

# Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025



# Sisällys

## Johdanto..... 3

## Hallinnointia koskevat kuvaukset..... 4

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Cityconin hallinnointirakenne 2025 ..... | 4  |
| 1. Yhtiökokous.....                      | 5  |
| 2. Hallitus.....                         | 5  |
| 3. Hallituksen valiokunnat.....          | 9  |
| 4. Toimitusjohtaja.....                  | 10 |
| 6. Palkitseminen .....                   | 11 |

## Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä.....12

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Riskienhallinnan yleiskuvaus .....                                | 12 |
| 2. Sisäisen valvonnan yleiskuvaus .....                              | 13 |
| 3. Kansainvälinen COSO-viitekehys sisäisen valvonnan perustana ..... | 14 |
| 4. Valvontatoiminnot .....                                           | 14 |
| 5. Viestintä ja tiedotus.....                                        | 14 |
| 6. Seurantatoimenpiteet .....                                        | 14 |

## Muut tiedot .....

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Kuvaus sisäisen tarkastuksen tehtävien organisoinnista ja tarkastustyössä noudatettavista keskeisistä periaatteista ..... | 15 |
| 2. Lähipiiriliiketoimet.....                                                                                                 | 15 |
| 3. Sisäpiirihallinnon keskeiset menettelytavat.....                                                                          | 16 |
| 4. Tilintarkastaja ja tilintarkastajalle maksetut palkkiot .....                                                             | 16 |



### Taloudellinen katsaus

Käsittelee Cityconin taloudellista tulosta vuonna 2025, operatiivisia tunnuslukuja, hallituksen toimintakertomusta ja riskienhallintaa.



### Vastuullisuusselvitys

Kuvaa Cityconin sosiaalista ja ympäristövastuuta sekä vastuullisuustyön kohokohtia vuonna 2025.



### Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kertoo Cityconin hallinnointirakenteesta ja hallituksen toiminnasta vuonna 2025.



### Palkitsemisraportti

Käsittelee hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitsemista sekä toimielinten palkitsemispolitiikan soveltamista vuonna 2025.

## Näin luet Cityconin 2025 vuosikertomusta

Vuoden 2025 vuosikertomus koostuu taloudellisesta katsauksesta, vastuullisuusselvityksestä, hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetusta selvityksestä sekä palkitsemisraportista. Lisätietoja Cityconista, Cityconin strategiasta sekä arvonluonnista löytyy yhtiön verkkosivuilta.

Olemme pyrkineet parantamaan vuosikertomuksen luettavuutta julkaisemalla vuosikertomuksen sisällön sekä mielenkiintoisia lisätietoja ja tapausesimerkkejä verkkosivuillamme. Linkit näihin tunnistat seuraavasta symbolista: → **Lue lisää**

# Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2025

## Johdanto

Citycon Oyj (**Citycon** tai **yhtiö**) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä (**Helsingin pörssi**). Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt muodostavat Citycon-konsernin.

Cityconin hallinnointiperiaatteet perustuvat Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön, Helsingin pörssin ja Suomen Finanssivalvonnan listayhtiöitä koskeviin sääntöihin ja määräyksiin sekä Cityconin yhtiöjärjestykseen. Cityconin tytäryhtiöiden hallinnointia ohjaavat lisäksi näiden kotipaikkojen lait ja tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset. Citycon noudattaa myös Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa hallinnointikoodia 2025 sekä Cityconin omia toimintaperiaatteita (**Code of Conduct**) ja hallinnointiohjesääntöä.

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (**CG-selvitys**) on laadittu Hallinnointikoodin 2025 (**Hallinnointikoodi**) suosituksia noudattaen huomioiden Hallinnointikoodin suosituksen 8 siirtymäsäännöksen.

Vuonna 2025 Citycon noudatti Hallinnointikoodin suosituksia yhtä poikkeamaa lukuun ottamatta.

Citycon poikkeaa Hallinnointikoodin noudata tai selitä -periaatteen mukaisesti toimitusjohtajaa koskevasta rajoituksesta (suositus 21), jonka mukaan toimitusjohtajaa ei tule valita hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen varapuheenjohtajana toiminut, F. Scott Ball, valittiin 8.10.2024 pidetyssä hallituksen kokouksessa Cityconin väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi siirtymäajaksi, kunnes uusi toimitusjohtaja on löydetty ja aloittanut tehtävässään. Oleg Zaslavsky aloitti yhtiön uutena toimitusjohtajana 1.3.2025. Hallitus katsoi, että F. Scott Ballin rooli sekä väliaikaisena toimitusjohtajana että hallituksen varapuheenjohtajana parantaa hallituksen ja operatiivisen johdon vuorovaikutusta muutostilanteessa ja mahdollistaa sujuvan toimitusjohtajavaihdoksen toteuttamisen, eikä tämä vaarana hallituksen velvollisuutta valvoa toimitusjohtajaa. Cityconin hallituksessa on kaksi varapuheenjohtajaa eturistiriitatilanteiden välttämiseksi.

Tämä CG-selvitys on laadittu hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena. Hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen 26.2.2026. Yhtiön tilintarkastaja Deloitte Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien



sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

Tämä CG-selvitys on julkistettu samanaikaisesti Cityconin tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen 2025 kanssa 26.2.2026.

### → Lue lisää

Hallinnointikoodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen verkkosivuilla osoitteessa [cgfinland.fi](https://cgfinland.fi).

Tämä CG-selvitys sekä vastaavat selvitykset vuodesta 2010 alkaen ovat saatavilla yhtiön verkkosivulla [citycon.com/fi/hallinnointi](https://citycon.com/fi/hallinnointi).

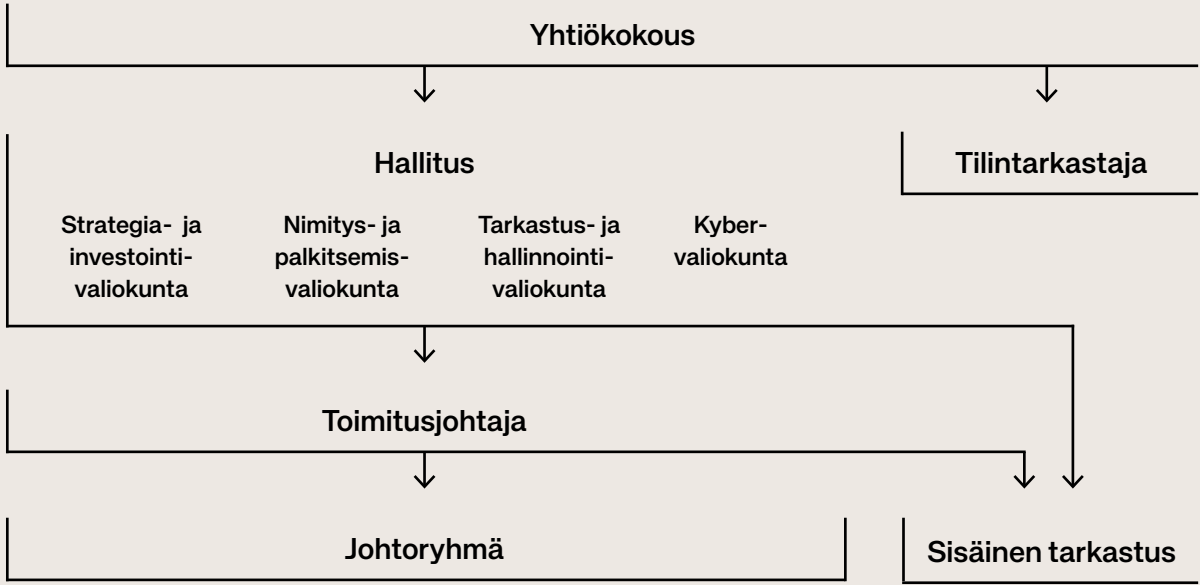
Hallinnointia koskevat kuvaukset

Cityconin lakisääteiset toime­li­met ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, ja hallitus nimittää toimitusjohtajan. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, joiden jäsenet hallitus valitsee keskuudestaan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä.

