5	-	1,5	1,5
Kehityshankkeet	1,4	0,1	-0,1	-	1,3	0,6
Divestoinnit	-8,4	-6,8	0,0	-	-15,2	-15,8
Vertailukelpoiset kohteet ¹	4,6	1,2	1,0	-	6,8	2,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	-0,5	1,1	0,1	0,8	0,7
Q1–Q3/2025	76,2	40,5	38,9	0,1	155,7	165,5

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

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden kolmannella neljänneksellä ja oli 95,2 % (Q2/2025: 95,0 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ja oli 94,1 % (Q2/2025: 93,9 %). Edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna liiketilöiden vuokrausaste nousi 10 korkopistettä.

Liiketilöiden vuokrausaste (m²) laski vuoden kolmannella neljänneksellä ja oli 94,9 % (Q2/2025: 95,3 %). Myös vuokrausaste (m²) laski ja oli 92,5 % (Q2/2025: 92,8 %).

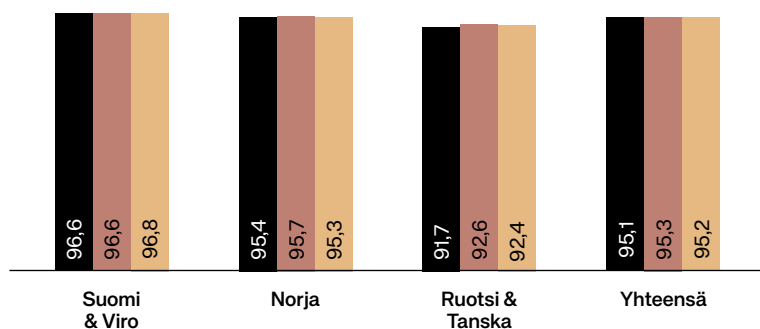
Keskimääräinen liiketilöiden neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,9 % 27,5 euroon (Q3/2024: 24,8 euroa). Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,2 % 25,8 euroon (Q3/2024: 25,0 euroa).

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,6 % ja Q1–Q3/2025 aikana 1,4 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat kolmannen vuosineljänneksen aikana 2,8 % ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q3/2025 aikana 1,5 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste¹

%

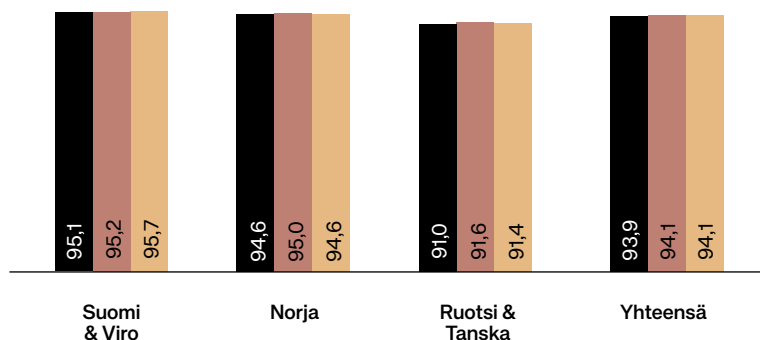


- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025

¹ Muut kuin liiketilat (toimisto, varasto, asunto) eivät sisälly laskelmaan

Taloudellinen vuokrausaste

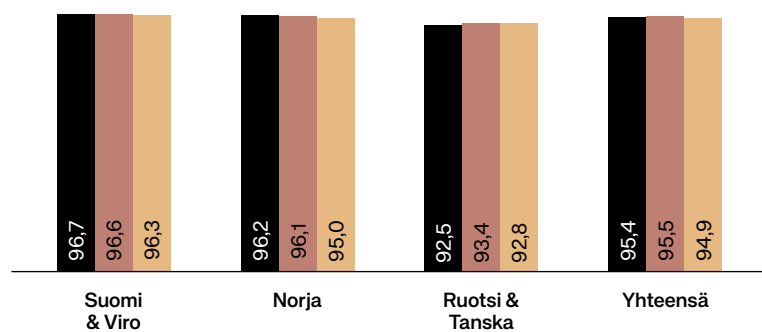
%



- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025

Liiketilojen vuokrausaste (m²)¹

%



■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.9.2024

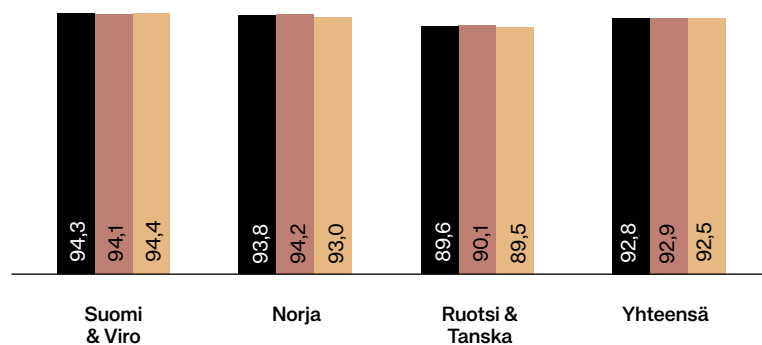
■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.9.2025

¹ Muut kuin liiketilat (toimisto, varasto, asunto) eivät sisälly laskelmaan

Vuokrausaste (m²)

%



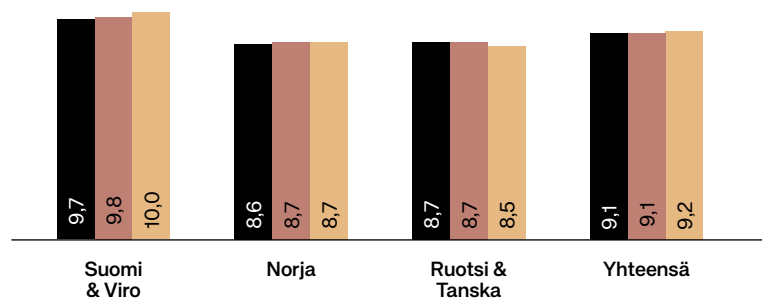
■ Vuokrausaste (m²) 30.9.2024

■ Vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Vuokrausaste (m²) 30.9.2025

