Citycon



Q3/2026

Osavuosikatsaus

Tammikuu–syyskuu

Operatiiviset tulokset Q1-Q3/2026

+6,8 %
Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu[1,2]

94,2 %
Liiketilojen vuokrausaste (m^2)

+1,2 %
Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu[1,3]

28,5 EUR
Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+3,9 %
Vertailukelpoiset kävijämäärät

+3,0 %
Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+4,4 Me
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos[3]

95,4 %
Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

151,4 Me
IFRS Liikevoitto

[1] Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.
[2] Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.
[3] Verrattuna Q4 2025.

Operatiiviset tulokset Q3/2026

+9,2 %
Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu[1,2]

94,2 %
Liiketilojen vuokrausaste (m^2)

+1,7 %
Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu[1,3]

28,5 EUR
Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+4,5 %
Vertailukelpoiset kävijämäärät

+1,9 %
Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+1,8 Me
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos[4]

97,9 %
Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

53,1 Me
IFRS Liikevoitto

[1] Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.
[2] Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.
[3] Verrattuna Q3 2025.
[4] Verrattuna Q2 2026.

Toimitusjohtaja Eshel Pesti:

Vuoden 2026 yhdeksän ensimmäistä kuukautta olivat Cityconin vahvin operatiivinen jakso yli kymmeneen vuoteen. Saavutimme poikkeuksellisen vahvan kasvun koko kiinteistöportfoliossamme ja ylitimme selvästi eurooppalaisen kiinteistömarkkinan yleisen kehityksen. Tammi-syyskuussa 2026 vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,8 %[1] (josta indeksikorotusten osuus oli 1,7 %). Kasvu kiihtyi edelleen kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat poikkeukselliset 9,2 %[1] edellisvuodesta.

Kasvua tukivat onnistunut vuokraustoiminta, yleisten tilojen vuokraustuottojen kasvu sekä kulujen hallinta. Kehitys oli erityisen vahvaa Ruotsissa ja Tanskassa, joissa vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 10,0 %, kun taas Norjassa kasvu oli 6,9 % ja Suomessa ja Virossa 4,9 %[1.]

Toimintaympäristömme vahvistui vuoden aikana. Vuoden yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 3,0 % ja kävijämäärät 3,9 %, mikä kuvastaa kuluttajakysynnän vahvuutta sekä keskuksiemme vetovoimaa. Vuokraustoiminta säilyi aktiivisena: tammi-syyskuussa solmimme 387 vuokrasopimusta ja uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli vahva 8,4 %. Tämä osoittaa hinnoitteluvoimamme sekä korkealaatuisten liiketilojen kysynnän portfoliossamme.

Jatkoimme tulovirtojemme monipuolistamista. Yleisten tilojen vuokraustuotot kasvoivat lähes 30 % edellisvuoteen verrattuna, mikä heijastaa kasvavaa kysyntää väliaikaisille myymäläkonsepteille, mediapinnoille, promootioille ja muulle yhteisten tilojen kaupalliselle käytölle. Lisäksi jatkoimme investointeja energiahankkeisiin, jotka tulevaisuudessa luovat uusia tulovirtoja ja vahvistavat kiinteistöjemme pitkän aikavälin tuloksentekopotentiaalia.

Aiemmin toteutetuilla divestoinneilla oli negatiivinen vaikutus nettovuokratuottoihin, mutta tästä huolimatta nettovuokratuotot kasvoivat 167,1 miljoonaan euroon, mikä vastaa 5,4 %:n kasvua vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna. Operatiivinen liikevoitto nousi 6,7 % ja oli 148,1 miljoonaa euroa. Kasvua tukivat sekä vuokratuottojen kasvu, että hallinnollisten kulujen leikkaukset.

Sijoituskiinteistöjen arvostukset paranivat hieman, osoittaen kestävyyttä epävarmasta markkinaympäristöstä huolimatta, jota ovat leimanneet geopoliittiset huolenaiheet ja kohonneet korkotasot.

Olemme yhä aktiivisia transaktiomarkkinalla ja edistämme divestointiprosesseja, joiden tavoitteena on vahvistaa tasettamme ja tukea tehokasta pääoman allokointia.

Tulevaisuuteen katsoen toimintamaidemme markkinatilanne säilyy suotuisana. Vahvan vuokraustoiminnan, aktiivisen omaisuudenhallinnan sekä tarkan kulujenseurannan ansiosta meillä on hyvät edellytykset jatkaa kannattavaa kasvua vuoden 2026 loppuosan aikana sekä vuonna 2027.

Haluan kiittää asiakkaitamme, vuokralaisiamme ja Cityconlaisia heidän tuestaan ja sitoutumisestaan. Vuoden 2026 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana saavutetut erinomaiset tulokset osoittavat Cityconin kiinteistöportfolion vahvuuden ja omaisuudenhallinnan tehokkuuden sekä luovat vahvan perustan tulevaisuudelle.

[1] *Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon*

Yhteenveto Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos Q1-Q3/2026

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,8%[1] Q1-Q3/2026 aikana.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liiketilojen keskivuokra nousi 1,7 % 28,5 euroon per neliömetri (vs. Q3/2025).
- Liiketilojen vuokrausaste (m^2) 94,2 % (vs. 94,9 % Q3/2025).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 3,9 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 3,0 %.
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos oli 4,4 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 kolmannen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 1,8 miljoonaa euroa.

Taseen hallinnointia

- Citycon allekirjoitti uuden 520 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainan tammikuussa. Lainasta nostettiin 270 miljoonaa euroa helmikuussa.
- Tammikuussa Citycon maksoi pääomanpalautuksen joka oli 0,20 euroa per osake, eli yhteensä noin 36,7 miljoonaa euroa.
- Maaliskuussa Citycon toteutti 5 miljoonan euron suuruisen takaisinoston 2029 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan.
- Maaliskuussa Citycon maksoi pääomanpalautuksen joka oli 0,90 euroa per osake, eli yhteensä noin 165,2 miljoonaa euroa. Varojenjako suoritettiin osakkeenomistajille 1.4.2026.
- Huhtikuussa Citycon toteutti ennenaikaisen lunastuksen 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan. Joukkokirjalainan jäljellä oleva ulkonaoleva määrä, noin 123,5 miljoonaa euroa, lunastettiin kokonaisuudessaan.
- Huhtikuussa Citycon myös jatkoi likviditeetin vahvistamista allekirjoittamalla uuden 214 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainan[2].
- Toukokuussa Citycon toteutti ennenaikaisen lunastuksen 2027 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan. Joukkokirjalainan jäljellä oleva ulkonaoleva määrä, noin 128,6 miljoonaa euroa, lunastettiin kokonaisuudessaan.
- Toukokuussa Citycon allekirjoitti 200 miljoonan euron suuruisen enimmäismääräisen molemminpuolisen pyydettäessä takaisinmaksettavan fasiliteettisopimuksen yhtiön lähipiiriin kuuluvan G City Ltd:n kanssa.
- Elokuussa Citycon toteutti yhteensä 11 miljoonan suuruisen ennenaikaisen lunastuksen vuoden 2021 ja 2024 Hybriidi joukkovelkakirjalainoistaan.

Q3/2026 jälkeiset tapahtumat

- Lokakuussa Citycon toteutti 5 miljoonan suuruisen ennenaikaisen lunastuksen vuoden 2024 Hybridi joukkovelkakirjalainastaan.

[1] Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon

[2] Laskettuna Q2/2026 lopun valuuttakursseilla. Laina on nostettu ruotsin ja norjan kruunuissa.

Tulevaisuuden näkymät 2026 (muuttumaton)

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot tulevat kasvamaan edelliseen vuoteen verrattuna.

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia. Arviot perustuvat vertailukelpoisiin EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin.