Hallituksen ja sen valiokuntien sekä toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa hallituksen hyväksymä hallinnointiohjesääntö, joka sisältää hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestykset, ohjeet päätöksentekoe­lin­ten välisestä työnjaosta sekä periaatteet sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.



Cityconin hallinnointirakenne 2025



## 1. Yhtiökokous

Cityconin osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään yhtiöjärjestyksen mukaan vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia kutsutaan koolle päätöksenteon niin vaatiessa tai milloin laki sitä edellyttää.

Yhtiö julkaisee verkkosivuillaan vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta yhtiökokouskutsun, joka sisältää ehdotuksen kokouksen asialistaksi, sekä yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat ja hallituksen päätösehdotukset. Yhtiökokouskutsu julkistetaan myös pörssitiedotteena. Jos hallitukseen ehdotetaan uusia henkilöitä, esitetään heitä koskevat tiedot yhtiön verkkosivuilla.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain mukaan kuuluu yhtiökokoukselle, jos hän vaatii sitä ilmoittamalla asiasta yhtiölle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Yhtiö pyrkii edesauttamaan osakkeenomistajiensa osallistumista yhtiökokouksiin järjestämällä kokoukset siten, että sekä koti- että ulkomaiset osakkeenomistajat voivat osallistua kokoukseen ja käyttää siellä kysely- ja äänioikeuttaan. Citycon järjesti vuoden 2025 yhtiökokouksen ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:n ja osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 3 momentin mukaisena etäkokouksena. Etäkokouksen järjestäminen mahdollistaa, että jokainen osakkeenomistaja voi osallistua kokoukseen ja käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan reaaliaikaisesti asuinpaikastaan riippumatta.

Cityconilla oli vuonna 2025 yksi yhtiökokous. Cityconin varsinainen yhtiökokous 2025 pidettiin 3.4.2025. Yhtiö julkisti yhtiökokouksen tekemät päätökset pörssitiedotteena ja verkkosivuillaan.

## 2. Hallitus

### 2.1 Hallituksen kokoonpano

Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenten erityisestä asettamisjärjestyksestä.

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet vuosittain pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa sekä tarvittaessa ylimääräisissä yhtiökokouksissa.

Hallinnointikoodin mukaisesti hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuutta vuosittain.

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituskokoonpanoa koskevan hallituksen ehdotuksen yhtiökokoukselle. Kokoonpanon suunnittelussa otetaan huomioon yhtiön strategia ja toiminnan asettamat vaatimukset, yhtiön kehitysvaihe sekä yhtiössä määritellyt hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet (kuvattu kohdassa 3.4. Hallituksen monimuotoisuus).

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan.

Cityconin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen.

Hallituksen jäseniksi 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. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Keren Kalifa.

Hallituksen jäsenet valittiin toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuutta kokouksessaan 12.3.2025 ja totesi, että kaikki hallituksen jäsenet yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 9.10.2024–28.2.2025 toiminutta F. Scott Ballia ja talousjohtajana 15.11.2024–31.10.2025 toiminutta Eero Sihvosta lukuun ottamatta ovat riippumattomia yhtiöstä.

Judah Angster, F. Scott Ball, Sandy Koifman, David Lukes, Eero Sihvonen, Per-Anders Ovin ja Ljudmila Popova arvioitiin riippumattomiksi yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Chaim Katzman, Zvi Gordon (hallituksen jäsen 3.4.2025 asti) ja Adi Jemini ovat tai ovat äskettäin olleet yhtiön suurimman osakkeenomistajan G City Ltd:n (entinen Gazit-Globe Ltd) tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa eivätkä siten ole riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Lisäksi hallituksen uudeksi jäseneksi ehdotettu Keren Kalifa arvioitiin riippumattomaksi yhtiöstä, mutta ei riippumattomaksi yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, koska hän on yhtiön suurimman osakkeenomistajan G City Ltd:n konserniyhtiön palveluksessa.

Hallinnointikoodin mukaan yli 10 vuoden yhtäjaksoisen keston vaikutus jäsenen riippumattomuuteen on arvioitava säännöllisesti osana kokonaisarviointia. Hallitus totesi, että Chaim Katzman ja Per-Anders

Ovin ovat toimineet yhtiön hallituksen jäsenenä yli 10 peräkkäistä vuotta.

Hallitus totesi, että heidän riippumattomuutensa yhtiöstä ei ole heikentynyt heidän pitkän toimikautensa aikana. Todettiin, että hallituksen kokonaisarviointi tuki johtopäätöstä, jonka mukaan Chaim Katzman ja Per-Anders Ovin ovat edelleen riippumattomia yhtiöstä.

Vuonna 2025 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajina toimivat Sandy Koifman ja F. Scott Ball.

### → Lue lisää

Yhtiökokousten pöytäkirjat, yhtiökokousasiakirjat ja kokouskohtaiset yhteenvedot yhtiökokouspäätöksistä vuodesta 2010 alkaen ovat saatavilla Cityconin yhtiökokousarkistosta [citycon.com/fi/yhtiokokousarkisto](https://citycon.com/fi/yhtiokokousarkisto).

Lisätietoa yhtiökokouksista ja osakkeenomistajien oikeuksista löytyy yhtiön verkkosivulta [citycon.com/fi/yhtiokokous](https://citycon.com/fi/yhtiokokous).



## 2.2 Hallituksen jäsenten tiedot 31.12.2025

**Hallituksen puheenjohtaja  
Chaim Katzman**

Hallituksen jäsen ja puheenjohtaja vuodesta 2010, LL.B., Israelin ja Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1949

**Päätoimi:** Norstar Holdings Inc., perustaja, määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991 sekä toimitusjohtaja vuodesta 2017; G City Ltd., hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998 ja toimitusjohtaja vuodesta 2018; Regency Centers Corporation, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2017; G City Europa Ltd, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2008

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:**  
Riippumaton yhtiöstä

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 116 934

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:**  
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, puheenjohtaja, Strategia- ja investointivaliokunta

**Judah Angster**

Hallituksen jäsen vuodesta 2020  
JD (Juris Doctor, Pace University), Bachelor of Talmudic Law, Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1982

**Päätoimi:** Dwight City Group LLC, toimitusjohtaja, yrittäjä ja perustaja vuodesta 2018

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:**  
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 13 303

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Kybervaliokunta, Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, Strategia- ja investointivaliokunta

**F. Scott Ball**

Hallituksen jäsen vuodesta 2021, varapuheenjohtaja vuodesta 2022  
B.Sc. (Business Management), Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1961

**Päätoimi:** Citycon, väliaikainen toimitusjohtaja 9.10.2024–28.2.2025

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:**  
Riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 388 414

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, Strategia- ja investointivaliokunta

**Keren Kalifa**

Hallituksen jäsen vuodesta 2025  
BA Economics/Business Management pääaineena rahoitus, Ben Gurion University of the Negev, Israelin kansalainen, nainen, s. 1976

**Päätoimi:** G City Global, varatoimitusjohtaja ja Israelin kiinteistödivisioonan toimitusjohtaja vuodesta 2022

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:**  
Riippumaton yhtiöstä

**Cityconin osakkeita:** -

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Kybervaliokunta, puheenjohtaja, Strategia- ja investointivaliokunta

**Adi Jemini**

Hallituksen jäsen vuodesta 2023  
B.Sc. (Accounting and Information System), Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1978

**Päätoimi:** Gazit Group USA, toimitusjohtaja vuodesta 2023

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:**  
Riippumaton yhtiöstä

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 13 920

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, puheenjohtaja, Kybervaliokunta

<sup>1</sup> Sisältää hallituksen jäsenen ja hänen määräysvaltayhteisöjensä osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä.