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%

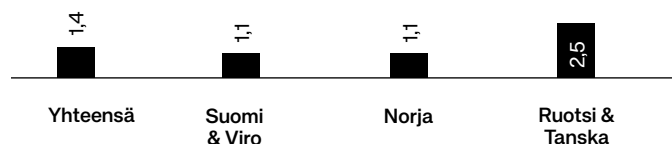


- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2025

¹ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q3/2025 vs. Q1–Q3/2024¹

%



- Vertailukelpoiset myynnit

¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q3/2025 vs. Q1–Q3/2024¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 817	3 786	3 831
Keskimääräinen vuokra ^{2,3}	EUR/m ² /kk	25,8	25,0	25,1
Liiketilojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	27,5	26,5	26,8
Toimistojen ja varastojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	18,5	17,9	17,9
Asuntojen ja hotellien keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	19,1	18,6	18,5
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,5	3,3

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

³ Vertailukausi 30.9.2024 korjattu takautuvasti.

3. Taloudellinen tulos Q1-Q3/2025

Liikevoitto (IFRS) oli 179,6 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 177,2 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 19,6 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 25,2 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 1,7 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 150 (30.9.2024: 167 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 39 oli Suomessa & Virossa, 47 Norjassa, 25 Ruotsissa & Tanskassa ja 38 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 78,2 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2024: 64,5 miljoonaa euroa). Rahoituskulujen kasvu johtui pääosin korkeammista lainakuluista jälleenrahoituksen seurauksena, sekä rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista.

Osuus yhteisyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: -0,8 miljoonaa euroa).

Katsauskauden tulos oli 76,3 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 92,5 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2025	3 627,8
Nettoinvestoinnit	14,0
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	42,8
Valuuttakurssiero	37,5
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	19,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,4
30.9.2025	3 746,3

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

30.9.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ²	10	394 911	1 777,9	61,4	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	2 191	6,7	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	397 102	1 784,6	61,4	48 %
Kauppakeskukset, Norja ²	9	277 720	843,0	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 423	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	13,8	-	0 %
Norja, yhteensä	11	300 269	856,8	-	23 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska ²	8	303 860	1 069,0	-	28 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 860	1 069,0	-	28 %
Kauppakeskukset, yhteensä ²	28	990 913	3 689,9	61,4	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	20,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	1 001 230	3 710,3	61,4	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	36,0	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	1 001 230	3 746,3	61,4	100 %

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

² Monikäyttöiset keskukset sisältävät liiketiloja, toimistoja, asuntoja, hotelleja ja varastoja.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q3/2025 oli 42,8 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 84,0 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta sekä alhaisemmasta tuottovaateesta Norjassa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 87,0 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 118,8 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 38,4 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 29,6 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -5,8 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: -5,1 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q3/2025	Q3/2024	Q1–Q3/2025	Q1–Q3/2024	Q1–Q4/2024
Suomi & Viro	9,3	-5,8	12,3	15,5	-66,6
Norja	2,8	25,9	19,5	32,1	-23,1
Ruotsi & Tanska	-1,6	-3,6	16,8	41,6	22,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	10,5	16,5	48,6	89,1	-67,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-2,0	-1,7	-5,8	-5,1	-7,4
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	8,6	14,7	42,8	84,0	-74,6

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2025 on määritetty sisäisesti Cityconin toimesta. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimuskäymyksiä. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt Q2 ja tilinpäätöstä varten.

5. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,24 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 317,8 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1 265,7 miljoonaa euroa).

6. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 861,8	2 019,7	2 116,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 875,0	2 036,3	2 131,5
Käytettävissä oleva likviditeetti ³	Me	278,7	508,3	767,2
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,7	2,9	3,4
Luototusaste (LTV) ²	%	46,9	47,5	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,4	3,0	2,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,44	0,44	0,41
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,44	0,45	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,12	0,12

¹ Sisältää 34,2 miljoonaa euroa (Q3/2024: 33,5 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

² Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Lisäksi tästä on pois luettu IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

³ Kvartaalin päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti 250 miljoonan euron luottolimiitin jälleenrahoitussopimuksen, joka erääntyy lokakuussa 2029, ja se sisältää yhden vuoden jatko-option lokakuuhun 2030.

Helmikuussa Citycon käytti joulukuussa 2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan tuottoja maksaakseen 150 miljoonaa euron edestä takaisin 250 miljoonan euron vakuudellista velkaa, jonka eräpäivä on huhtikuussa 2027. Lainalle jäi 100 miljoonan euron nimellismäärä. Velan takaisinmaksun jälkeen yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä 349,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Tarjousmenettelyn tuloksena yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä velkakirjoja nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Nämä jälleenrahoitukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta ja tukevat yhtiön jatkuvaa tavoitetta taseen optimoinnista.

Maaliskuussa S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BBB- (negatiivinen) tasolle BB+ (vakaa), samalla se päätti pitää Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen investointitason luottoluokituksen BBB-.

Huhtikuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja eräpäivä 8.7.2031, ja sille maksetaan kiinteä 5,375 %:n kuponkikorkoa. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun jälkeen Citycon lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2026 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla ja maksoi ennakoon jäljellä olevan 100 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli huhtikuussa 2027.

Toukokuussa Citycon maksoi ennakoon takaisin Kista Gallerian noin 186 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli toukokuussa 2029.

Kesäkuussa Citycon pienensi luottolimiitin 400 miljoonasta eurosta 200 miljoonaan euroon optimoidakseen vuosittaisia kustannuksia ja lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2027 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Tämän lisäksi Citycon osti takaisin 1,9 miljoonan euron edestä vuonna 2019 liikkeeseen laskettua hybridijoukkovelkakirjalainaa. Jäljellä oleva nimellisarvo on takaisinoston jälkeen 24,2 miljoonaa euroa.