Avainluvut

Citycon-konserni[6]		Q3 /2026	Q3 /2025	%	Vertailukelpoinen Q3/2025	Vertailukelpoinen muutos %[1]	Q1-Q3 /2026	Q1-Q3 /2025	%	Vertailukelpoinen Q1-Q3 /2025	Vertailukelpoinen muutos %[1]	Q1-Q4 /2025
Nettovuokratuotto	Me	57,7	52,2	10,5 %	53,3	8,3 %	167,1	155,7	7,3 %	158,6	5,4 %	209,2
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys[8]	%	9,2 %	6,8 %	-	-	-	6,8 %	5,7 %	-	-	-	5,4 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)[2]	Me	51,5	45,8	12,5 %	46,7	10,3 %	148,1	136,2	8,8 %	138,8	6,7 %	183,3
IFRS tulos/osake[3]	EUR	0,08	0,06	39,9 %	0,06	33,9 %	0,20	0,24	−15,3 %	0,25	−19,4 %	0,29
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo[7]	Me	2 966,8	3 746,3	−20,8 %	-	-	2 966,8	3 746,3	−20,8 %	-	-	3 265,9
Luototusaste (LTV)[2]	%	51,6	46,9	10,0 %	-	-	51,6	46,9	10,0 %	-	-	44,9
EPRA:n mukaiset tunnusluvut[2]												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)[4]	Me	18,6	23,1	−19,5 %	23,9	−22,3 %	55,2	59,9	−8,0 %	62,3	−11,4 %	79,0
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)[5]	Me	27,3	31,7	−13,7 %	32,5	−15,9 %	80,1	86,0	−6,9 %	88,4	−9,3 %	113,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)[4]	EUR	0,10	0,13	−19,5 %	0,13	−22,3 %	0,30	0,33	−7,7 %	0,34	−11,2 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic)[5]	EUR	0,15	0,17	−13,7 %	0,18	−15,9 %	0,44	0,47	−6,6 %	0,48	−9,1 %	0,62
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	7,68	8,33	−7,7 %	-	-	7,68	8,33	−7,7 %	-	-	8,45

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

[2] Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan EPRA:n 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.

[5] Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.

[6] Luvut sisältävät vuoden 2025 aikana toteutettujen divestointien vaikutuksen.

[7] Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä 868,7 Me, eivät sisälly lukuun.

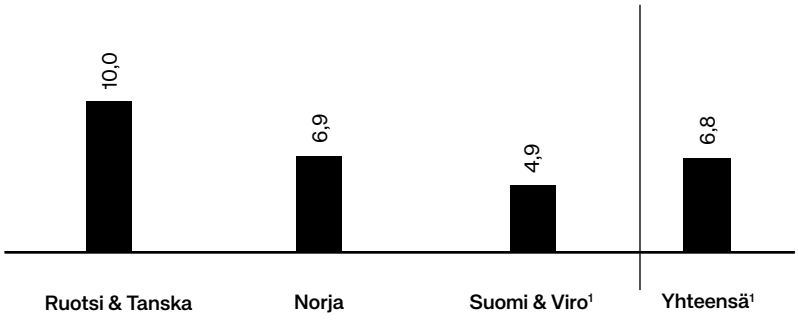
[8] Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys Q3/2026 ja Q1-Q3/2026 sisältävät kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 6,8%[1] Q1-Q3/2026 aikana verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Q1-Q3/2026 kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 7,3% 167,1 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2025: 155,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 5,4%. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 1,6 miljoonalla eurolla alla esitetyn taulukon mukaisesti.

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,9%[1] Q1-Q3/2026 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 6,9%. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 10,0%.

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys, Q1-Q3/2026 vs. Q1-Q3/2025



[1] Sisältää kertaluontoisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
Me	**Suomi & Viro**	**Norja**	**Ruotsi & Tanska**	**Muut**	**Yhteensä**	**Yhteensä**
Q1-Q3/2025	**76,2**	**40,5**	**38,9**	**0,1**	**155,7**	**165,5**
Kehityshankkeet	0,2	0,4	0,0	-	0,6	0,4
Divestoinnit	–1,6	0,0	0,0	-	–1,6	–2,3
Vertailukelpoiset kohteet[1]	3,1	2,7	3,7	-	9,5	8,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,3	0,6	0,0	2,9	3,2
Q1-Q3/2026	**77,9**	**45,8**	**43,3**	**0,0**	**167,1**	**175,1**

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

[1]*Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon*

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste laski ja oli 94,6 % (Q2/2026: 94,7 %). Taloudellinen vuokrausaste laski ja oli 93,5 % (Q2/2026: 93,6 %). Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona liiketilojen taloudellinen vuokrausaste oli 95,2 % .

Liiketilojen vuokrausaste (m^2) laski ja oli 94,2 % (Q2/2026: 94,4 %). Myös vuokrausaste (m^2) laski ja oli 91,7 % (Q2/2026: 91,8 %).

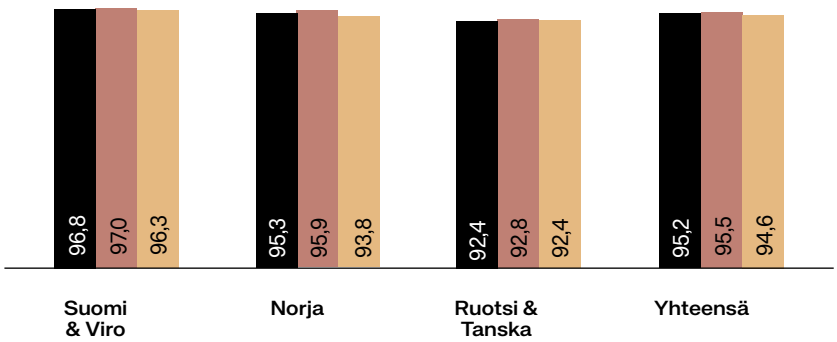
Keskimääräinen liiketilojen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 1,7 % 28,5 euroon (Q3/2025: 28,1 euroa). Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 2,1 % 26,9 euroon (Q3/2025: 26,3 euroa).

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,9 % ja Q1-Q3/2026 aikana vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 3,0 % .

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat kolmannen vuosineljänneksen aikana 4,5 % ja vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 3,9 %.

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste[1]

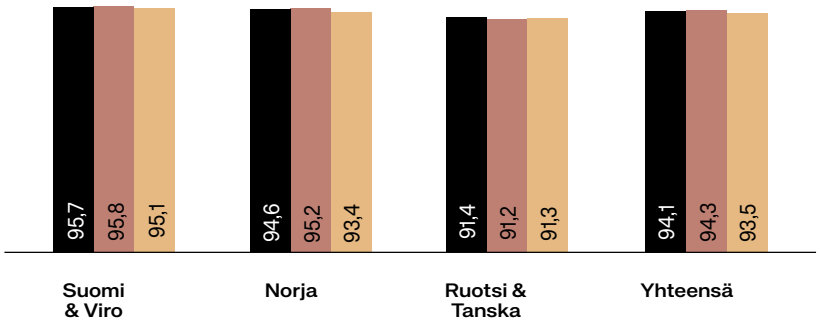
%



[1]Muut kuin liiketilat (toimisto, varasto, asunto) eivät sisälly laskelmaan

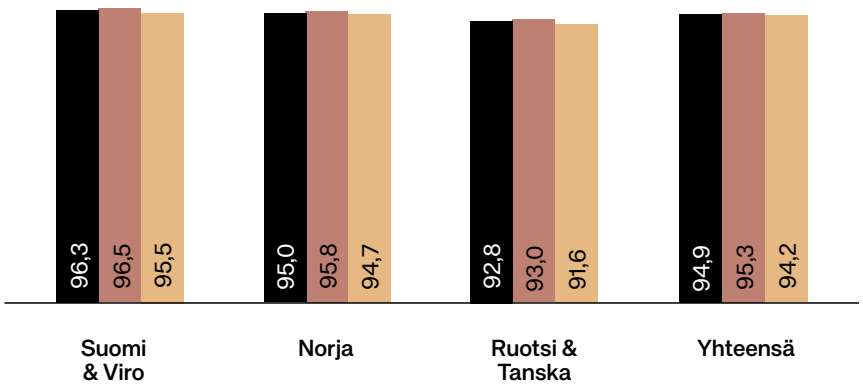
Taloudellinen vuokrausaste

%



Liiketilojen vuokrausaste (m²)[1]

%

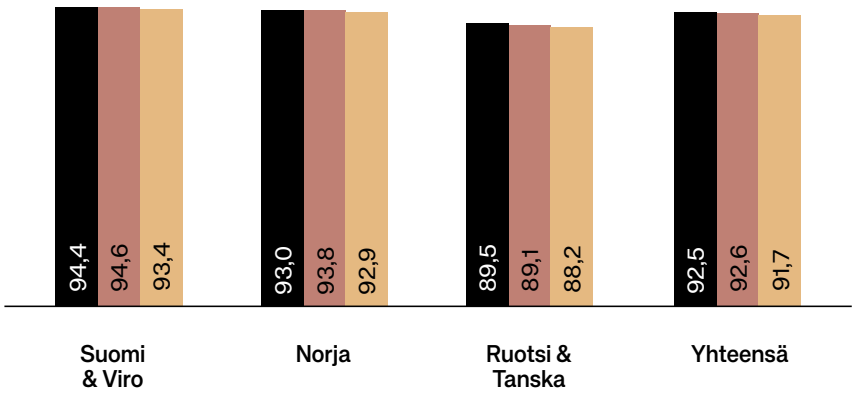


Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.9.2025
Liiketilojen vuokrausaste (m²) 31.12.2025
Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.9.2026