**Sandy Koifman**

Hallituksen jäsen vuodesta 2019, varapuheenjohtaja vuodesta 2021 M.Sc. (matematiikka ja taloustiede), Ranskan ja Sveitsin kansalainen, mies, s. 1953

**Päätoimi:** Efficient Frontiers Investing SA, toimitusjohtaja vuodesta 2018

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:** Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 12 379

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta



**David Lukes**

Hallituksen jäsen vuodesta 2017 M.Sc. (kiinteistökehitys), arkkitehti, Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1970

**Päätoimi:** Curblin Properties, toimitusjohtaja vuodesta 2023, Site Centers Corp., toimitusjohtaja vuodesta 2017

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:** Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 15 858

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Strategia- ja investointivaliokunta, puheenjohtaja, Kybervaliokunta



**Per-Anders Ovin**

Hallituksen jäsen vuodesta 2013 M.Sc (Talous), Ruotsin kansalainen, mies, s. 1956

**Päätoimi:** Mengus Stockholm AB, hallituksen puheenjohtaja, osakas ja omistaja vuodesta 2005; Marrakech Design/Ovin Consulting AB, omistaja vuodesta 2003

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:** Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 26 742

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta



**Ljudmila Popova**

Hallituksen jäsen vuodesta 2021 M.Sc. (Econometric Sciences), Executive MBA, Alankomaiden ja Kirgisian kansalainen, nainen, s. 1980

**Päätoimi:** NIBC, Origination European Residential Director vuodesta 2025

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:** Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 8 842

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, Kybervaliokunta



**Eero Sihvonon**

Hallituksen jäsen vuodesta 2024 Kauppatieteiden maisteri, Helsingin Kauppakorkeakoulu, Suomen kansalainen, mies, s. 1957

**Päätoimi:** Citycon, talousjohtaja 15.11.2024–31.10.2025

**Hallituksen arvio riippumattomuudesta:** Riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

**Cityconin osakkeita<sup>1</sup>:** 60 328

**Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet:** -

→ **Lue lisää**  
Hallituksen jäsenten henkilötiedot löytyvät myös yhtiön verkkosivulta [citycon.com/fi/hallitus](https://citycon.com/fi/hallitus) ja heidän henkilökohtaiset osakeomistustietonsa Cityconissa verkkosivulta [citycon.com/fi/johdon-omistukset](https://citycon.com/fi/johdon-omistukset).

<sup>1</sup> Sisältää hallituksen jäsenen ja hänen määräysvalta-yhteisöjensä osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Zvi Gordon  
Hallituksen jäsen 2020–3.4.2025  
MBA (MIT Sloan), B.A., Israelin ja Yhdysvaltojen kansalainen, mies, s. 1985  
Päätoimi: G City Ltd., sijoitusjohtaja vuodesta 2017; Norstar Holdings Inc., sijoitusjohtaja vuodesta 2016  
Hallituksen arvio riippumattomuudesta: Riippumaton yhtiöstä  
Cityconin osakkeita<sup>1</sup>: 14 601 (3.4.2025)  
Cityconin hallituksen valiokuntajäsenyydet (3.4.2025 asti):  
Kybervaliokunta, puheenjohtaja  
Strategia- ja investointivaliokunta

2.3 Kuvaus hallituksen työjärjestyksestä ja toiminnasta

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät yhtiön hallinnointiohjesääntöön sisältyvän hallituksen kirjallisen työjärjestyksen mukaisesti, ja ne on lueteltu yhtiön verkkosivulla [citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus](https://citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus).

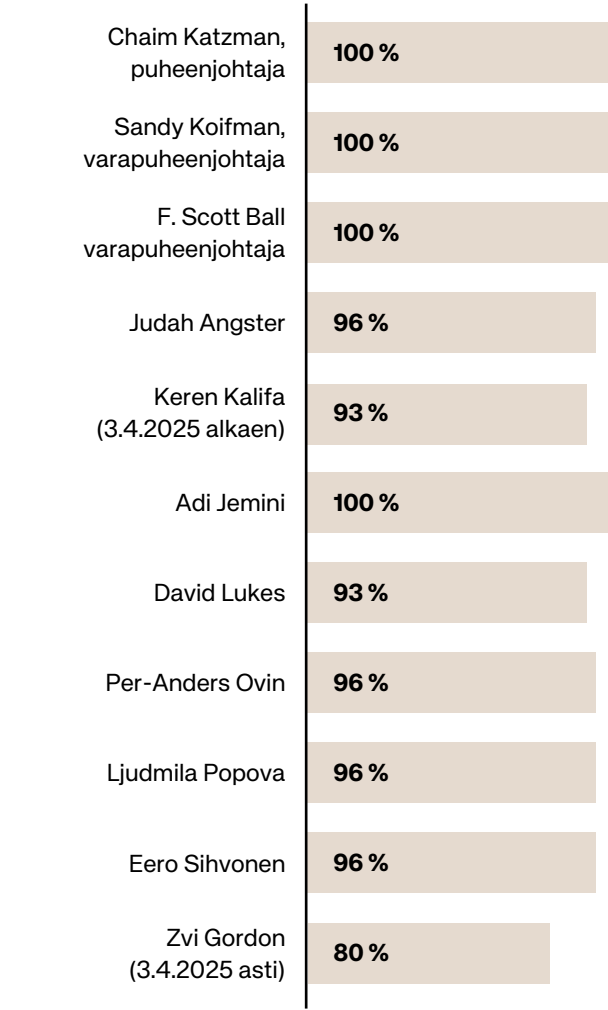
Hallituksen kokousaikataulu perustuu oikealla esitettyyn hallituksen vuosikelloon. Lisäkokouksia pidetään tarvittaessa.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet sen jäsenistä on paikalla. Hallituksen kansainvälinen kokoonpano huomioon ottaen voidaan kokouksia pitää myös puhelin- tai videokokouksina sekä *per capsulam*.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain. Tyypillisesti arviointi tehdään itsearviointina.

Cityconin hallitus kokoontui vuoden 2025 aikana yhteensä 27 kertaa. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96.

Hallituksen kokousten osallistumisprosentti 2025



Hallituksen vuosikello

Marraskuu

- Osavuositarkastus 1.1.–30.9.
- Strategian arviointi

Helmikuu

- Budjetti
- Riskienhallinta
- Hallituksen itsearviointi ja hallituksen jäsenten riippumattomuusarviointi
- Tilinpäätös ja toimintakertomus
- Voiton-/varojenjakoehdotus ja muut ehdotukset yhtiökokoukselle
- Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä palkitsemisraportti
- Suorituspalkkiot edelliseltä vuodelta