Elokuussa Citycon toteutti onnistuneesti 34,7 miljoonan euron ostotarjouksen sen hybridilainoista vähentääkseen hybridilainojen liikkeelle laskettua määrää. Tämä takaisinostettu määrä oli luokiteltu 100-prosenttisesti velaksi S&P:n menetelmän mukaan, sillä se rajoittaa hybridipääoman määrittämistä omaksi pääomaksi enintään 15 prosenttiin kokonaispääomasta.

Syyskuussa S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BB+ (vakaa) tasolle BB (vakaa) sekä Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen luottoluokituksen tasolta BBB- tasolle BB+.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten Citycon ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Korolliset velat

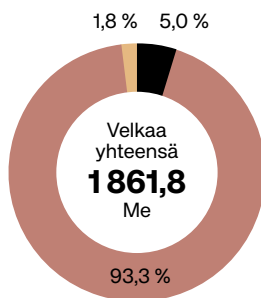
Korollisten lainojen arvo laski vuosineljänneksen aikana 11,3 miljoonalla eurolla 1 861,8 miljoonaan euroon. Lasku johtui pääosin erääntyneistä yritystodistuksista.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski 3,7 vuoteen kvartaalin aikana.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 46,9 %:iin, johtuen korkeammasta nettovelasta pienentyneiden rahavarojen seurauksena.

Lainajakauma

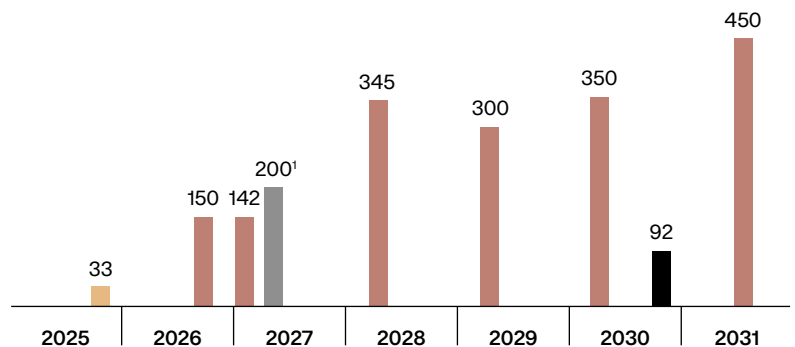
%



- Pankkilainat **92,3**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **33,0**

Velkojen erääntymiset

Me



- Pankkilainat **92,3**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **33,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **200,0**

¹ Kvartaalin päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti 250 miljoonan euron luottolimitin jälleenrahoitus sopimuksen, joka erääntyy lokakuussa 2029, ja se sisältää yhden vuoden jatko-option lokakuuhun 2030.

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q3/2025	Q3/2024	Q1–Q3/2025	Q1–Q3/2024	Q1–Q4/2024
Rahoituskulut	Me	-29,6	-26,6	-113,4	-77,4	-100,6
Rahoitustuotot	Me	7,6	8,5	35,4	13,4	25,3
Netto voitot/tappiot valuuttakurssieroista	Me	-0,1	0,0	-0,2	-0,6	-0,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-22,1	-18,1	-78,2	-64,5	-76,1
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,1	-0,1 ²	-2,6	-0,3 ²	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	6,6	2,2 ²	29,3	15,7 ²	8,9
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-15,4	-15,9	-51,5	-49,1	-68,0
Painotettu kesikorko kauden lopussa ¹	%	-	-	4,04	3,28	3,60
Painotettu kesikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	4,34	3,83	3,93
Painotettu kesikorko, laskettu vuoden alusta ¹	%	-	-	3,70	3,11	3,17

¹ Koronvaihtosopimukset, koron- ja valuuttanvaihtosopimukset sekä korko-optiot huomioon ottaen.

² 2024 vertailukauden luku korjattu takautuvasti.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 78,2 miljoonaan euroon (Q1–Q3/2024: 64,5 miljoona euroa). Kasvu johtui pääosin jälleenrahoitetun velan korkeammista korkokuluista sekä rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista. Q1–Q3/2025 rahoituskulut olivat 113,4 miljoonaa euroa, ja ne koostuivat pääasiassa joukkovelkakirjalainojen ja muiden lainojen koroista, sekä rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappioista. Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappiot olivat yhteensä 29,3 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot vastaavalta ajanjaksolta olivat 35,4 miljoonaa euroa, ja ne koostuivat pääosin rahoitusinstrumenttien käyvän arvon voitoista, joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista syntyneistä voitoista sekä pankkitilien korkotuotoista.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1–Q3/2025 olivat 2,4 miljoonaa euroa korkeammat, kuin viime vuonna.

Velan painotettu kesikorko periodin lopussa oli 4,04 %.

Rahoitusriskien hallinta

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

Rahoitusriskien hallinta

		30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,7	2,3	2,8
Kiinteän koron osuus	%	90,2	71,9	85,1

7. Toimintaympäristön kehitys

Toimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvu, ennuste 2025	0,5 %	1,2 %	0,7 %	1,8 %	0,5 %	1,2 %
Inflaatio, ennuste 2025	2,0 %	2,2 %	1,6 %	1,8 %	5,3 %	1,8 %
Työttömyys, ennuste 2025	9,0 %	4,3 %	9,0 %	3,0 %	7,9 %	6,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, Q2 2025 ¹	1,0 %	4,3 %	2,7 %	4,6 %	6,0 %	3,2 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin

Lähteet: IMF, Eurostat

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailman talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääsin inflaatiosta, korkeasta korkotasosta sekä geopolittisistä epävarmuuksista. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ja jonkin verran joustavuutta.

Päivittäistavarahyödykkeitä sekä palveluita tarjoavat keskuksemme ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Lisäksi 96 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

8. Muutokset yhtiön johdossa

26.2.2025 Citycon tiedotti, että Erik Lennhammar, kiinteistökehitysjohtaja (Chief Development Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Lennhammar siirtyi pois johtoryhmätehtävistään 26.2.2025.

Maaliskuussa 2025 Cityconin uusi toimitusjohtaja Oleg Zaslavsky aloitti tehtävässään. Sovitun mukaisesti väliaikainen toimitusjohtaja F. Scott Ball jätti tehtävänsä, mutta hän jatkaa hallituksen varapuheenjohtajana. 7.9.2025 Citycon tiedotti, että Zaslavsky jättää tehtävänsä Cityconin toimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Samanaikaisesti Citycon tiedotti, että Cityconin hallitus on nimittänyt Eshel Pestin yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi sekä johtoryhmän jäseneksi.