[1]Muut kuin liiketilat (toimisto, varasto, asunto) eivät sisälly laskelmaan

Vuokrausaste (m²)

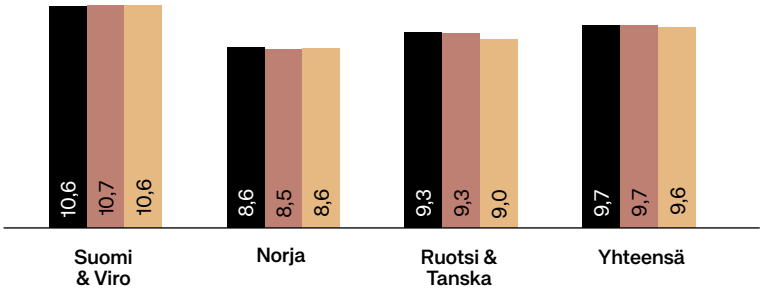
%



Vuokrausaste (m²) 30.9.2025
Vuokrausaste (m²) 31.12.2025
Vuokrausaste (m²) 30.9.2026

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta[1]

%

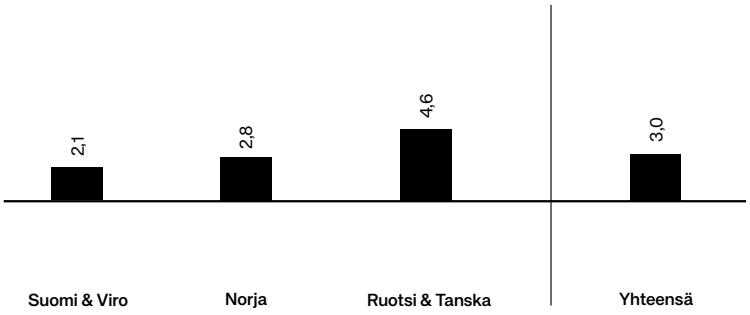


Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2025
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2025
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2026

[1] Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1-Q3/2026 vs. Q1-Q3/2025[1]

%

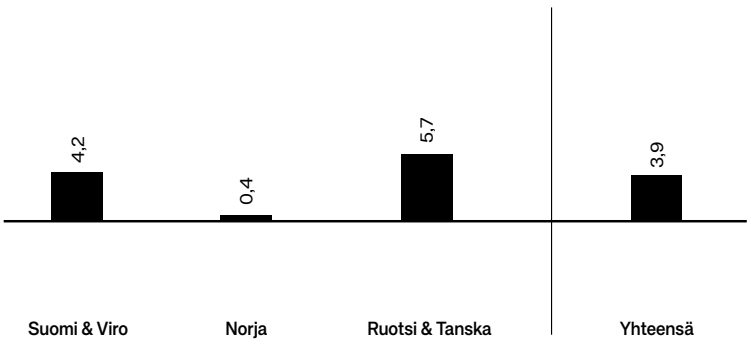


Vertailukelpoiset myynnit

[1] Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

Kävijämäärien kehitys, Q1-Q3/2026 vs. Q1-Q3/2025[1]

%



Vertailukelpoiset kävijämäärät

[1] Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Vuokrasopimusten lukumäärä[1]	kpl	3 556	3 562	3 607
Keskimääräinen vuokra[2]	EUR/m²/kk	26,9	26,3	26,5
Liiketilojen keskimääräinen vuokra[2]	EUR/m²/kk	28,5	28,1	28,2
Toimistojen ja varastojen keskimääräinen vuokra[2]	EUR/m²/kk	19,5	19,0	19,1
Asuntojen ja hotellien keskimääräinen vuokra[2]	EUR/m²/kk	18,4	19,3	17,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,5	3,6

[1] Ei sisällä divestoituja kohteita.

[2] Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

3. Taloudellinen tulos Q1-Q3/2026

Liikevoitto (IFRS) oli 151,4 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 179,6 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 18,7 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 19,6 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 165 (30.9.2025: 150 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 48 oli Suomessa & Virossa, 50 Norjassa, 36 Ruotsissa & Tanskassa ja 31 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 84,3 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2025: 78,2 miljoonaa euroa). 14,7 miljoonan euron epäsuora tappio (Q1-Q3/2025: 29,3 miljoonan euron tappio) kirjattiin johdannaisten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Tämä oli 14,6 miljoonaa euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Näiden lisäksi velkojen takaisinmaksusta kirjattiin 1,3 miljoonan euron tappio, kun vertailukaudella Q1-Q3/2025 näistä kirjattiin 2,6 miljoonan euron voitto.

Katsauskauden tulos oli 62,4 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 76,3 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2026	**3 265,9**
Nettoinvestoinnit	17,9
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,4
Valuuttakurssiero	33,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	–361,7
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	6,6
30.9.2026	**2 966,8**

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

30.9.2026	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro[1]	9	373 182	1 336,5	420,2	46%
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	3	11 424	15,5	-	0%
Suomi & Viro, yhteensä	**12**	**384 606**	**1 352,1**	**420,2**	**46%**
Kauppakeskukset, Norja[1]	9	277 640	861,4	76,0	24%
Vuokratut kauppakeskukset, Norja[2]	1	14 485	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,9	0%
Norja, yhteensä	**11**	**300 250**	**861,4**	**89,9**	**25%**
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska[1]	8	303 786	729,8	347,2	28%
Ruotsi & Tanska, yhteensä	**8**	**303 786**	**729,8**	**347,2**	**28%**
Kauppakeskukset, yhteensä[1]	27	969 093	2 927,8	843,3	98%
Muut kiinteistöt, yhteensä	4	19 550	15,5	13,9	1%
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	**31**	**988 643**	**2 943,3**	**857,2**	**99%**
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	23,5	11,5	1%
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	**31**	**988 643**	**2 966,8**	**868,7**	**100%**

[1] Monikäyttöiset keskukset sisältävät liiketiloja, toimistoja, asuntoja, hotelleja ja varastoja.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1-Q3/2026 oli 4,4 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 42,8 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 59,8 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 87,0 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 49,2 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 38,4 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-syyskuussa -6,1 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: -5,8 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q3/2026	Q3/2025	Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	Q1-Q4/2025
Suomi & Viro	–1,6	9,3	9,3	12,3	–19,3
Norja	–0,9	2,8	–2,8	19,5	40,5
Ruotsi & Tanska	6,3	–1,6	4,0	16,8	37,6
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	**3,8**	**10,5**	**10,6**	**48,6**	**58,8**
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	–2,1	–2,0	–6,1	–5,8	–7,7
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	**1,8**	**8,6**	**4,4**	**42,8**	**51,1**

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2026 on määritetty osittain ulkoisesti C&W (Suomi) toimesta. Arvon määritys on tehty sisäisesti muiden maiden osalta. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemyksiä. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron), JLL (Ruotsi) ja C&W (Suomi), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosikatsausta ja tilinpäätöstä varten.

5. Pääoman kierrättäminen

Citycon on allekirjoittanut ei-sitovan aiesopimuksen kolmen keskuksen, Myyrmannin, Koskikeskuksen ja Trion, myymisestä. Kauppahinta tulee perustumaan keskusten viimeisimpään ulkoiseen arvioon (420 miljoonaa euroa). Ei-sitova aiesopimus on allekirjoitettu yhdessä G City Ltd.:n täysin omistaman yhtiön kanssa. Citycon säilyttäisi myytyjen kohteiden kiinteistöhallinnointipalvelut ja saisi tavanomaiset hallinnointi- ja suorituspalkkiot. Transaktio edellyttää G Cityn vastikään perustaman uuden yhtiön (“Uusi Yhtiö”) arvopapereita koskevan listautumisannin toteutumista. Suunniteltu myynti olisi linjassa Cityconin päivitetyn tavoitteen kanssa jatkaa keskuksien myyntejä yhteensä noin 1 miljardin euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana, kuten Cityconin vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteen yhteydessä ilmoitettiin.

6. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 9,51 euroa (31.12.2025: 10,35 euroa). Pääoman palautus ja hybridilainan korot ja kulut laskivat osakekohtaista omaa pääomaa, kun taas katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 190,0 miljoonaa euroa (31.12.2025: 1 336,4 miljoonaa euroa).

7. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Lainojen nominaaliarvot	Me	2 018,4	1 861,8	1 790,8
Korolliset velat, tasearvo [1)]	Me	2 027,2	1 875,0	1 804,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	27,5	278,7	350,5
Keskimääräinen laina-aika	Vuotta	3,3	3,7	3,5
Luototusaste (LTV) [2)]	%	51,6	46,9	44,9
Korkokate	x	2,2	2,4	2,4
Nettovelat suhteessa taseen varoihin	x	0,48	0,44	0,42
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65) [3)]	x	0,49	0,44	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25) [3)]	x	0,14	0,02	0,02

[1)] Sisältää 33,5 miljoonaa euroa (Q3/2025: 34,2 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)] Citycon sitoutuu ylläpitämään kaikkien liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojensa rahoituskovenantit vaaditulla tasolla. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Lisäksi Cityconilla on vakuudellisia lainoja, joissa on rahoituskovenantteja ainoastaan yhtiötasolla. Lainoihin liittyvät rahoituskovenantit ovat vastaavia kuin vakuudellisille lainoille on tavanomaista.

Tammikuussa Citycon allekirjoitti 270 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka maturiteetti on kolme vuotta ja erääntymispäivä tammikuussa 2029. Laina sisältää kaksi yhden vuoden jatko-optiota sekä enintään 250 miljoonan euron lisärahoitusoption. Laina nostettiin helmikuussa.

Helmikuussa yhtiö perui sen 250 miljoonan euron nostamattoman sitovan vakuudellisen luottolimiittinsä. Luottolimiitin sopimusehdot sisälsivät lausekkeen määräysvallan muutoksesta. G Cityn omistusosuus ylitti 60 prosenttia maaliskuussa pakollisen julkisen ostotarjouksen lopullisten tulosten jälkeen. Tammikuussa allekirjoitetun lainasopimuksen 250 miljoonan euron lisärahoitusoptio toimii jatkossa Cityconin varajärjestelynä maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Maaliskuussa yhtiö osti takaisin sen vuonna 2029 erääntyvää joukkovelkakirjalainaansa 5 miljoonan euron edestä.

Lisäksi S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta B+ tasolle B sekä Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen luottoluokituksen tasolta BB- tasolle B+. Luottoluokituksen lasku johtui G City Ltd:n kasvaneesta omistusosuudesta Cityconista

Yhtiökokous kokoontui 20.4.2026 ja päättivaltuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 1,09 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisen liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus vastaa enintään 200 090 000 euron pääoman palautusta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Huhtikuussa Citycon käytti osan helmikuussa nostamastaan lainasta maksaakseen takaisin jäljellä olleet 123,5 miljoonaa euroa vuonna 2026 erääntyvistä joukkovelkakirjalainoistaan.

Huhtikuussa Citycon allekirjoitti noin 214 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainasopimuksen (laskettuna Q2/2026 lopun valuuttakursseilla. Lainamäärä on 550 miljoonaa Ruotsin kruunua ja 1 856 miljoonaa Norjan kruunua), laina-aika on viisi vuotta. Laina nostettiin toukokuussa. Yhtiö käytti osan uudesta lainasta maksaakseen takaisin ulkonaolevan määrän, 128,6 miljoonaa euroa, vuonna 2027 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan.

Elokuussa yhtiö osti markkinoilta 11 miljoonaa euroa vuoden 2026 ja 2029 erääntyvistä hybriidi joukkovelkakirjalainoista.

Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo kasvoi Q1-Q3/2026 aikana 227,6 miljoonalla eurolla 2 018,4 miljoonaan euroon. Velkojen kasvu johtui 270 miljoonan euron sekä 214 miljoonan euron määräaikaislainojen nostosta ja lainojen valuuttakurssimuutoksista. Nousua tasoitti joukkovelkakirjalainojen 257,1 miljoonan euron lunastukset ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 027,2 miljoonaa euroa sisältäen 33,5 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski 3,3 vuoteen Q1-Q3/2026 aikana.

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 51,6%:iin.

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

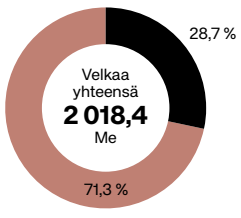
		Q3/2026	Q3/2025	Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	Q1-Q4/2025
Rahoituskulut	Me	−31,3	−29,6	−93,9	−113,4	−137,5
Rahoitustuotot	Me	3,1	7,6	7,5	35,4	37,3
Nettovoitot/-tappiot valuuttakurssieroista	Me	0,0	−0,1	2,2	−0,2	−0,3
Nettorahoituskulut (IFRS)	**Me**	**−28,2**	**−22,1**	**−84,3**	**−78,2**	**−100,5**
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,0	0,1	1,3	−2,6	−2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	3,6	6,6	14,7	29,3	32,3
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	**Me**	**−24,6**	**−15,4**	**−68,2**	**−51,5**	**−71,0**
Painotettu keskikorko kauden lopussa [1)]	%	-	-	4,78	4,04	4,11
Painotettu keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	5,01	4,34	4,42
Painotettu keskikorko, laskettu vuoden alusta [1)]	%	-	-	4,57	3,70	3,87

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

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat Q1-Q3/2026 aikana 68,2 miljoonaan euroon (Q1 Q3/2025: 51,5 miljoonaa euroa). Nousu johtui pääasiassa jälleenrahoitetun velan kasvaneista korkokuluista sekä pankkitilien korkotuottojen pienenemisestä.

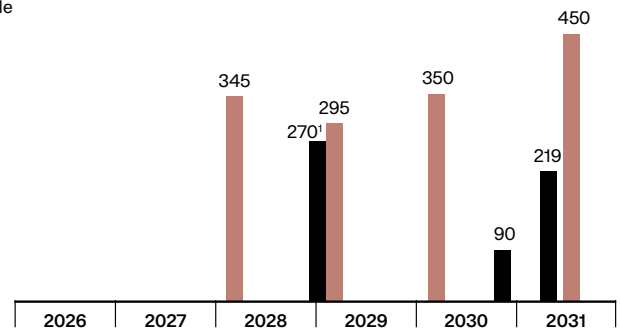
Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 84,3 miljoonaan euroon (Q1-Q3/2025: 78,2 miljoona euroa). 14,7 miljoonan euron epäsuora tappio (Q1-Q3/2025: 29,3 miljoonan euron tappio) kirjattiin johdannaisten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Tämä oli 14,6 miljoonaa euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Näiden lisäksi velkojen takaisinmaksusta kirjattiin 1,3 miljoonan euron tappio, kun vertailukaudella Q1-Q3/2025 näistä kirjattiin 2,6 miljoonan euron voitto..

Lainajakauma
%



Pankkilainat **578,9**
Joukkovelkakirjalainat **1 439,5**

Velkojen erääntymiset
Me



Pankkilainat **578,9**
Joukkovelkakirjalainat **1 439,5**

[1]Laina erääntyy helmikuussa 2029. Lisäksi lainaan sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota.

Rahoitustuotot koostuvat lähinnä johdannaisten, pankkitilien sekä lainasaamisten korkotuotoista.

Velan painotettu keskikorko periodin lopussa oli 4,78%.

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.

Rahoitusriskien hallinta		30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	Vuotta	2,9	3,7	3,5
Kiinteän koron osuus	%	84,5	90,2	93,1

8. Toimintaympäristön kehitys

Toimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvu, ennuste 2026	1,7 %	1,5 %	2,5 %	3,7 %	2,1 %	1,1 %
Inflaatio, ennuste 2026	2,4 %	3,2 %	1,1 %	1,8 %	3,0 %	3,1 %
Työttömyys, ennuste 2026	10,2 %	4,6 %	8,5 %	3,0 %	6,8 %	6,3 %
Vähittäismyynnin kasvu, Q2 2026[1]	3,8 %	3,3 %	5,4 %	4,5 %	3,7 %	3,9 %

[1] % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin. Lähteet: IMF (Lokakuu 2026), Eurostat

Pohjoismaiden ja muun maailman taloutta rasittavat pääosin poliittinen epävarmuus, konfliktit ja rakenteelliset tekijät,jotka haastavat eri maiden taloudet. Pohjoismaita yhdistää kuitenkin vahva julkisen talouden tuki ja vakaat instituutiot mikä vakauttaa talouksia. Talouksissa on nyt nähtävissä elpymisen merkkejä, jota tukee kotitalouksien ostovoiman vahvistuminen, kuluttajaluottamuksen paraneminen, inflaation hidastuminen sekä kotimaisen kysynnän kasvu. Lähteet SEB Nordic Outlook (Toukokuu 2026) ja JLL markkinakatsaus

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 ja kiinteäkorkoisten lainojen osuus on 84,5 %.