Huhtikuu

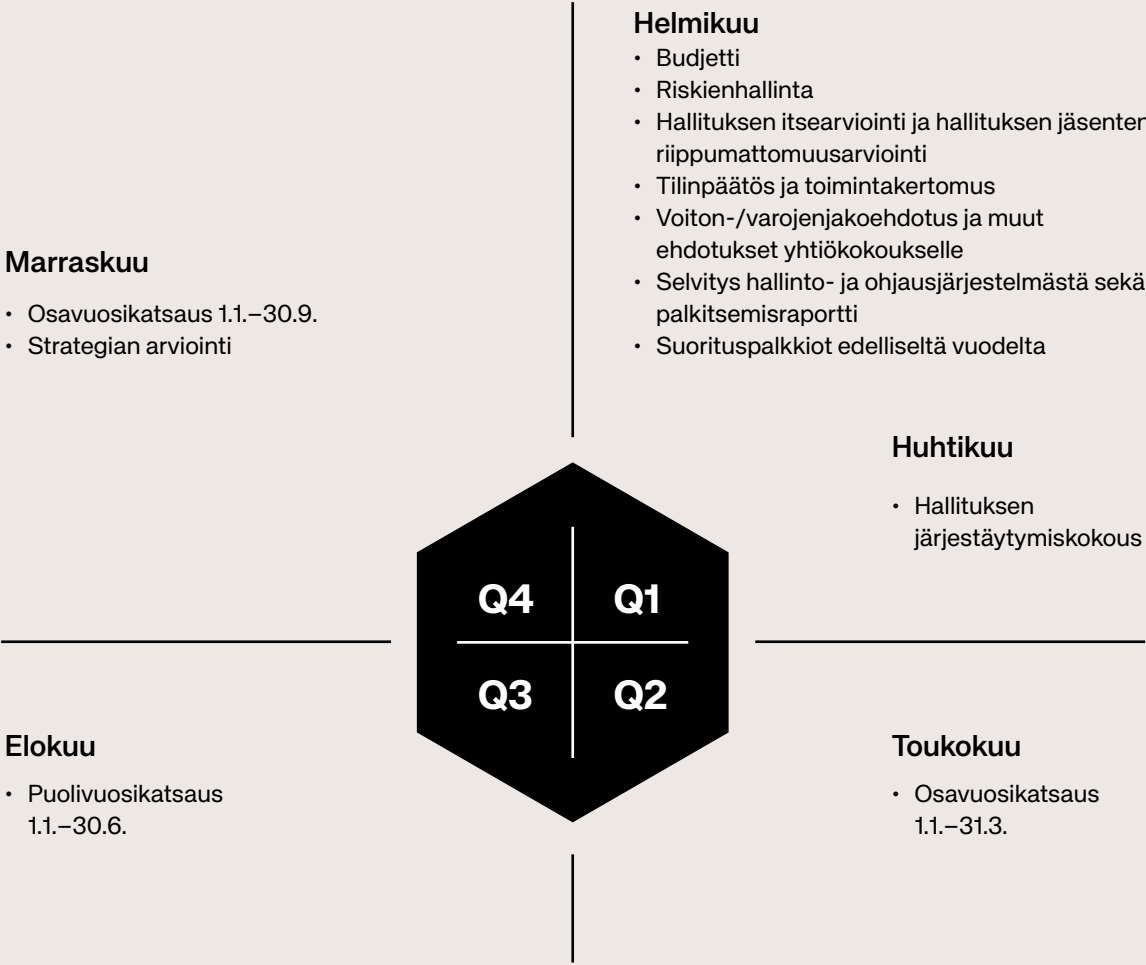
- Hallituksen järjestäytymiskokous

Toukokuu

- Osavuositarkastus 1.1.–31.3.

Elokuu

- Puolivuositarkastus 1.1.–30.6.



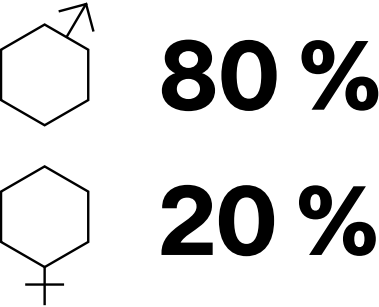


2.4 Hallituksen monimuotoisuus

Cityconin hallinnointiohjesääntöön on kirjattu hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Periaatteiden mukaisesti hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tulee hallituksen kokoonpanoa suunnitellessaan ottaa huomioon ehdokkaiden tausta, riippumattomuus, ikä, sukupuoli, taidot ja kokemus sekä ehdokkaiden tarkoituksenmukainen lukumäärä ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen kokoonpanossa tulee lisäksi ottaa huomioon yhtiön strategia ja toiminnan asettamat vaatimukset sekä yhtiön kehitysvaihe. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta ottaa huomioon, että hallituksen jäseniksi ehdotetaan molempia sukupuolia.

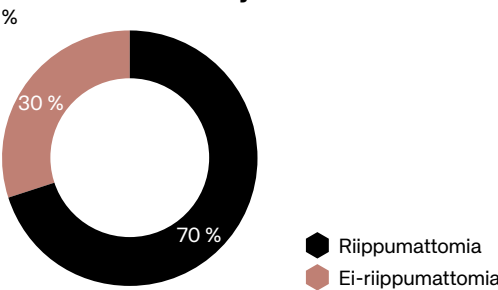
Vuonna 2025 Cityconin hallitus noudatti sen monimuotoisuutta koskevia periaatteita. Hallituksen jäsenillä oli laaja-alaista ja monipuolista asiantuntemusta sekä kansainvälinen tausta. Jäsenten osaaminen, koulutus, kokemus ja senioriteetti täydensivät toisiaan. Hallituksen jäsenet edustivat kahdeksaa eri kansallisuutta. Cityconin hallituksessa oli yhtiön asettamien tavoitteiden mukaisesti molempia sukupuolia.

Sukupuoli¹

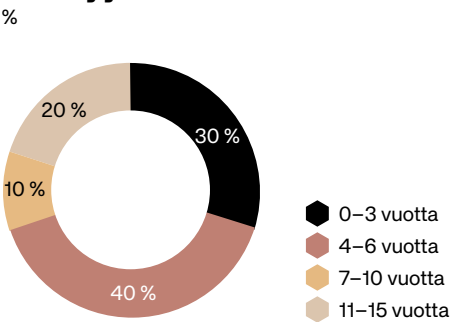


¹ Tilanne 31.12.2025

Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista¹



Jäsenyyden kesto¹



3. Hallituksen valiokunnat

3.1 Valiokuntien toiminta ja kokoonpanot

Cityconin hallitusta avustaa neljä hallituksen asettamaa valiokuntaa: tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, strategia- ja investointivaliokunta sekä kybervaliokunta. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvissä hallituksen valiokuntien kirjallisissa työjärjestyksissä.

Hallitus voi myös tarpeen mukaan päättää erillisten alakomiteoiden perustamisesta tietyn asian valmistelua tai päättämistä varten.

Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä.

Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista.

Valiokuntien jäsenet vuonna 2025 on lueteltu kohdassa 2.2 Hallituksen jäsenten tiedot.

3.2 Valiokuntien työjärjestysten ja toiminnan kuvaukset

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalla on keskeinen valvontatehtävä yhtiön taloudellisessa raportointiprosessissa ja hallinnointikäytäntöjen kehittämisessä. Sen tehtävät määräytyvät yhtiön verkkosivulla kuvatun valiokunnan työjärjestyksen mukaan.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenistä vähintään yhden on oltava talouden asiantuntija, jolla on riittävä asiantuntemus ja kokemus laskentatoimesta tai tilintarkastuksesta ja yhtiöön sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaateista.

Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokoukseen, jossa käsitellään yhtiön vuositilinpäätös, ja raportoi

tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu myös tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan muihin kokouksiin valiokunnan pyynnöstä.

Tarkastus- ja hallinnointivaliokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa yhtiön taloudellisen raportoinnin aikataulun mukaisesti käsitelläkseen yhtiön osa- ja puolivuositarkastukset sekä vuositilinpäätöksen. Vuoden 2025 aikana tarkastus- ja hallinnointivaliokunta kokoontui neljä kertaa. Kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät alla olevasta graafista.