26.9.2025 Citycon tiedotti, että Helen Metshvaht, operatiivinen johtaja (Chief Operating Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Metshvaht siirtyi pois johtoryhmätehtävistään 1.10.2025.

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen sivuilla 34–35, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

10. Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2025 pidettiin 3.4.2025. 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 253 osakkeenomistajaa joko ennakkoon äänestäneinä tai etäyhteyden välityksellä henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 64,5 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille tilikaudelta 2024 sekä hyväksyi palkitsemispolitiikan sekä toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Adi Jemini, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Eero Sihvonen. Keren Kalifa valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin vuodelle 2025 tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2025, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

11. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Syyskuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 183 569 011. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli syyskuun 2025 lopussa 22 648 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.9.2024: 26 918 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 130,0 miljoonaa yhtiön osaketta (30.9.2024: 128,9 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 70,8 % (30.9.2024: 70,0 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

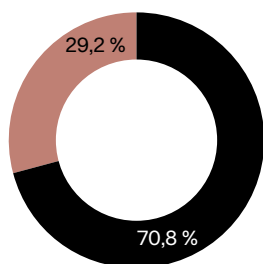
		Q1-Q3/2025	Q1-Q3/2024	Q1-Q4/2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		184 231 295	171 994 204	171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		183 569 011	184 151 840	184 231 295

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q3/2025	Q1-Q3/2024	%	Q1-Q4/2024
Alin kurssi	EUR	2,99	3,67	-18,6 %	3,08
Ylin kurssi	EUR	3,88	5,28	-26,4 %	5,28
Keskikurssi	EUR	3,50	4,18	-16,2 %	4,03
Päätöskurssi	EUR	3,27	4,16	-21,4 %	3,22
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	600,6	766,4	-21,6 %	592,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	38,0	53,0	-28,3 %	75,5
Vaihdettuja osakkeita	Me	130,6	220,8	-40,9 %	299,4

Osakkeenomistajat 30.9.2025

% osake- ja äänimäärästä



- Hallintarekisteröidyt osakeomistukset **70,8 %** (130,0 milj.osaketta)
- Suorarekisteröidyt osakeomistukset **29,2 %** (53,5 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

Yhtiökokous päätti, että 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa Yhtiökokouksen päätöksellä.

Hallitus valtuutettiin kuitenkin päättämään harkintansa mukaan ja Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioinnin perusteella varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,5 euroa.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 3.4.2025 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 8,7 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 16,3 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Tammi–syyskuussa 2025 hallitus käytti kaksi kertaa valtuutuksiaan:

Suunnattu osakeanti pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi

3.4.2025 Cityconin hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jolla maksetaan sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (7 000 osaketta), sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2024–2027 (12 500 osaketta), ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään 2022–2024 (8 017 osaketta) ja osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (5 000 osaketta) liittyvät palkkiot. Osakeannissa annettiin vastikkeetta yhteensä 32 517 yhtiön uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen yhtiön johdolle ja avainhenkilöille kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi kannustinjärjestelmien ehtojen mukaisesti. Osakkeet toimitettiin palkkioidensaajille 11.4.2025.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

23.6.2025 Citycon käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 12 000 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 45,6 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Yhteensä osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta mikä vastaa noin 0,4 prosenttia Cityconin osakkeiden kokonaismäärästä. Osakkeet hankittiin noin 3,8 euron osakekohtaiseen keskihintaan. Takaisinostoon käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Osakkeet hankittiin julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankintahetken markkinahintaan siten, että osakekohtainen enimmäishinta oli kuitenkin 3,80 euroa osakkeelta. Osakkeet mitätöitiin 14.7.2025.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 694 801 yhtiön omaa osaketta. Osakkeet mitätöitiin 14.7.2025.

Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 28.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia 24.1.2025.

Vuoden toisen ja kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia liputusilmoituksia

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Huhtikuussa 2025 yhtiö maksoi viimeiset palkkiot seuraavien ohjelmien mukaisesti: 1) toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027, 2) osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022, 3) ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024, 4) sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022. Osakepalkkioiden luovutuksen jälkeen kaikki kyseisistä ohjelmista allokoidut osakkeet on luovutettu palkkioidensaajille. Lisäksi talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 päättyi talousjohtajan päättämissopimuksen mukaisesti tammikuussa 2025.

Huhtikuussa 2025 hallitus perusti yhtiön uudelle toimitusjohtajalle suunnatun optio-ohjelman 2025A-C ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028. Toimitusjohtajan vaihdoksen ja toimitusjohtajan irtisanomissopimuksen perusteella toimitusjohtajalle suunnattu optio-ohjelma 2025A-C ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028 lakkautettiin syyskuussa 2025. Lisäksi Option Plan 2024 (johtoryhmä) lakkautettiin syyskuussa 2025 suunnitelman ehtojen mukaisesti, koska suunnitelmassa ei ollut enää osallistujia.

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

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

24.10.2025 Citycon julkaisi sijoittajauutisen, että se on onnistuneesti jälleenrahoittanut sitovan luottolimiittinsä vuoteen 2029 asti.

30.10.2025 Citycon julkaisi pörssitiedotteen Hilik Attiaksen nimityksestä yhtiön uudeksi talousjohtajaksi.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 30. lokakuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talousjohtaja
Tel. +358 50 557 9137
eero.sihvonen@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 3,8 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com/fi

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2024 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitettyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Uudet raportointisuositukset vaikuttavat seuraaviin aiemmin esitettyihin tunnuslukuihin: Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) sekä Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic).

Hybridilainan korkokulut sisällytetään jatkossa Operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings) ja Operatiiviseen tulokseen/osake (EPRA EPS, basic), ja uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut oikaistaan pois. Oikaistua operatiivista tulosta (Adjusted EPRA Earnings) ja Oikaistua operatiivista tulosta/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ei enää esitetä. Uudet tunnusluvut ovat Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) sekä Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic). Hybridilainan jaksotettuja palkkioita ei enää sisällytetä EPRA tunnuslukuihin.

Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia. Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla.

EPRA:n tunnusluvut

		Q3/2025	Q3/2024	%	Q1-Q3/ 2025	Q1-Q3/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	23,1	24,0	-3,9 %	59,9	71,7	-16,4 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	31,7	32,7	-3,2 %	86,0	93,7	-8,2 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,13	0,13	-3,6 %	0,33	0,39	-17,4 %	0,50
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²	EUR	0,17	0,18	-2,9 %	0,47	0,52	-9,3 %	0,67
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,33	8,92	-6,6 %	8,33	8,92	-6,6 %	7,87

¹ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.

² Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q3/2025	Q3/2024	%	Q1-Q3/ 2025	Q1-Q3/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	24,0	-2,6	-	76,3	92,5	-17,5 %	-37,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-8,6	-14,7	41,9 %	-42,8	-84,0	49,0 %	74,6
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	41,9	-99,5 %	-0,6	44,7	-	79,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,1	0,0	-	0,1	-0,1	-	-0,1
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,1	-0,1	-	-2,6	-0,3	-	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	6,6	2,2	-	29,3	15,7	86,6 %	8,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	8,1	5,7	43,2 %	24,7	18,1	36,3 %	-11,1
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,6	-8,7	1,2 %	-26,1	-22,0	-18,7 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	1,2	0,4	-	1,7	7,2	-76,1 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	23,1	24,0	-3,9 %	59,9	71,7	-16,4 %	91,9
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,6	8,7	-1,2 %	26,1	22,0	18,7 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	31,7	32,7	-3,2 %	86,0	93,7	-8,2 %	122,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	183,6	184,1	-0,3 %	184,0	181,7	1,3 %	182,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,13	0,13	-3,6 %	0,33	0,39	-17,4 %	0,50
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,17	0,18	-2,9 %	0,47	0,52	-9,3 %	0,67

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

Me	Q3/2025	Q3/2024	%	Q1-Q3/ 2025	Q1-Q3/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Nettovuokratuotto	52,2	54,7	-4,4 %	155,7	160,4	-2,9 %	214,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,4	-5,7	-12,5 %	-19,6	-25,2	22,3 %	-33,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	0,1	-	0,1	2,5	-97,1 %	2,2
Operatiivinen liikevoitto	45,8	49,1	-6,8 %	136,2	137,7	-1,1 %	183,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-15,4	-15,9	3,1 %	-51,5	-49,1	-4,8 %	-68,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,0	0,0	-	0,0	-0,7	-	-0,7
Operatiiviset välittömät verot	0,2	-0,6	-	-0,6	-1,4	56,3 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	-0,3	71,1 %	0,1	0,0	-	0,1
Hybridilainan korkokulut	-8,6	-8,7	1,2 %	-26,1	-22,0	-18,7 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	1,2	0,4	-	1,7	7,2	-76,1 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	23,1	24,0	-3,9 %	59,9	71,7	-16,4 %	91,9
+Hybridilainan korkokulut	8,6	8,7	-1,2 %	26,1	22,0	18,7 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	31,7	32,7	-3,2 %	86,0	93,7	-8,2 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,13	0,13	-3,6 %	0,33	0,39	-17,4 %	0,50
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,17	0,18	-2,9 %	0,47	0,52	-9,3 %	0,67

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

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

Citycon näkee tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	30.9.2025			30.9.2024			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 317,8	1 317,8	1 317,8	1 415,5	1 415,5	1 415,5	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	231,5	115,7	-	237,1	118,6	-	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	1,3	1,3	-	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-44,9	-	-	-46,4	-	-	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-90,1	-90,1	-	-92,2	-92,2	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-8,8	-	-	-9,8	-	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	-9,7	-	-	30,1	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	24,1	-	-	34,3	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 528,5	1 334,6	1 218,1	1 641,9	1 433,4	1 353,5	1 449,6	1 269,3	1 198,0
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	183,6	183,6	183,6	184,2	184,2	184,2	184,2	184,2	184,2
Nettovarallisuus per osake	8,33	7,27	6,64	8,92	7,78	7,35	7,87	6,89	6,50

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.9.2025 oli 9,7 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi). Vertailukaudella 30.9.2024 erotus oli 30,1 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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.