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 2025 tilinpäätöksen sivuilla 33–34, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

10. Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2026 pidettiin 20.4.2026. Yhtiökokous pidettiin osoitteessa Eteläesplanadi 2, 00130 Helsinki, Borenius Asianajotoimisto Oy:n tiloissa. Kokouksessa oli edustettuna yhteensä 105 osakkeenomistajaa joko

ennakkoon äänestäneinä tai henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 87.68% 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 2025 sekä hyväksyi palkitsemispolitiikan sekä toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous kokoontui 20.4.2026 ja päättivaltuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 1,09 euroa osakkeelta. Yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 200 090 000 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kahdeksan. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Adi Jemini, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes ja Keren Kalifa. Joanne Sonin valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin vuodelle 2026 tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2026, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous
Citycon Oyj:n 23.3.2026 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti jakaa varoja 0,9 euroa osakkeelta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta pääomanpalautuksena, eli yhteensä noin 165,21 miljoonaa euroa kokouspäivänä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella. Varoja maksetaan osakkeenomistajalle, joka maksun täsmäytyspäivänä 25.3.2026 oli merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään Yhtiön osakasluetteloon. Varojenjaon maksupäivä oli 1.4.2026.

Lisätietoja saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2026.

11. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Syyskuun 2026 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 183 569 011. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli syyskuun 2026 lopussa 12 398rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.9.2025: 22 648 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 92,8 miljoonaa yhtiön osaketta (30.9.2025: 130,0 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 50,6 % (30.9.2025: 70,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

11.3.2026 G City julkisti lopullisen tuloksen pakollisesta suositellusta käteisostotarjouksestaan kaikista Citycon Oyj:n liikkeeseen lasketuista ja ulkonaolevista osakkeista ja optio-oikeusista.Ostotarjouksen kohteena olleet osakkeet muodostava yhdessä G Cityn, G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin sekä Chaim Katzmanin ennestään omistamien osuuksien kanssa yhteensä 158 665 652 osakkeen omistuksen, mikä vastaa noin 86,4 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänioikeuksista.

17.6.2026 G City julkaisi vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista lopuista Citycon Oyj:n osakkeista. G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. Citycon Oyj:n hallitus julkaisi lausuntonsa vapaaehtoisesta julkisesta käteisostotarjouksesta 22.7.2026. Hallitus suosittelee ostotarjouksen hyväksymistä. 5.8.2026 G City tiedotti aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkoi 6.8.2026 ja päättyi 27.8.2026. Jälkikäteisen tarjousajan lopullisen tuloksen mukaan G Cityn sekä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin omistus oli yhteensä 167 147 166 osaketta, mikä vastaa noin 91,05 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä.

G City on ilmoittanut Cityconille, että G City ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands omistavat yhteensä yli yhdeksän kymmenesosaa (9/10) Cityconin kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä. Tämän omistusosuusrajan ylittymisen seurauksena G Citylle on syntynyt osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n mukainen oikeus ja velvollisuus lunastaa muiden Cityconin osakkeenomistajien omistamat Cityconin osakkeet käyvästä hinnasta. G City on päättänyt käyttää osakeyhtiölakiin perustuvaa lunastusoikeuttaan ja lunastaa kaikki muiden jäljellä olevien Cityconin osakkeenomistajien omistamat Cityconin osakkeet.

Osakkeet ja osakepääoma

		Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	Q1–Q4/2025
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		183 569 011	184 231 295	184 231 295
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		183 569 011	183 569 011	183 569 011

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	%	Q1–Q4/2025
Alin kurssi	EUR	2,58	2,99	-13,7 %	2,93
Ylin kurssi	EUR	4,00	3,88	3,0 %	4,01
Keskikurssi	EUR	3,24	3,50	-7,4 %	3,55
Päätöskurssi	EUR	2,94	3,27	-10,1 %	3,99
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	539,7	600,6	-10,1 %	731,7
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	87,9	38,0	131,4 %	67,4
Vaihdettuja osakkeita	Me	311,4	130,6	138,4 %	244,5

Osinko ja pääoman palautus

Citycon Oyj:n hallitus päätti 13.1.2026, että sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaetaan kertaluontoinen pääoman palautus, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Pääoman palautus suoritettiin ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille. Pääoman palautus toteutettiin varsinaisen yhtiökokouksen 2025 antaman valtuutuksen perusteella.

Citycon Oyj:n 23.3.2026 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti jakaa varoja 0,9 euroa osakkeelta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta pääomanpalautuksena, eli yhteensä noin 165,21 miljoonaa euroa kokouspäivänä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella.

Cityconin 20.4.2026 pidetty varsinainen yhtiökokous 2026 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 1,09 euroa osakkeelta. Yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 200 090 000 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Jos hallitus päättää 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 20.4.2026 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 30.6.2027 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 30.6.2027 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutustaan.

Omat osakkeet

Yhtiöllä ei ollut katsauskauden aika hallussaan omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

- Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 12.3.2026, jonka mukaan G City Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt kaksi kolmasosaa (2/3) 12.3.2026.
- Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 12.3.2026, jonka mukaan Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisi (5) prosenttia 11.3.2026.
- Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 1.9.2026, jonka mukaan G City Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt 90 % 1.9.2026.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät
Cityconilla on tällä hetkellä seuraava pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä konsernin avainhenkilöille:
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028

Raportointikauden aikana toimitusjohtaja ja talousjohtaja palauttivat optio-oikeutensa yhtiölle, ja optio-ohjelma lopetettiin huhtikuussa 2026 sen ehtojen mukaisesti, koska ohjelmassa ei ollut enää osallistujia. Toukokuussa 2026 yhtiö maksoi viimeiset palkkiot sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2023–2025 -ohjelman mukaisesti.

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

12. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa Citycon toteutti vuoden 2024 hybridilainansa 5 miljoonan euron suuruisen takaisinoston markkinoilta.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 6. marraskuuta 2026
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:
Hilik Attias
Talousjohtaja
Puhelin +358 40 688 8580
hilik.attias@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevissa keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään 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/fi

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2025 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitetyt 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.

Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla.

EPRA:n tunnusluvut

		Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3/ 2026	Q1-Q3/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)[1]	Me	18,6	23,1	–19,5 %	55,2	59,9	–8,0 %	79,0
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)[2]	Me	27,3	31,7	–13,7 %	80,1	86,0	–6,9 %	113,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)[1]	EUR	0,10	0,13	–19,5 %	0,30	0,33	–7,7 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic)[2]	EUR	0,15	0,17	–13,7 %	0,44	0,47	–6,6 %	0,62
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	7,68	8,33	–7,7 %	7,68	8,33	–7,7 %	8,45

[1] Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois.

[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	Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3/ 2026	Q1-Q3/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	**22,3**	**24,0**	**–6,9 %**	**62,4**	**76,3**	**–18,2 %**	**95,0**
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	–1,8	–8,6	79,4 %	–4,4	–42,8	89,6 %	–51,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	0,2	–58,6 %	0,4	–0,6	-	1,4
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,1	0,1	40,3 %	0,8	0,1	-	6,4
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,0	0,1	-	1,3	–2,6	-	–2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	3,6	6,6	–45,6 %	14,7	29,3	–49,7 %	32,3
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2,7	8,1	–66,6 %	4,0	24,7	–83,7 %	30,0
-/+ Hybridilainan korkokulut	–8,8	–8,6	–1,8 %	–24,9	–26,1	4,4 %	–34,3
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,3	1,2	–74,2 %	0,9	1,7	–46,0 %	2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	**18,6**	**23,1**	**–19,5 %**	**55,2**	**59,9**	**–8,0 %**	**79,0**
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,8	8,6	1,8 %	24,9	26,1	–4,4 %	34,3
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	**27,3**	**31,7**	**–13,7 %**	**80,1**	**86,0**	**–6,9 %**	**113,3**
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	183,6	183,6	0,0 %	183,6	184,0	–0,2 %	183,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	**0,10**	**0,13**	**–19,5 %**	**0,30**	**0,33**	**–7,7 %**	**0,43**
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	**0,15**	**0,17**	**–13,7 %**	**0,44**	**0,47**	**–6,6 %**	**0,62**