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Adi Jemini, puheenjohtaja | 100 % |
| Sandy Koifman             | 100 % |
| Per-Anders Ovin           | 100 % |
| Ljudmila Popova           | 100 % |

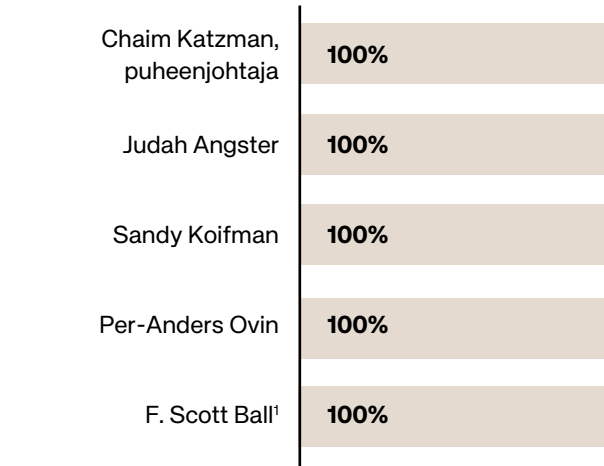
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta huolehtii hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevien ehdotusten valmistelusta sekä valmistelee yhtiön toimielinten palkitsemispolitiikan ja palkitsemisraportin. Lisäksi nimitys- ja palkitsemisvaliokunta huolehtii toimitusjohtajan ja muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasioiden valmistelusta. Valiokunnan tehtävät määräytyvät yhtiön verkkosivulla kuvatun valiokunnan työjärjestyksen mukaan.

Enemmistön nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Etsiessään hallitukseen jäsenehdokkaita nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan on otettava huomioon yhtiön strategian ja toiminnan asettamat vaatimukset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet ja yhtiön kehitysvaihe. Valmistelun yhteydessä valiokunta kuulee myös yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia.

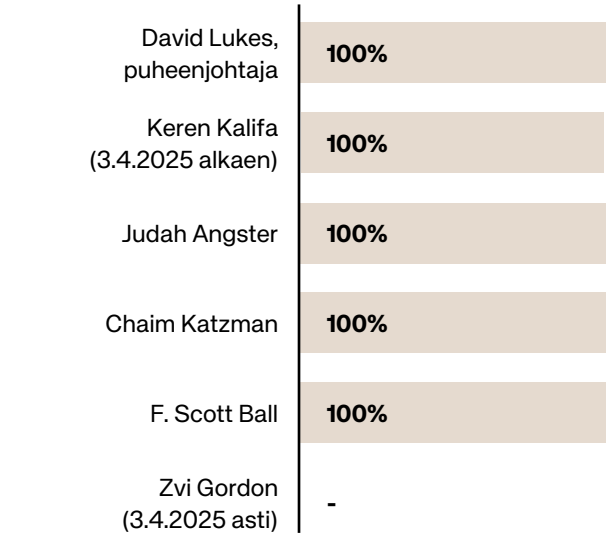
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuoden 2025 aikana nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui seitsemän kertaa. Keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät oikealla olevasta graafista.



**Strategia- ja investointivaliokunta**  
Strategia- ja investointivaliokunta tukee hallitusta yhtiön strategisen suunnan määrittämisessä ja seurannassa sekä valvoo ja seuraa yhtiön kiinteistökehityshankkeita sekä kiinteistökannan optimointia. Sen tehtävät määräytyvät yhtiön verkkosivulla kuvatun valiokunnan työjärjestyksen mukaan.

Enemmistön strategia- ja investointivaliokunnan jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Strategia- ja investointivaliokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuoden 2025 aikana strategia- ja investointivaliokunta kokoontui kaksi kertaa, ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100. Jäsenkohtaiset osallistumisprosentit ilmenevät oikealla olevasta graafista.



**Kybervaliokunta**  
Kybervaliokunta tukee hallitusta valvomalla yhtiön kyberturvallisuustoimintaa ja -riskejä sekä käytäntöjä yhtiön varojen, arkaluontoisen tiedon, sidosryhmien luottamuksen ja liiketoiminnan jatkuvuuden turvaamisessa. Valiokunnan tehtävät määräytyvät yhtiön verkkosivulla kuvatun valiokunnan työjärjestyksen mukaan.

Kybervaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Kybervaliokunta kokoontuu tarvittaessa. Vuoden 2025 aikana kybervaliokunta ei kokoontunut. Kybervaliokunnan jäsenet vuonna 2025 olivat:

- Zvi Gordon, puheenjohtaja (3.4.2025 asti)
- Keren Kalifa, puheenjohtaja (3.4.2025 alkaen)
- Ljudmila Popova
- Judah Angster
- Adi Jemini
- David Lukes

→ **Lue lisää**  
Lisätietoja valiokuntien tehtävistä ja työjärjestyksestä on yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat](https://citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat).

**4. Toimitusjohtaja**  
Cityconin hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän toimisuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan toimisuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimisopimuksessa.

Toimitusjohtajan tehtävä on huolehtia yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on

lain mukainen ja varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla.

F. Scott Ball toimi yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 9.10.2024–28.2.2025 ja kuuluu Cityconin hallitukseen. Oleg Zaslavsky siirtyi toimitusjohtajan tehtävään 1.3.2025 ja hoiti tehtävää 7.9.2025 asti. Cityconin hallitus nimitti 7.9.2025 Eshel Pestin uudeksi yhtiön toimitusjohtajaksi.

**5. Johtoryhmä**  
Cityconin toimitusjohtajaa avustaa yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa johtoryhmä, asiantuntijaelin, johon kuuluu vähintään kaksi jäsentä.

Johtoryhmän päätehtäviä ovat toimitusjohtajan avustaminen yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa ja hallitukselle esitettävien asioiden valmistelemisessa. Muita tehtäviä ovat yhtiön strategian, toimintasuunnitelman ja budjetin laatiminen sekä näiden toteutumisen valvonta ja ohjaus.

Johtoryhmä kokoontui vuonna 2025 pääsääntöisesti kerran viikossa.

→ **Lue lisää**  
Lisätietoja toimitusjohtajan toimisopimuksen ehdoista on yhtiön verkkosivulla [citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen](https://citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen).

<sup>1</sup> F. Scott Ball toimi väliaikaisena toimitusjohtajana 9.10.2024–28.2.2025, hän osallistui nimitys ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin tässä roolissaan. Tarkoituksena oli, että F. Scott Ball avustaa väliaikaisen toimitusjohtajan roolissaan yhtiön uuden toimitusjohtajan löytymisessä.



## Toimitusjohtajan ja johtoryhmän muiden jäsenten tiedot 31.12.2025



**Eshel Pesti**  
Toimitusjohtaja

Johtoryhmän puheenjohtaja vuodesta 2025

Master's Degree in Strategy, Unkarin kansalainen, mies, s. 1958

**Vastuualueet:** operatiivinen liiketoiminta, markkinointi, kiinteistösijoitus ja -kehitys

**Cityconin osakkeita:** -



**Hilik Attias**  
Talousjohtaja

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2025

MBA (Finance and Accounting), Israelin kansalainen, mies, s. 1979

**Vastuualueet:** talous, rahoitus, sijoittajasuhteet, viestintä, vastuullisuus ja corporate governance

**Cityconin osakkeita:** -

## 6. Palkitseminen

Cityconin palkitsemisraportti kuvastaa, kuinka Citycon on soveltanut palkitsemispolitiikkaansa vuonna 2025. Palkitsemisraportissa selostetaan edellisen tilikauden aikana hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkkiot. Raportti julkaistaan tästä CG-selvityksestä erillisenä raporttina.

### → Lue lisää

Cityconin palkka- ja palkkioselvitys ovat saatavilla yhtiön verkkosivulla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://citycon.com/fi/palkitseminen).

### → Lue lisää

Johtoryhmän jäsenten työhistoriat sekä luottamustehtävät löytyvät yhtiön verkkosivulta [citycon.com/fi/johtoryhma](https://citycon.com/fi/johtoryhma).

## Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

Cityconin riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on yhdenmukaista ja luotettavaa ja että soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Citycon-konsernin toimintaperiaatteita noudatetaan. Talousraportoinnin sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että julkistettavat osa- ja puolivuositarkastukset sekä tilinpäätökset ovat luotettavia, laadittu Cityconin soveltamien laskenta- ja raportointiperiaatteiden mukaisesti ja että ne antavat olennaisesti oikeat tiedot yhtiön taloudesta.

Cityconilla oli 31.12.2025 toimintamaissaan yhteensä 59 tytäryhtiötä sekä 5 yhteisyritystä ja osakkuusyhtiötä.

### 1. Riskienhallinnan yleiskuvaus

Citycon altistuu liiketoiminnassaan erilaisille riskeille. Mitään liiketoimintaa ei voida harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotetut voitot on arvioitava niihin liittyvien riskien perusteella.

Cityconiin kohdistuvia riskejä hallinnoidaan eri toiminnoissa osana operatiivista toimintaa. Riskienhallinta on myös osa yhtiön sisäistä valvontaa.

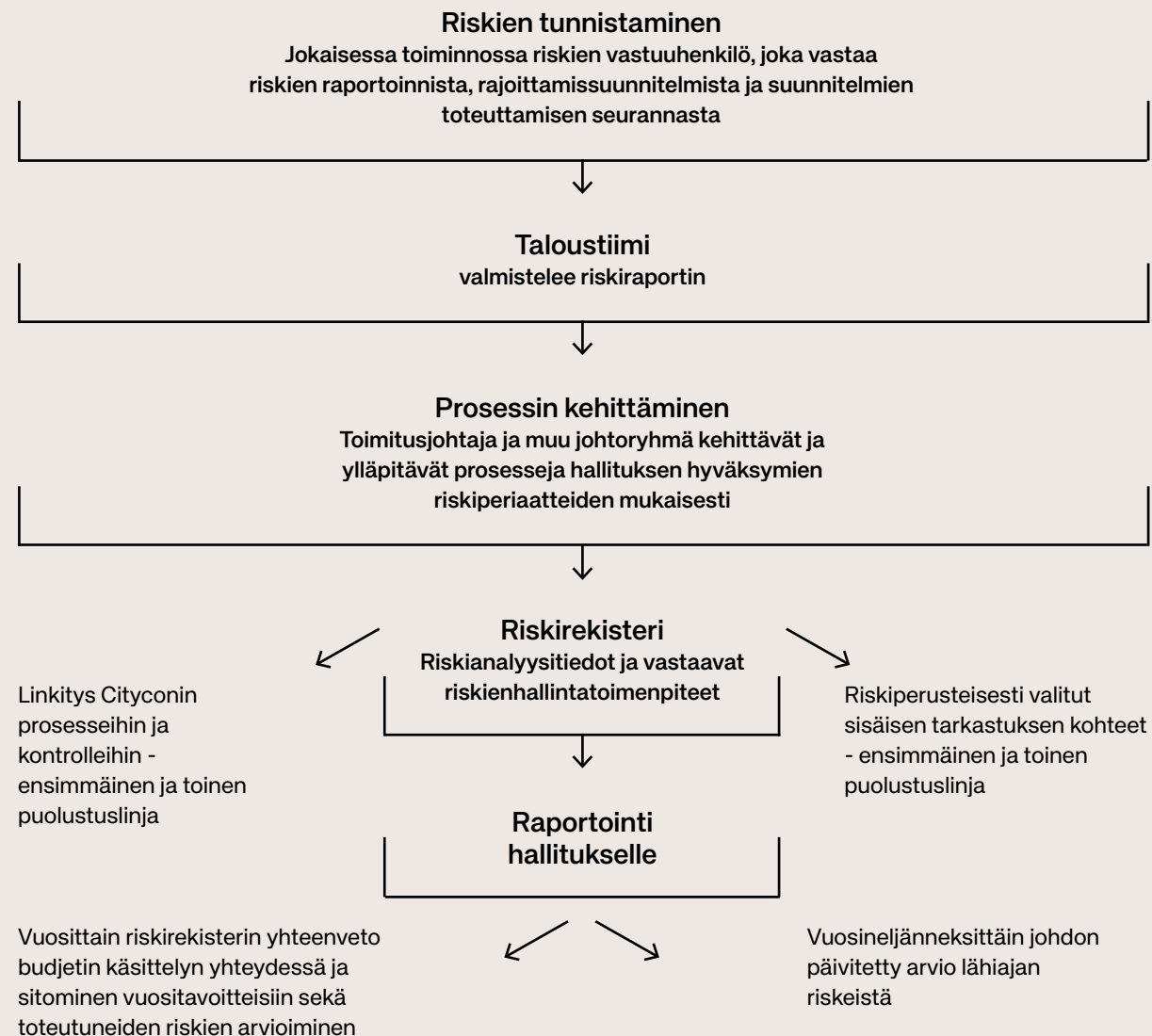
Riskienhallinta- ja raportointiprosessi sisältää:

- uusien ja olemassa olevien riskien tunnistamisen,
- riskienhallintatoimien arvioinnin, ja
- uusien riskien rajoittamistoimien suunnittelun, jos nykyiset toimet eivät riitä tunnistettujen riskien hallintaan.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskianalyysitiedot, riskienhallintatoimenpiteet ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöt konserninlaajuiseen riskirekisteriin sekä raportoidaan ne vuosittain Cityconin hallitukselle. Riskiraportointi tehdään budjetoinnin yhteydessä siten, että riskit liittyvät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi arvioidaan mahdollinen, tuleva tappio riskin toteutuessa sekä mahdollisuuksien mukaan todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta eri liiketoimintayksiköiden ja toimintojen välillä. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.

**”Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa liiketoimintatavoitteiden saavuttaminen tunnistamalla, arvioimalla ja seuraamalla avainriskejä sekä mahdollisuuksien mukaan välttää, siirtää tai estää tällaiset riskit.”**

### Riskienhallintaprosessin pääpiirteet ja prosessin yhteys sisäiseen valvontaan



Jokaisessa yhtiön toiminnossa on nimetty kyseisen alueen riskien hallinnoinnin vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta. Keskeiset riskit raportoidaan konsernin talousjohtajalle, joka arvioi riskit ja valmistelee riskiraportin hallitukselle. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän vastuulla on kehittää ja ylläpitää prosesseja hallituksen hyväksymien riskiperiaatteiden mukaisesti. Yhtiön hallitus valvoo säännöllisesti yhtiön liiketaloudellisia riskejä ja epävarmuustekijöitä ja raportoi niitä lain määräämällä tavalla sekä Suomen Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeistuksen mukaisesti.

Ulkoisen talousraportoinnin sisäisen valvonnan perustaksi Citycon arvioi vuosittain talousraportoinnin kannalta merkittäviin prosesseihin liittyviä riskejä. Riskien arviointiin osallistuu konsernin taloushallinnon lisäksi myös liiketoimintayksiköiden talousjohto.