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–30.9.2025

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2025	Q3/2024	%	Q1–Q3/ 2025	Q1–Q3/ 2024	%	Q1–Q4/ 2024
Bruttovuokratuotto	3	55,0	59,2	-7,2 %	165,5	176,6	-6,3 %	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	18,8	21,3	-11,7 %	59,6	63,6	-6,3 %	85,9
Hoitokulut		-20,2	-24,9	19,0 %	-66,6	-77,8	14,4 %	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,4	-0,9	-46,4 %	-2,9	-2,1	-40,3 %	-2,1
Nettovuokratuotto	3	52,2	54,7	-4,4 %	155,7	160,4	-2,9 %	214,7
Hallinnon kulut		-6,4	-5,7	-12,5 %	-19,6	-25,2	22,3 %	-33,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,1	0,1	-	0,0	2,7	-99,2 %	2,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	8,6	14,7	-41,9 %	42,8	84,0	-49,0 %	-74,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-0,2	-41,9	99,5 %	0,6	-44,7	-	-79,3
Liikevoitto/-tappio	3	54,1	21,9	-	179,6	177,2	1,3 %	29,8
Rahoituskulut (netto)		-22,1	-18,1	-22,5 %	-78,2	-64,5	-21,3 %	-76,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,0	-	0,0	-0,8	-	-0,7
Tulos ennen veroja		31,9	3,9	-	101,4	112,0	-9,4 %	-47,0
Välittömät verot		0,2	-0,6	-	-0,6	-1,4	56,3 %	-2,1
Laskennalliset verot		-8,2	-5,9	-38,3 %	-24,6	-18,1	-35,4 %	11,2
Katsauskauden tulos		24,0	-2,6	-	76,3	92,5	-17,5 %	-37,9
Katsauskauden tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		24,0	-2,6	-	76,3	92,5	-17,5 %	-37,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,06	-0,07	-	0,24	0,37	-35,5 %	-0,40
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,06	-0,07	-	0,24	0,36	-35,0 %	-0,40
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		-	-1,4	-	1,3	0,2	-	0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		8,0	-13,3	-	16,0	-26,4	-	-31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		8,0	-14,7	-	17,2	-26,3	-	-30,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		8,0	-14,7	-	17,2	-26,3	-	-30,9
Katsauskauden laaja tulos		32,0	-17,3	-	93,5	66,2	41,2 %	-68,8
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		32,0	-17,3	-	93,5	66,2	41,2 %	-68,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 746,3	3 699,6	3 627,8
Liikearvo		90,1	92,2	89,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,5	3,4	3,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		42,3	39,7	43,1
Johdannaissopimukset	10, 11	24,1	28,7	30,0
Laskennalliset verosaamiset		16,5	16,6	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 922,8	3 880,1	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät				
	8	61,4	342,1	81,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	1,2	4,0	6,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		32,6	61,5	46,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	69,7	98,8	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		103,5	164,3	411,3
Varat yhteensä	3	4 087,7	4 386,5	4 303,1
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,0	-1,3	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,5	602,9	589,4
Kertyneet voittovarot	12	337,6	423,2	286,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 317,8	1 415,5	1 265,7
Hybridilaina		561,3	591,7	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 879,1	2 007,2	1 858,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 685,8	1 768,6	2 110,7
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	26,9	17,2	12,8
Laskennalliset verovelat		234,1	242,3	208,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 946,8	2 028,2	2 331,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		189,2	267,7	20,8
Johdannaissopimukset	10, 11	3,3	4,3	3,9
Ostovelat ja muut velat		69,3	79,2	87,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		261,8	351,2	112,6
Velat yhteensä	3	2 208,6	2 379,4	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 087,7	4 386,5	4 303,1

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q3/2025	Q1–Q3/2024	Q1–Q4/2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		101,4	112,0	-47,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		36,6	27,8	233,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		138,0	139,8	186,1
Käyttö pääoman muutos		-5,9	4,8	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		132,1	144,6	189,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-65,6	-49,3	-63,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		9,3	4,0	5,8
Maksetut välittömät verot		-0,6	-2,1	-2,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		75,3	97,2	129,6
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-3,5	-62,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-15,5	-39,7	-49,1
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit ¹	6,7,8	-2,4	88,4	299,9
Investointien nettorahavirta		-18,0	45,2	188,1
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		48,9	233,4	263,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-30,4	-522,3	-800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		443,2	296,3	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-728,7	-28,6	-29,9
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-5,6	-5,3	-7,2
Hybridilainojen takaisinmaksut		-37,3	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-33,7	-48,7	-48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	46,6	46,6
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-2,8	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-	-41,4	-55,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-1,2	2,9	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		-347,7	-67,1	17,7
Rahavarojen muutos		-290,4	75,3	335,4
Rahavarat katsauskauden alussa	9	358,5	25,2	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,6	-1,8	-2,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	69,7	98,8	358,5

¹ Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit Q1–Q3/2025 sisältävät oikaisuja liittyen vuoden 2024 aikana toteutettuihin myynteihin.

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- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Katsauskauden laaja tulos			0,2		-26,4	92,5	66,2			66,2
Osakeanti ja kulut				47,5			47,5			47,5
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-33,7	-33,7	-15,7		-49,3
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-41,4			-41,4			-41,4
Osakeperusteiset maksut						-1,1	-1,1			-1,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.9.2024	259,6	131,1	-1,3	602,9	-266,4	689,6	1 415,5	591,7	0,0	2 007,2
Oma pääoma 1.1.2025	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
Katsauskauden laaja tulos			1,3		16,0	76,3	93,5			93,5
Osakeanti ja kulut				0,1			0,1			0,1
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-34,6		-34,6
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,7	-2,7			-2,7
Hybridilainan korot ja kulut						-36,0	-36,0	3,1		-32,9
Omien osakkeiden takaisinmaksu ja kulut						-2,8	-2,8			-2,8
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0			0,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.9.2025	259,6	131,1	0,0	589,5	-255,2	592,8	1 317,8	561,3	0,0	1 879,1

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 30.10.2025.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2024. Cityconin osavuositarkastusraportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2024 sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti pois lukien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, joka on Q2/2025 osalta määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Suomi, Ruotsi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. 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.

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitetyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja päivitetystä raportointisuosituksesta löytyy kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

Osavuositarkastuksen luvut esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin, minkä vuoksi yksittäisistä luvuista lasketut summat voivat poiketa esitetyistä summaluvuista.

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2025 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Aiemmin segmentit olivat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Vertailukausien luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Muut erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Segmenttien välillä ei ole sisäistä myyntiä.