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

Me	Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3/ 2026	Q1-Q3/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Nettovuokratuotto	57,7	52,2	10,5 %	167,1	155,7	7,3 %	209,2
Operatiiviset hallinnon kulut	−6,3	−6,4	1,1 %	−18,7	−19,6	4,2 %	−25,9
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	−0,1	-	−0,2	0,1	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	**51,5**	**45,8**	**12,5 %**	**148,1**	**136,2**	**8,8 %**	**183,3**
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	−24,6	−15,4	−59,7 %	−68,2	−51,5	−32,5 %	−71,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Operatiiviset välittömät verot	0,2	0,2	−1,4 %	−0,7	−0,6	−18,2 %	−1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	−0,1	−0,1	18,9 %	0,0	0,1	-	0,1
Hybridilainan korkokulut	−8,8	−8,6	−1,8 %	−24,9	−26,1	4,4 %	−34,3
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,3	1,2	−74,2 %	0,9	1,7	−46,0 %	2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	**18,6**	**23,1**	**−19,5 %**	**55,2**	**59,9**	**−8,0 %**	**79,0**
+Hybridilainan korkokulut	8,8	8,6	1,8 %	24,9	26,1	−4,4 %	34,3
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	**27,3**	**31,7**	**−13,7 %**	**80,1**	**86,0**	**−6,9 %**	**113,3**
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	**0,10**	**0,13**	**−19,5 %**	**0,30**	**0,33**	**−7,7 %**	**0,43**
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	**0,15**	**0,17**	**−13,7 %**	**0,44**	**0,47**	**−6,6 %**	**0,62**

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

Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden 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.

	30.9.2026			**30.9.2025**			**31.12.2025**		
	EPRA NRV	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 190,0	1 190,0	1 190,0	1 317,8	1 317,8	1 317,8	1 336,4	1 336,4	1 336,4
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta[3]	245,2	122,6	-	231,5	115,7	-	236,3	118,2	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-48,3	-	-	-44,9	-	-	-44,5	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-93,0	-93,0	-	-90,1	-90,1	-	-89,7	-89,7
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-6,7	-	-	-8,8	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus[1]	-	-	89,0	-	-	-9,7	-	-	50,9
Varainsiirtoverot[2]	23,7	-	-	24,1	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	**1 410,5**	**1 212,9**	**1 186,0**	**1 528,5**	**1 334,6**	**1 218,1**	**1 551,8**	**1 357,2**	**1 297,6**
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	183,6	183,6	183,6	183,6	183,6	183,6	183,6	183,6	183,6
Nettovarallisuus per osake	**7,68**	**6,61**	**6,46**	**8,33**	**7,27**	**6,64**	**8,45**	**7,39**	**7,07**

[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 30.9.2026 oli 89,0 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.9.2026 erotus oli 9,7 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi).

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

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

Konsernin lyhennetty puolivuosikatsaus 1.1.–30.9.2026

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3 /2026	Q1-Q3 /2025	%	Q1-Q4 /2025
Bruttovuokratuotto	3	59,0	55,0	7,3 %	175,1	165,5	5,7 %	223,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	18,6	18,8	–1,0 %	57,8	59,6	–3,1 %	80,6
Hoitokulut		–19,1	–20,2	5,2 %	–64,1	–66,6	3,8 %	–89,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		–0,7	–1,4	45,7 %	–1,7	–2,9	42,3 %	–4,8
Nettovuokratuotto	**3**	**57,7**	**52,2**	**10,5 %**	**167,1**	**155,7**	**7,3 %**	**209,2**
Hallinnon kulut		–6,3	–6,4	1,1 %	–18,7	–19,6	4,2 %	–25,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	–0,1	-	–1,0	0,0	-	–6,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	1,8	8,6	–79,4 %	4,4	42,8	–89,6 %	51,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		–0,1	–0,2	58,6 %	–0,4	0,6	-	–1,4
Liikevoitto/-tappio	**3**	**53,1**	**54,1**	**–1,8 %**	**151,4**	**179,6**	**–15,7 %**	**226,6**
Rahoituskulut (netto)		–28,2	–22,1	–27,5 %	–84,3	–78,2	–7,7 %	–100,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Tulos ennen veroja		**24,9**	**31,9**	**–22,2 %**	**67,2**	**101,4**	**–33,8 %**	**126,1**
Välittömät verot		0,2	0,2	–1,4 %	–0,7	–0,6	–18,2 %	–1,3
Laskennalliset verot		–2,8	–8,2	66,1 %	–4,1	–24,6	83,4 %	–29,9
Katsauskauden tulos		**22,3**	**24,0**	**–6,9 %**	**62,4**	**76,3**	**–18,2 %**	**95,0**
Katsauskauden tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		22,3	24,0	–6,9 %	62,4	76,3	–18,2 %	95,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR[1]	5	0,08	0,06	39,9 %	0,20	0,24	–15,3 %	0,29
Tulos/osake, laimennettu, EUR[1]	5	0,08	0,06	40,2 %	0,20	0,24	–14,9 %	0,29
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,0	0,0	-	0,0	1,3	-	1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		12,0	8,0	49,9 %	25,9	16,0	62,1 %	17,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		**12,0**	**8,0**	**49,9 %**	**25,9**	**17,2**	**50,1 %**	**19,0**
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		**12,0**	**8,0**	**49,9 %**	**25,9**	**17,2**	**50,1 %**	**19,0**
Katsauskauden laaja tulos		**34,4**	**32,0**	**7,3 %**	**88,3**	**93,5**	**–5,6 %**	**114,0**
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		34,4	32,0	7,3 %	88,3	93,5	–5,6 %	114,0

[1] Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 966,8	3 746,3	3 265,9
Liikearvo		85,6	90,1	89,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		1,9	3,5	1,7
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, rahoitusvarat sekä muut pitkäaikaiset varat		111,4	42,3	40,7
Johdannaissopimukset	10, 11	12,3	24,1	19,5
Laskennalliset verosaamiset		15,8	16,5	15,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**3 193,8**	**3 922,8**	**3 433,3**
Myytävänä olevat omaisuuserät	**8**	**876,1**	**61,4**	**510,0**
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	2,2	1,2	1,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		28,0	32,6	26,6
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	31,8	69,7	92,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		**62,0**	**103,5**	**120,6**
Varat yhteensä	**3**	**4 131,9**	**4 087,7**	**4 063,8**
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	387,6	589,5	589,5
Kertyneet voittovarat	12	411,7	337,6	356,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		**1 190,0**	**1 317,8**	**1 336,4**
Hybridilaina		555,4	561,3	562,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		**1 745,3**	**1 879,1**	**1 899,3**
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 876,3	1 685,8	1 674,0
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	29,1	26,9	34,1
Laskennalliset verovelat		167,4	234,1	238,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**2 072,8**	**1 946,8**	**1 947,1**
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	**8**	**224,0**	**0,0**	**0,0**
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		5,9	189,2	130,5
Johdannaissopimukset	10, 11	6,0	3,3	1,4
Ostovelat ja muut velat		77,9	69,3	85,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**89,8**	**261,8**	**217,5**
Velat yhteensä	**3**	**2 386,6**	**2 208,6**	**2 164,5**
Oma pääoma ja velat yhteensä		**4 131,9**	**4 087,7**	**4 063,8**

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	Q1-Q4/2025
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		**67,2**	**101,4**	**126,1**
Oikaisut voittoon ennen veroja		81,9	36,6	53,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		**149,0**	**138,0**	**179,4**
Käyttöpääoman muutos		0,3	−5,9	−0,5
Liiketoiminnan rahavirta		**149,4**	**132,1**	**178,9**
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		−88,7	−65,6	−71,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		7,6	9,3	10,3
Maksetut välittömät verot		−0,7	−0,6	−0,6
Liiketoiminnan nettorahavirta		**67,7**	**75,3**	**117,4**
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	−20,2	−15,5	−24,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit[1]	6,7,8	−0,4	−2,4	60,2
Pitkäaikaisten lainojen myöntäminen		−70,0	-	-
Investointien nettorahavirta		**−90,6**	**−18,0**	**35,4**
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		-	48,9	48,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-	−30,4	−88,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot		481,6	443,2	443,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		−257,2	−728,7	−742,5
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		−6,5	−5,6	−7,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		−9,2	−37,3	−37,3
Hybridilainan korot ja kulut		−31,5	−33,7	−33,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	-	0,0
Omien osakkeiden takaisinhankinta ja kulut		-	−2,8	−2,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	−201,9	-	0,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		−18,2	−1,2	−0,6
Rahoituksen nettorahavirta		**−42,9**	**−347,7**	**−420,8**
Rahavarojen muutos		**−65,8**	**−290,4**	**−267,9**
Rahavarat katsauskauden alussa	9	92,1	358,5	358,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		5,5	1,6	1,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	**9**	**31,8**	**69,7**	**92,1**

[1] Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit Q1-Q4/2025 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	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi-laina	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
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
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)							0,0			0,0
Omien osakkeiden hankinta						–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**
Oma pääoma 1.1.2026	**259,6**	**131,1**	**0,0**	**589,5**	**–253,4**	**609,6**	**1 336,4**	**562,9**	**0,0**	**1 899,3**
Katsauskauden laaja tulos					25,9	62,4	88,3			88,3
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	–10,4		–10,4
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista						1,6	1,6			1,6
Hybridilainan korot ja kulut						–34,3	–34,3	2,9		–31,4
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				–201,9			–201,9			–201,9
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0			0,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.9.2026	**259,6**	**131,1**	**0,0**	**387,6**	**–227,5**	**639,2**	**1 190,0**	**555,4**	**0,0**	**1 745,3**

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 6.11.2026.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2025. Cityconin osavuosikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2025 sekä IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitetyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja päivitetyistä raportointisuosituksista löytyy kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

Osavuosikatsauksen luvut esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin, minkä vuoksi yksittäisistä luvuista lasketut summat voivat poiketa esitetyistä summaluvuista.

