



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. Vertailukelpoisiin 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 %).

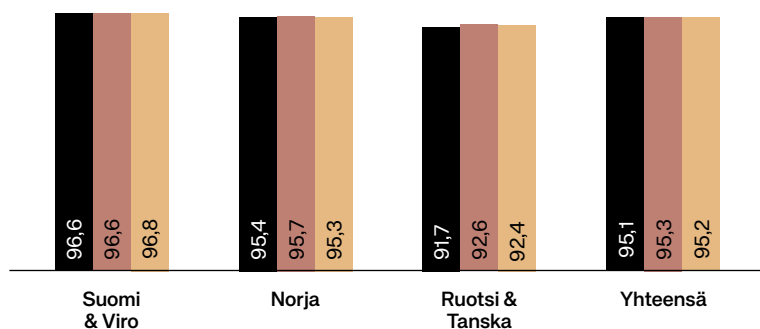
Keskimääräinen liiketilöiden neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,9 % 27,5 euroon (Q3/2024: 24,8 euroa). Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,2 % 25,8 euroon (Q3/2024: 25,0 euroa).

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

%

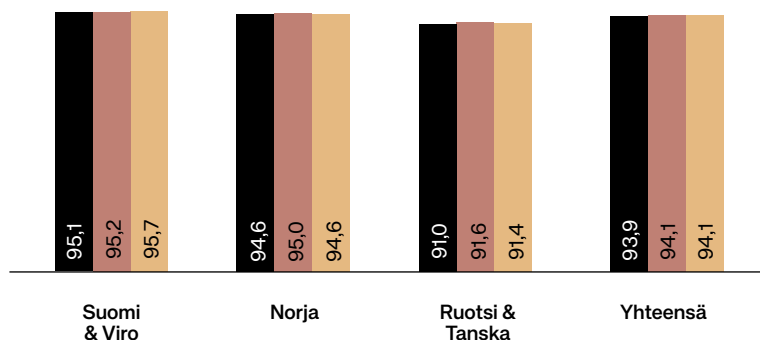


- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025

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

Taloudellinen vuokrausaste

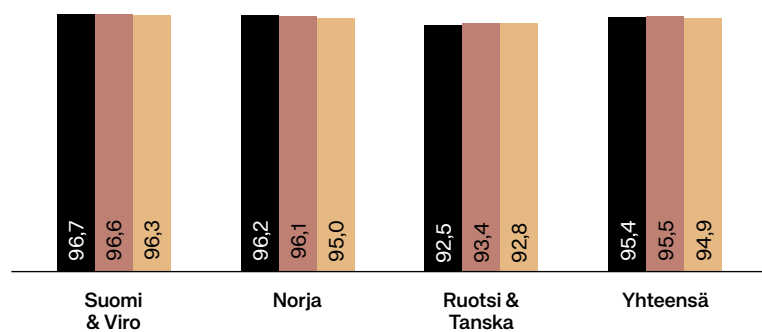
%



- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025

Liiketilöjen vuokrausaste (m²)¹

%



■ Liiketilöjen vuokrausaste (m²) 30.9.2024

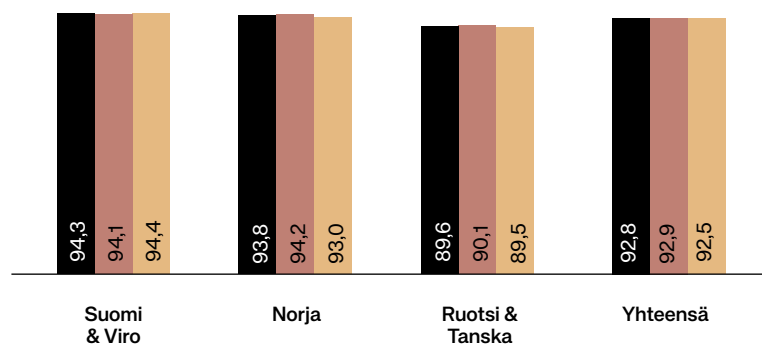
■ Liiketilöjen vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Liiketilöjen vuokrausaste (m²) 30.9.2025