Me	Q3/2025	Q3/2024	%	Q1-Q3/2025	Q1-Q3/2024	%	Q1-Q4/2024
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,0	27,5	-9,1 %	74,6	82,2	-9,3 %	109,8
Norja	14,4	15,8	-8,7 %	43,6	50,3	-13,3 %	65,4
Ruotsi & Tanska	15,6	16,0	-2,4 %	47,3	44,0	7,5 %	60,2
Segmentit yhteensä	55,0	59,2	-7,2 %	165,5	176,6	-6,3 %	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,1	9,6	-5,5 %	28,6	29,1	-1,9 %	39,2
Norja	4,6	6,3	-27,8 %	15,2	19,5	-21,7 %	26,0
Ruotsi & Tanska	5,1	5,3	-3,8 %	15,8	15,0	5,0 %	20,7
Segmentit yhteensä	18,8	21,3	-11,7 %	59,6	63,6	-6,3 %	85,9
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,6	26,4	-2,9 %	76,2	78,5	-2,9 %	105,3
Norja	13,3	14,8	-10,0 %	40,5	46,5	-13,1 %	60,5
Ruotsi & Tanska	13,3	13,6	-2,1 %	38,9	35,4	10,0 %	49,0
Muut	0,0	-0,1	-	0,1	-0,1	-	0,0
Segmentit yhteensä	52,2	54,7	-4,4 %	155,7	160,4	-2,9 %	214,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	24,9	26,0	-4,4 %	74,3	78,8	-5,7 %	104,7
Norja	12,6	13,9	-9,7 %	38,5	43,2	-10,9 %	56,1
Ruotsi & Tanska	12,5	13,1	-4,1 %	35,9	33,1	8,7 %	45,7
Muut	-4,2	-3,9	-7,7 %	-12,5	-17,3	27,6 %	-22,8
Segmentit yhteensä	45,8	49,1	-6,8 %	136,2	137,7	-1,1 %	183,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	8,8	-6,1	-	11,0	14,7	-24,8 %	-67,9
Norja	1,8	24,8	-92,8 %	16,4	28,8	-43,1 %	-27,5
Ruotsi & Tanska	-2,1	-4,0	48,4 %	15,4	40,5	-62,0 %	20,8
Segmentit yhteensä	8,6	14,7	-41,9 %	42,8	84,0	-49,0 %	-74,6
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	34,2	19,8	72,4 %	85,8	93,8	-8,6 %	17,3
Norja	13,7	-3,8	-	54,8	26,7	-	-21,6
Ruotsi & Tanska	10,4	9,8	5,9 %	51,5	74,2	-30,6 %	57,1
Muut	-4,2	-3,9	-7,6 %	-12,5	-17,5	28,5 %	-23,1
Segmentit yhteensä	54,1	21,9	-	179,6	177,2	1,3 %	29,8

Me	30.9.2025	30.9.2024	%	31.12.2024
Varat				
Suomi & Viro	1 873,9	2 075,4	-9,7 %	1 856,1
Norja	958,4	1 001,2	-4,3 %	934,6
Ruotsi & Tanska	1 088,0	1 076,1	1,1 %	1 036,4
Muut	167,4	233,9	-28,4 %	476,0
Segmentit yhteensä	4 087,7	4 386,5	-6,8 %	4 303,1
Velat				
Suomi & Viro	8,9	21,6	-58,9 %	15,8
Norja	9,5	12,7	-25,3 %	10,9
Ruotsi & Tanska	15,6	18,1	-14,1 %	19,6
Muut	2 174,7	2 327,0	-6,5 %	2 398,3
Segmentit yhteensä	2 208,6	2 379,4	-7,2 %	2 444,6

Segmenttien varojen muutos johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista. Varojen ja velkojen erä Muut sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q3/2025	Q3/2024	%	Q1-Q3/ 2025	Q1-Q3/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	15,8	16,4	-4,1 %	49,8	50,2	-0,7 %	67,7
Käyttökorvaukset ¹	1,5	3,1	-50,3 %	5,2	8,2	-37,1 %	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,5	1,7	-14,4 %	4,6	5,3	-12,2 %	7,5
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,0	0,1	-16,9 %	0,1	0,2	-7,5 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	18,8	21,3	-11,7 %	59,7	63,8	-6,3 %	86,1

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q3/2025	Q3/2024	%	Q1–Q3/ 2025	Q1–Q3/ 2024	%	Q1–Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	24,0	-2,6	-	76,3	92,5	-17,5 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-11,0	-9,3	-17,2 %	-30,0	-23,6	-27,3 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-2,7	-	-	-2,7	-2,2	-23,6 %	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	183,6	184,1	-0,3 %	184,0	181,7	1,3 %	182,3
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,06	-0,07	-	0,24	0,37	-35,5 %	-0,40

Tulos/osake, laimennettu		Q3/2025	Q3/2024	%	Q1–Q3/ 2025	Q1–Q3/ 2024	%	Q1–Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	24,0	-2,6	-	76,3	92,5	-17,5 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-11,0	-9,3	-17,2 %	-30,0	-23,6	-27,3 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-2,7	-	-	-2,7	-2,2	-23,6 %	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	183,6	184,1	-0,3 %	184,0	181,7	1,3 %	182,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	0,5	1,8	-71,1 %	0,8	2,2	-65,0 %	1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	184,1	185,9	-1,0 %	184,8	183,9	0,5 %	184,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,06	-0,07	-	0,24	0,36	-35,0 %	-0,40

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ja vertailukaudella 30.9.2024 ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä.

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

30.9.2025

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	-	3 627,8	3 627,8
Investoinnit	-	13,6	13,6
Aktivoidut korot	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	87,0	87,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-38,4	-38,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-5,8	-5,8
Valuuttakurssiero	-	37,5	37,5
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-	19,8	19,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,4	4,4
30.9.2025	-	3 746,3	3 746,3

30.9.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	285,7	285,7
Investoinnit	0,4	31,7	32,0
Aktivoidut korot	-	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	118,8	118,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-29,6	-29,6
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-5,1	-5,1
Valuuttakurssiero	-0,1	-59,0	-59,1
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-7,0	-495,1	-502,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	0,5	0,5
30.9.2024	0,0	3 699,6	3 699,6

31.12.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	281,8	281,8
Investoinnit	0,4	38,8	39,2
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-118,3	-118,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-7,4	-7,4
Valuuttakurssiero	-0,2	-70,0	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,9	-404,2	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,2	4,2
31.12.2024	-	3 627,8	3 627,8

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2025 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2024 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		
	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Suomi & Viro	6,1 %	6,0 %	6,1 %	29,3	29,1	29,3
Norja	6,6 %	6,2 %	6,7 %	21,6	21,2	21,1
Ruotsi & Tanska	6,0 %	5,9 %	6,0 %	25,4	25,5	24,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,2 %	6,0 %	6,2 %	25,8	25,7	25,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1–Q3/2025	Q1–Q3/2024	Q1–Q4/2024
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	285,7	341,0
Kiinteistökehitys	14,0	32,3	40,2
Muut investoinnit	0,5	1,0	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	14,5	319,1	382,3
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin			
Suomi & Viro	7,2	18,4	23,0
Norja	4,5	4,7	5,6
Ruotsi & Tanska	2,2	295,2	352,7
Konsernihallinto	0,5	0,7	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	14,5	319,1	382,3
Divestoinnit^{2,3}	-	160,2	389,9

¹ Kiinteistöjen hankinnat vuonna 2024 koostuu Kista Gallerian jäljellä olleesta 50 % osuuden hankinnasta sekä asuinkiinteistökohteen hankinnasta Ruotsissa. Kiinteistöjen hankinnoissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Divestoinnit vuonna 2024 koostuu kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa ja yhden Virossa sekä asuinkiinteistökohteen myynnistä Ruotsissa.