3. Segmentti-informaatio

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

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	Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3/2026	Q1-Q3/2025	%	Q1-Q4/2025
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,5	25,0	1,9 %	75,2	74,6	0,8 %	100,1
Norja	16,8	14,4	16,7 %	49,2	43,6	12,8 %	59,0
Ruotsi & Tanska	16,7	15,6	7,2 %	50,6	47,3	6,9 %	64,0
Segmentit yhteensä	**59,0**	**55,0**	**7,3 %**	**175,1**	**165,5**	**5,7 %**	**223,1**
Ylläpito- ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,1	9,1	0,2 %	27,7	28,6	−2,9 %	37,9
Norja	4,8	4,6	5,0 %	14,7	15,2	−3,4 %	21,5
Ruotsi & Tanska	4,7	5,1	−8,5 %	15,3	15,8	−3,2 %	21,1
Segmentit yhteensä	**18,6**	**18,8**	**−1,0 %**	**57,8**	**59,6**	**−3,1 %**	**80,6**
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	27,0	25,6	5,2 %	77,9	76,2	2,2 %	101,5
Norja	15,7	13,3	17,9 %	45,8	40,5	13,2 %	54,4
Ruotsi & Tanska	15,1	13,3	13,7 %	43,3	38,9	11,3 %	53,2
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,1	-	0,0
Segmentit yhteensä	**57,7**	**52,2**	**10,5 %**	**167,1**	**155,7**	**7,3 %**	**209,2**
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	26,3	24,9	5,6 %	76,0	74,3	2,2 %	98,6
Norja	14,3	12,6	14,1 %	42,6	38,5	10,9 %	51,3
Ruotsi & Tanska	14,5	12,5	15,2 %	40,2	35,9	11,9 %	49,4
Muut	−3,6	−4,2	15,9 %	−10,7	−12,5	14,4 %	−16,0
Segmentit yhteensä	**51,5**	**45,8**	**12,5 %**	**148,1**	**136,2**	**8,8 %**	**183,3**
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	−2,1	8,8	-	7,6	11,0	−30,8 %	−21,0
Norja	−2,1	1,8	-	−6,2	16,4	-	36,3
Ruotsi & Tanska	6,0	−2,1	-	3,0	15,4	−80,6 %	35,9
Segmentit yhteensä	**1,8**	**8,6**	**−79,4 %**	**4,4**	**42,8**	**−89,6 %**	**51,1**
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	24,2	34,2	−29,3 %	83,0	85,8	−3,2 %	74,6
Norja	12,1	13,7	−11,3 %	36,3	54,8	−33,8 %	83,2
Ruotsi & Tanska	20,4	10,4	96,1 %	43,2	51,5	−16,1 %	85,1
Muut	−3,6	−4,2	13,8 %	−11,1	−12,5	11,7 %	−16,4
Segmentit yhteensä	**53,1**	**54,1**	**−1,8 %**	**151,4**	**179,6**	**−15,7 %**	**226,6**

Me	30.9.2026	30.9.2025	%	31.12.2025
Varat				
Suomi & Viro	1 799,5	1 873,9	–4,0 %	1 780,9
Norja	1 045,8	958,4	9,1 %	971,3
Ruotsi & Tanska	1 082,6	1 088,0	–0,5 %	1 128,3
Muut	204,1	167,4	22,0 %	183,4
Segmentit yhteensä	**4 131,9**	**4 087,7**	**1,1 %**	**4 063,8**
Velat				
Suomi & Viro	11,1	8,9	25,4 %	11,0
Norja	18,8	9,5	97,9 %	9,9
Ruotsi & Tanska	15,9	15,6	2,0 %	14,1
Muut	2 340,8	2 174,7	7,6 %	2 129,6
Segmentit yhteensä	**2 386,6**	**2 208,6**	**8,1 %**	**2 164,5**

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	Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3/ 2026	Q1-Q3/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset[1]	15,6	15,8	–1,2 %	48,7	49,8	–2,3 %	66,5
Käyttökorvaukset[1]	1,6	1,5	4,3 %	4,6	5,2	–10,8 %	7,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot[1]	1,4	1,5	–5,2 %	4,5	4,6	–3,0 %	6,6
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta[2]	0,1	0,0	15,9 %	0,2	0,1	4,1 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	**18,7**	**18,8**	**–1,0 %**	**57,9**	**59,7**	**–3,1 %**	**80,7**

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3 /2026	Q1-Q3 /2025	%	Q1-Q4 /2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	22,3	24,0	–6,9 %	62,4	76,3	–18,2 %	95,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	–9,4	–11,0	13,9 %	–27,1	–30,0	9,5 %	–39,0
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	1,6	–2,7	-	1,6	–2,7	-	–2,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	183,6	183,6	0,0 %	183,6	184,0	–0,2 %	183,9
Osakekohtainen tulos[1]	**EUR**	**0,08**	**0,06**	**39,9 %**	**0,20**	**0,24**	**–15,3 %**	**0,29**

Tulos/osake, laimennettu		Q3/2026	Q3/2025	%	Q1-Q3 /2026	Q1-Q3 /2025	%	Q1-Q4 /2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	22,3	24,0	–6,9 %	62,4	76,3	–18,2 %	95,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	–9,4	–11,0	13,9 %	–27,1	–30,0	9,5 %	–39,0
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	1,6	–2,7	-	1,6	–2,7	-	–2,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj. kpl	183,6	183,6	0,0 %	183,6	184,0	–0,2 %	183,9
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj. kpl	0,0	0,5	–91,3 %	0,0	0,8	–93,8 %	0,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj. kpl	183,6	184,1	–0,3 %	183,6	184,8	–0,6 %	184,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu[1]	**EUR**	**0,08**	**0,06**	**40,2 %**	**0,20**	**0,24**	**–14,9 %**	**0,29**

[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 31.12.2025 tai vertailukaudella 30.9.2025 ensin mainittuun ryhmään ei sisältynyt kiinteistöjä.

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

30.9.2026

Me	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2026	**3 265,9**	**3 265,9**
Investoinnit	17,9	17,9
Aktivoidut korot	0,0	0,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	59,8	59,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	–49,2	–49,2
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	–6,1	–6,1
Valuuttakurssiero	33,7	33,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	–361,7	–361,7
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	6,6	6,6
30.9.2026	**2 966,8**	**2 966,8**

30.9.2025

Me	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
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	19,8	19,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,4	4,4
30.9.2025	**3 746,3**	**3 746,3**

31.12.2025

Me	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	**3 627,8**	**3 627,8**
Investoinnit	22,6	22,6
Aktivoidut korot	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	92,8	92,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-34,0	-34,0
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-7,7	-7,7
Valuuttakurssiero	49,7	49,7
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-490,6	-490,6
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,9	4,9
31.12.2025	**3 265,9**	**3 265,9**

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q3/2026 on määritetty osittain ulkoisesti C&W (Suomi) toimesta. Arvon määritys on tehty sisäisesti muiden maiden osalta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2025 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %[1]			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m²/kk		
	30.9.2026	**30.9.2025**	**31.12.2025**	**30.9.2026**	**30.9.2025**	**31.12.2025**
Suomi & Viro	6,4 %	6,1 %	6,3 %	30,2	29,3	30,1
Norja	6,7 %	6,6 %	6,6 %	23,8	21,6	21,7
Ruotsi & Tanska	6,2 %	6,0 %	6,1 %	24,5	25,4	25,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	**6,4 %**	**6,2 %**	**6,3 %**	**26,5**	**25,8**	**26,2**

[1] Painotettu keskiarvo laskettu ilman käyttämättömien rakennusoikeuksien arvoa.