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

Vuokrausaste (m²)

%



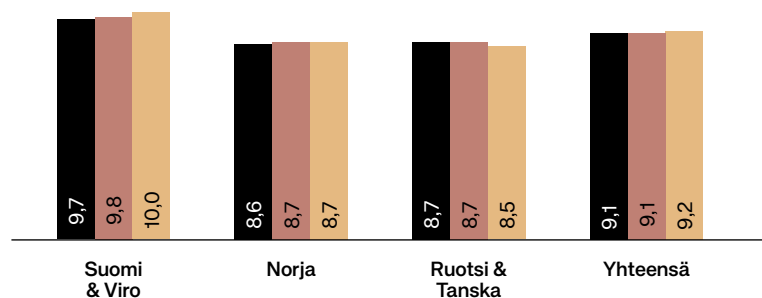
■ Vuokrausaste (m²) 30.9.2024

■ Vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Vuokrausaste (m²) 30.9.2025

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%

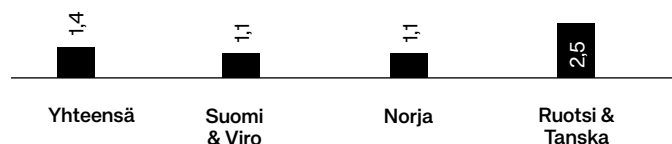


- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.9.2025

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 tuottovaatimusnäkemyksiä. 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 kiinteää 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

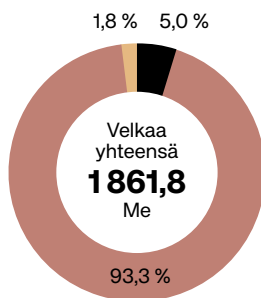
Korollisten lainojen arvo laski vuosineljänneksen aikana 11,3 miljoonalla eurolla 1 861,8 miljoonaan euroon. Lasku johtui pääosin erääntyneistä yritystodistuksista.

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

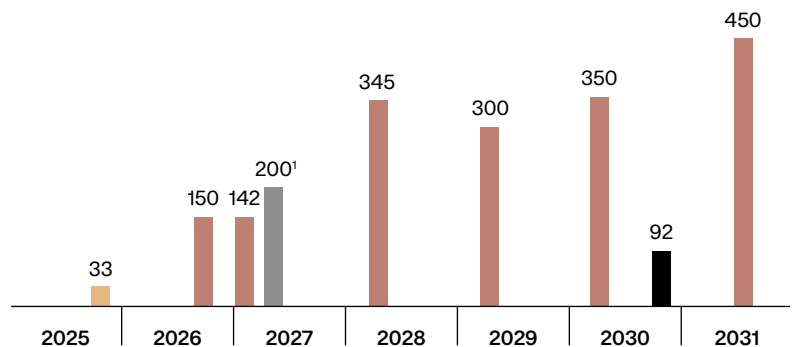
%



- 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 valuutanvaihtosopimukset 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 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

		30.9.2025	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

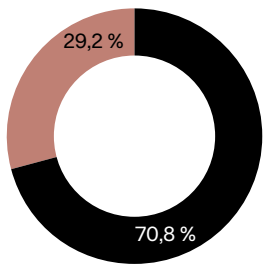
		Q1–Q3/2025	Q1–Q3/2024	Q1–Q4/2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		184 231 295	171 994 204	171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		183 569 011	184 151 840	184 231 295

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 kiinteistösiirtoyhtiöiden 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 tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	25,3	25,3	32,7	32,7	36,5	36,5
Rahoitusvelat						
I Jaksettuun hankintamenoön kirjatut 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 tulosvaikuttaisesti 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