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

8. Myytävänä olevat omaisuuserät

Myytävänä olevat omaisuuserät 30.9.2025 koostui yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat vertailukaudella 30.9.2024 kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä sekä kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä ja vertailukaudella 31.12.2024 yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta ja yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Katsauskauden alussa	81,1	0,0	0,0
Valuuttakurssierot	0,1	-	-
Hankinnat	-	-	59,3
Investoinnit	-	0,3	0,6
Myynnit	-	-160,2	-389,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-19,8	502,1	411,1
Katsauskauden lopussa	61,4	342,1	81,1

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Käteinen raha ja pankkitilit	63,7	93,3	352,2
Rajoitetut rahavarat	6,0	5,4	6,2
Rahavarat yhteensä	69,7	98,8	358,5

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	30.9.2025		30.9.2024		31.12.2024	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	25,3	25,3	32,7	32,7	36,5	36,5
Rahoitusvelat						
I Jaksettuihin hankintamenoja kirjattavat rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	90,1	92,3	514,0	521,2	509,5	516,1
Yritystodistukset	32,1	33,0	65,8	66,4	9,9	10,0
Joukkolainat	1 718,5	1 728,2	1 423,0	1 392,8 ¹	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	34,2	34,2	33,5	33,5	35,3	35,3
II Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	30,1	30,1	20,1	20,1	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	1,3	1,3	1,3	1,3

¹ Vertailukaudella 30.9.2024, velan käyväksi arvoksi raportoitiin velan nimellismäärä. Tämä on korjattu takautuvasti.

11. Johdannaissopimukset

Me	30.9.2025		30.9.2024		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	125,0	-1,3	125,0	-1,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	125,0	-1,3	125,0	-1,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	-2,8	278,3	10,5	388,8	14,9
yli 5 vuotta	183,7	0,2	-	-	-	-
Yhteensä	572,5	-2,6	278,3	10,5	388,8	14,9
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	204,2	-2,1	819,7	-0,3	924,5	2,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	306,0	2,5	302,1	3,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	306,0	2,5	302,1	3,2
Kaikki yhteensä	776,6	-4,7	1 529,0	11,4	1 740,4	19,4

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Q2/2024 yhtiö aloitti myös valuuttamääräisen oman pääomaan suojaamisen valuuttatermiineillä. Näiden edellä mainittujen johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja 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 yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2024 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 55,2 miljoonaa euroa, joista Q1–Q3/2024 aikana jaettiin pääomanpalautusta 41,4 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	292,3	1 026,4	1 021,2
Pankkitakaukset ja emon takaukset	17,5	227,7	224,7
Ostositoumukset	9,8	74,8	20,1

Kiinnitykset liittyvät kahteen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (92,3 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan sekä 200 miljoonan euron luottosopimukseen, joka on tällä hetkellä täysin nostamatta. Vertailukaudella kiinnityksiä oli 734,1 miljoonaa euroa enemmän, jotka liittyivät nyt pois maksettuihin Ruotsin kruunumääräiseen määräaikaislainaan sekä euromääräiseen määräaikaislainaan. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 9,8 miljoonaa euroa (Q3/2024: 74,8 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 49,71 prosenttia (49,56 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa. Citycon ei maksanut kuluja vertailukaudella Q1–Q3/2024. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q3/2024: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.9.2025 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2025, 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 30. päivänä lokakuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT

CITYCONIN YHTIÖJÄRJESTYS

1 §

Yhtiön toiminimi on Citycon Oyj. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

2 §

Yhtiön toimialana on ostaa, myydä, omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia, tiloja, tai näiden osia sekä tällaisiin oikeuttavien yhtiöiden osakkeita ja osuuksia. Yhtiön toimialaan kuuluu myös kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen vuokraaminen ja kehittäminen sekä kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen hallintapalveluiden tarjoaminen. Yhtiö voi lisäksi harjoittaa muuta toimintaa, joka liittyy tässä jaksossa määritettyyn liiketoimintaan.

3 §

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

4 §

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kymmenen (10) jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Hallitus voi asettaa keskuudestaan valiokuntia. Valiokunnat valmistelevat määrättyjä asioita hallitukselle sekä päättävät ajoittain operatiivisista asioista hallituksen ohjeistamalla tavalla.

5 §

Yhtiöllä on hallituksen valitsema toimitusjohtaja.

6 §

Oikeus edustaa yhtiötä on hallituksen puheenjohtajalla ja toimitusjohtajalla kummallakin erikseen yksin ja hallituksen jäsenillä kaksi yhdessä tai kullakin hallituksen jäsenellä yhdessä sellaisen henkilön kanssa, jolle hallitus on antanut edustamisoikeuden, sekä niillä henkilöillä kaksi yhdessä, joille hallitus on antanut oikeuden edustaa yhtiötä.

7 §

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

8 §

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden (1) tilintarkastajan. Tilintarkastajan tulee olla hyväksytty tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9 §

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä hallituksen määräämänä päivänä.

Kokouksessa on esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus,
 2. tilintarkastuskertomus,
- päätettävä
3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
 4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
 5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
 6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista,
 7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valittava

8. hallituksen jäsenet,
9. tilintarkastaja.

10 §

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain nojalla kuuluu yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

11 §

Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan yhtiön internet-sivuilla. Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, kuitenkin vähintään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.

Osakkeenomistajan on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoitauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan, Helsingin, lisäksi Espoossa (Suomi), Tukholmassa (Ruotsi), Osllossa (Norja) tai Kööpenhaminassa (Tanska) siten kuin hallitus päättää. Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.