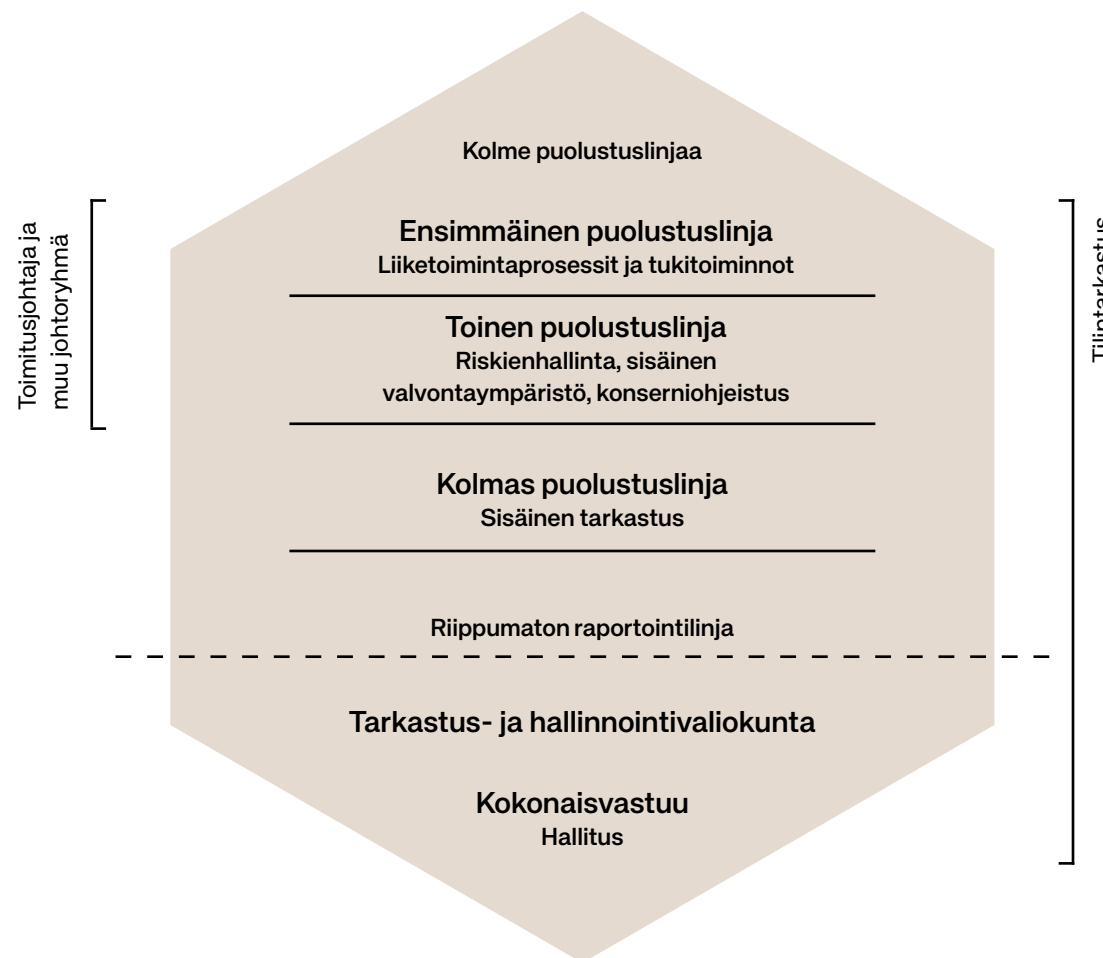
Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä keskeiset riskienhallintatoimenpiteet ja -periaatteet käsitellään laajemmin yhtiön tilinpäätöksen yhteydessä.

## 2. Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

Sisäisen valvonnan järjestelmä Cityconissa perustuu kansainvälisesti tunnettuun COSO 2013<sup>1</sup> -viitekehykseen, joka sisältää valvontaympäristöön, riskien arviointiin, valvontatoimintoihin, viestintään ja tiedotukseen sekä seurantatoimenpiteisiin liittyvät keskeiset periaatteet. Cityconin valvontaympäristön kulmakiviä ovat konsernitason toimintapolitiikat ja -ohjeet, harmonisoidut kontrollit toimintaprosesseissa sekä tilikauden aikainen kontrollien ja poikkeamien arviointi.

**”Ulkoisen talousraportoinnin sisäisen valvonnan perustaksi Citycon arvioi vuosittain talousraportoinnin kannalta merkittäviin prosesseihin liittyviä riskejä.”**

## Riskienhallintaprosessin pääpiirteet ja prosessin yhteys sisäiseen valvontaan



<sup>1</sup> The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission



### 3. Kansainvälinen COSO-viitekehys sisäisen valvonnan perustana

#### Valvontaympäristö

Riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä Cityconissa vastaa hallitus. Cityconin hallinnointiohjesääntöön sisältyvät työnjaon kuvaukset sekä konsernin organisaatorakenne varmistavat yhtiön eri toimintojen sekä hallituksen, ylimmän johdon ja työntekijöiden vastuualueiden ja toimintavaltuuksien selkeyden.

Hallituksen ja sen valiokuntien kirjallisten työjärjestysten mukaisesti hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunta arvioi yhtiön taloudellista raportointiprosessia ja sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuutta sekä käsittelee sisäisen valvonnan tuottamia raportteja. Hallituksen ja tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan tehtäviä on esitelty tarkemmin edellä hallituksen ja valiokuntien esittelyn yhteydessä.

Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta sekä ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti. Cityconissa on käytössä valtuutusmatriisi, jossa määritellään kunkin tehtäväroolin toimintavaltuudet euromääräisinä hyväksymisrajoina.

Cityconin Code of Conduct sisältää yhtiön liiketoiminnassa noudatettavat eettiset periaatteet ja liiketoiminnan normit. Periaatteiden noudattamista edistetään sisäisen viestinnän ja koulutuksen avulla. Citycon pyrkii varmistamaan, että myös yhtiön keskeiset liikekumppanit noudattavat samoja tai vastaavia toimintaperiaatteita.

### 4. Valvontatoiminnot

Taloudellista raportointia varten on olemassa yhtiön laskenta- ja raportointiohjeet, jotka määrittävät taloudellisen raportoinnin standardit, prosessit ja vastuut. Nämä ohjeet tukevat Cityconin taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hallitus hyväksyy yhtiön hallinnointiohjesäännössä määritellyt konsernitason menettelytavat. Taloudellisessa raportointiprosessissa mukana olevien henkilöiden kesken pidetään säännöllisesti kokouksia, joissa ohjeista keskustellaan.

Cityconin liiketoiminnan ja raportoinnin kannalta merkittävien prosessien kuvaukset on dokumentoitu. Prosessien kuvauksia täydentämään on määritelty raportoinnin riskien arviointiin perustuen kontrollipisteitä kuhunkin prosessiin. Kontrollipisteet ovat esimerkiksi hyväksymisiä, alakirjanpitojen ja tilien täsmäytyksiä, analyyttisiä vertailuita, käyttöoikeuksien rajauksia sekä tehtävien eriyttämisiä. Määritellyt kontrollipisteet on suunniteltu estämään, havaitsemaan ja korjaamaan olennaiset virheet ja poikkeamat taloudellisen raportoinnin yhteydessä.

#### → Lue lisää

Cityconin verkkosivulla [citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/citycon-code-of-conduct-ohjeistus/raportoi-vaarinkaytoksesta](https://citycon.com/fi/sijoittajat/hallinnointi/citycon-code-of-conduct-ohjeistus/raportoi-vaarinkaytoksesta) on Citycon-konsernin henkilökunnan lisäksi myös liikekumppaneilla mahdollisuus ilmoittaa Code of Conduct -toimintaperiaatteiden epäillyistä rikkomuksista.

### 5. Viestintä ja tiedotus

Kaikki Cityconin ulkoinen viestintä toteutetaan yhtiön tiedonantopolitiikan mukaisesti. Hallitus hyväksyy kaikki yhtiön taloudelliset raportit ennen niiden julkistamista pörssitiedotteena. Yhtiön ulkoinen viestintä toteutuu useissa tilaisuuksissa ja eri kanavissa.