7. Bruttoinvestoinnit

Me	**Q1-Q3/2026**	**Q1-Q3/2025**	**Q1-Q4/2025**
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	-	–1,7
Kiinteistökehitys[3]	5,1	2,6	3,3
Vuokralaismuutostyöt ja investoinnit	14,2	11,4	19,8
Muut investoinnit	0,5	0,5	0,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	**19,9**	**14,5**	**22,2**
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin			
Suomi & Viro	9,2	7,2	9,7
Norja	6,0	4,5	6,4
Ruotsi & Tanska	4,2	2,2	5,5
Konsernihallinto	0,5	0,5	0,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	**19,9**	**14,5**	**22,2**
Divestoinnit[1,2]	**-**	**-**	**61,4**

[1] Divestoinnit vuonna 2025 koostuu Lippulaiva asuinkiinteistöjen myynnistä Suomessa.

[2] Ei sisällä siirtoja 'Myytävänä olevat omaisuuserät' -kategoriaan.

[3] Kiinteistökehitys vuonna 2026 koostuu pääasiassa energiaprojekteista. Kiinteistökehitys vuonna 2025 koostuu lukuisista eri kehitysprojekteista.

8. Myytävänä olevat omaisuuserät ja velat

Myytävänä olevat omaisuuserät 30.9.2026 koostuvat kolmesta Suomi & Viro -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä, kahdesta Norja-segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja kahdesta Ruotsi & Tanska -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Erät sisältävät myös sijoituskiinteistöihin luokiteltavia käyttöoikeusomaisuuseriä ja Norja-segmenttiin kuuluvalle sijoituskiinteistölle kohdistettua liikearvoa. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat vertailukaudella 30.9.2025 yhdestä Norja-segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä, ja vertailukaudella 31.12.2025 kolmesta Suomi & Viro -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja kolmesta Ruotsi & Tanska -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä.

Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat koostuvat yhteensä 133,2 miljoonan euron lainoista, joiden vakuutena on myytävänä olevat omaisuuserät Ruotsi & Tanska -segmentissä sekä Norja-segmentissä. Lisäksi velat sisältävät käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja yhteensä 11,8 miljoonaa euroa, sekä laskennallista verovelkaa yhteensä 79,1 miljoonaa euroa.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	**30.9.2026**	**30.9.2025**	**31.12.2025**
Katsauskauden alussa	**510,0**	**81,1**	**81,1**
Valuuttakurssierot	–3,0	0,1	–0,1
Myynnit	-	-	–61,4
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	361,7	–19,8	490,3
Siirrot liikearvon ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	7,4	-	-
Katsauskauden lopussa	**876,1**	**61,4**	**510,0**

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Käteinen raha ja pankkitilit	22,5	63,7	85,5
Rajoitetut rahavarat	9,3	6,0	6,6
Rahavarat yhteensä	**31,8**	**69,7**	**92,1**

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

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.09.2026		30.09.2025		31.12.2025	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	14,5	14,5	25,3	25,3	21,3	21,3
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	434,6	578,9	90,1	92,3	92,1	94,3
Yritystodistukset	-	-	32,1	33,0	-	-
Joukkolainat	1 425,9	1 336,8	1 718,5	1 728,2	1 679,6	1 628,7
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	21,8	21,8	34,2	34,2	32,8	32,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	31,6	31,6	30,1	30,1	35,4	35,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-

11. Johdannaissopimukset

	30.09.2026		30.09.2025		31.12.2025	
Me	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	0,00	0,00	-	-	-	-
1-5 vuotta	418,0	–13,2	388,8	–2,8	388,8	–10,5
yli 5 vuotta	-	-	183,7	0,2	183,7	–4,1
Yhteensä	**418,0**	**–13,2**	**572,5**	**–2,6**	**572,5**	**–14,5**
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	–127,0	–3,8	204,2	–2,1	108,4	0,4
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kaikki yhteensä	**291,1**	**–17,0**	**776,6**	**–4,7**	**680,9**	**–14,2**

Yhtiöllä on myös koron-ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Yhtiö suojaa myös valuuttamääräisen oman pääomaan valuuttatermiineillä. Näiden edellä mainittujen johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. Osinko ja pääoman palautus

Citycon Oyj:n hallitus päätti 13.1.2026, että sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaetaan kertaluontoinen pääoman palautus, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Pääoman palautus suoritettiin ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille. Pääoman palautus toteutettiin varsinaisen yhtiökokouksen 2025 antaman valtuutuksen perusteella, jonka perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Pääoman palautus maksettiin osakkeenomistajalle, joka oli pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä 20.1.2026 merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Pääoman palautus maksettiin 27.1.2026.

Citycon Oyj:n 23.3.2026 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti jakaa varoja 0,9 euroa osakkeelta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta pääomanpalautuksena, eli yhteensä noin 165,21 miljoonaa euroa kokouspäivänä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella. Varoja maksetaan osakkeenomistajalle, joka maksun täsmäytyspäivänä 25.3.2026 oli merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään Yhtiön osakasluetteloon. Varojenjaon maksupäivä oli 1.4.2026.

Cityconin 20.4.2026 pidetty varsinainen yhtiökokous 2026 päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 1,09 euroa osakkeelta. Yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 200 090 000 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Jos hallitus päättää käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.Tilikauden 2025 aikana ei jaettu pääomanpalautusta.

13. Vastuusitoumukset

Me	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	1 054,5	292,3	344,3
Pankkitakaukset ja emon takaukset	18,4	17,5	17,4
Ostositoumukset	13,7	9,8	10,2

Kiinnitykset liittyvät neljään eri luottosopimukseen: 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (90 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, 270 miljoonan euron määräaikaislainaan, 1 856 miljoonan Norjan kruunumääräisen (170,3 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan ja 550 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (48,5 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 13,7 miljoonaa euroa (30.6.2025: 9,8 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV sekä Chaim Katzman omistivat 91,05 prosenttia Citycon Oyj:n kaikista osakkeista ja äänistä 30.9.2026 (30.9.2025: 49,71 %).

11.3.2026 G City julkisti lopullisen tuloksen pakollisesta suositellusta käteisostotarjouksestaan kaikista Citycon Oyj:n liikkeeseen lasketuista ja ulkonaolevista osakkeista ja optio-oikeusista.Ostotarjouksen kohteena olleet osakkeet muodostava yhdessä G Cityn, G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin sekä Chaim Katzmanin ennestään omistamien osuuksien kanssa yhteensä 158 665 652 osakkeen omistuksen, mikä vastaa noin 86,4 prosenttia kaikista

Cityconin osakkeista ja äänioikeuksista. 17.6.2026 G City julkaisi vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista lopuista Citycon Oyj:n osakkeista. G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. Citycon Oyj:n hallitus julkaisi lausuntonsa vapaaehtoisesta julkisesta käteisostotarjouksesta 22.7.2026. Hallitus suosittelee ostotarjouksen hyväksymistä. 5.8.2026 G City tiedotti aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkoi 6.8.2026 ja päättyi 27.8.2026. Jälkikäteisen tarjousajan lopullisen tuloksen mukaan G Cityn sekä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin omistus oli yhteensä 167 147 166 osaketta, mikä vastaa noin 91,05 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä.

13.5.2026 Citycon tiedotti, että se on yhdessä kokonaan omistaman tytäryhtiön kanssa allekirjoittanut 200 miljoonan euron suuruisen enimmäismääräisen molemminpuolisen pyydettäessä takaisinmaksettavan lainafasiliteettisopimuksen G City Ltd:n sekä Gazit Europe Netherlands B.V:n kanssa. 30.9.2026 mennessä G City on nostanut 70 miljoonan euron suuruisen lainan fasiliteetin puitteissa. Lainan korko on 6,5 %. Korkotaso on määritetty markkinaehtoisesti riippumattoman hinnoitteluasiantuntijan toimesta. Cityconilla on oman harkintansa mukaan oikeus vaatia G Cityä maksamaan koko nostettu lainamäärä takaisin 10 pankkipäivän kuluessa ilmoituksesta.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,1 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 0,0 miljoonaa euroa). Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,1 miljoonaa euroa (Q1-Q3/2025: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.-30.9.2026 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto
Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.9.2026, 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 analyyttisia 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 marraskuuta 2026

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo
KHT