#### Viestintäkanavat:



### 6. Seurantatoimenpiteet

Cityconin liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat siitä, että yhtiön toimintaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan heidän vastuullaan olevissa toiminnoissa. Myös konsernin johtoryhmän työhön kuuluu yhtiön toiminnan lain- ja säännöstenmukaisuuden seuranta osana normaalia esimiestoimintaa. Konsernin ja liiketoimintayksiköiden tulosta seurataan kuukausittain konsernin liiketoimintakatsausten yhteydessä.

Sisäisen valvonnan seuranta Citycon-konsernissa tarkoittaa sekä jatkuvia että erillisiä arviointeja ja tarkastuksia. Talouslukujen analysointi kuukausittain eri tasoilla (esimerkiksi kauppakeskus, klusteri, liiketoimintayksikkö, konserni) pyrkii havaitsemaan raportoiduista luvuista poikkeamia suhteessa budjetteihin ja ennusteisiin. Sisäisten kontrollien toiminnan seuranta ja testaus pyrkivät havaitsemaan kunkin, talousraportoinnin kannalta merkittävän prosessin alueella kontrollipoikkeamia, joilla korjaamattomina voi olla vaikutusta Cityconin talousraportoinnin oikeellisuuteen.

Vuonna 2025 jatkettiin sisäisten kontrollien testausta konsernihallinnon ja kunkin liiketoimintayksikön tärkeimpien prosessien osalta. Cityconin sisäisen valvonnan viitekehys tarkistettiin ja päivitettiin vastaamaan nykyisiä rooleja, vastuita ja rakenteita. Sisäisen valvonnan testauksen suorittivat konsernihallinnon ohjauksessa liiketoimintayksiköiden päivittäisestä toiminnasta riippumattomat arvioijat. Testauksessa havaittujen poikkeamien merkityksellisyys ja vaikutukset arvioitiin konsernihallinnossa sekä tarvittavat korjaavat toimenpiteet aloitettiin. Konsernihallinnon laatiman yhteenvedon perusteella ei ole viitteitä siitä, että havaitut kontrollipoikkeamat voisivat aiheuttaa Cityconin tilinpäätökseen olennaisia virheellisyyksiä.

## Muut tiedot

### 1. Kuvaus sisäisen tarkastuksen tehtävien organisoinnista ja tarkastustyössä noudatettavista keskeisistä periaatteista

Cityconilla on erillinen sisäisen tarkastuksen toiminto. Sisäisen tarkastuksen tehtäviin kuuluvat riippumaton ja objektiivinen tarkastustoiminta ja arvoa lisäävä sekä toimintoja kehittävä konsultointitoiminta. Sisäinen tarkastus auttaa omalta osaltaan yhtiötä tavoitteiden saavuttamisessa toimimalla systemaattisesti arvioidessaan ja kehittäessään yhtiön riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hallinnoinnin prosesseja. Sisäinen tarkastus raportoi suoraan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle ja hallinnollisesti myös toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen raportointisuhteet on kuvattu myös tämän selvityksen osassa Hallinnointia koskevat kuvaukset (ks. kuva Cityconin hallinnointirakenne). Sisäisen tarkastuksen työn käytännön koordinointiin on nimetty henkilö Cityconin organisaatiosta. Sisäisen tarkastuksen palvelut hankittiin vuonna 2025 ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

Sisäinen tarkastustyö perustuu hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan vahvistamaan sisäisen tarkastuksen ohjesääntöön. Sen mukaan sisäisen tarkastuksen tehtäviin kuuluvat mm. hallituksen, sen valiokuntien ja konsernin johdon avustaminen riskien tunnistamiseen ja hallintaan, taloudellisen raportoinnin valvontaan sekä toiminnan tehokkuuteen ja lainsäädännön noudattamiseen liittyvien prosessien arvioinnissa. Sisäisen tarkastuksen ohjesäännön antaman valtuutuksen puitteissa sisäisen tarkastuksen toiminnolla on rajoittamaton pääsy kaikkiin Cityconin

toimintoihin, prosesseihin, asiakirjoihin sekä henkilöstöä koskeviin tietoihin tarkastusten suorittamiseksi.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyden ja tehokkuuden arvioinnissa ja seurannassa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokuntaa tukevat sisäisen tarkastuksen tekemät tarkastukset konserniyhtiöissä ja prosesseissa hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Sisäisen tarkastuksen suunnitelma vahvistetaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksessa vuosittain, ja vuosisuunnitelman mukaisten tarkastusten etenemisestä raportoidaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle vuosineljänneksittäin. Kunkin sisäisen tarkastuksen raportti käsitellään myös hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksessa havaintoineen, suosituksineen sekä toimenpidesuunnitelmineen. Toimenpidesuunnitelmien toteuttamisen tilanne raportoidaan hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan kokouksessa.

Cityconin sisäisen valvonnan tarkastussuunnitelma 2025 kohdistui edellisten vuosien tarkastusten seurantatoimenpiteisiin ja suositusten toteutustilanteeseen, IT ja tietoturvariskeihin. Lisäksi sisäisen valvonnan tarkastussuunnitelma kohdistui kiinteistöjen arvonmäärityksiin, maksuliikenteen turvaamiseen, kiinteistöjen hallinnointiin ja turvallisuuteen, hankintoihin ja toimittajahallintaan (OPEX), ylläpitoinvestointeihin (CAPEX), vuokralaisten maksujen seurantaan ja perintään sekä aiempien tarkastussuosittelujen toteuttamiseen.

### 2. Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiirillä tarkoitetaan IAS 24 määrittelemää listayhtiöiden lähipiiriä. Yhtiö on määritellyt sen lähipiiriin kuuluviksi Cityconin ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt ja yhteisyritykset; hallituksen jäsenet; toimitusjohtajan ja muut johtoryhmän jäsenet; sekä yhtiön suurimman osakkeenomistajan G City Ltd, joka 31.12.2025 omisti 59,1%<sup>1</sup> yhtiön osakkeista ja äänistä.

Yhtiön talousosasto raportoi kaikki yhtiön liiketoimet yhtiön lähipiiriin kuuluvan kanssa yhtiön talousjohtajalle kvartaaleittain. Talousosasto raportoi välittömästi lakiosastolle sellaisista liiketoimista, jotka on solmittu lähipiiriin kuuluvan kanssa ja jotka eivät kuulu (i) yhtiön tavanomaiseen toimintaan tai (ii) eivät noudata yhtiön tavanomaisia kaupallisia ehtoja.

Hallitus seuraa ja arvioi yhtiön lähipiiriliiketoimia kokouksissaan, joissa hyväksytään tilinpäätös sekä muissa kokouksissa tarpeen mukaan. Yhtiö seuraa ja arvioi yhtiön ja sen lähipiirin välillä käytyjä liiketoimia ja raportoi niistä osakeyhtiölain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten vaatimalla tavalla yhtiön toimintakertomuksessa, tilinpäätöksen liitetiedoissa ja osa- ja puolivuotiskatsauksissa.

Yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta, G City Ltd:sta riippumattomat hallituksen jäsenet hyväksyivät vuonna 2023 Cityconin ja G City Ltd:n väliset toistuvat lähipiiriliiketoimet, jotka pitävät sisällään Cityconin G Citylta veloittamat raportointikustannukset. Hyväksyntäpäätös on voimassa toistaiseksi taikka siihen asti, että raportointikustannuksissa tapahtuu olennaisia

muutoksia. Lisäksi yhtiön talousjohtaja raportoi hallituksen tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle sekä merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomille hallituksen jäsenille vuosineljänneksittäin yhtiön muut mahdolliset lähipiiritapahtumat. Lähipiiritoimen ja sen ehtojen luonne arvioidaan erityisesti suhteessa yhtiön tavanomaiseen toimintaan ja tavanomaisiin kaupallisiin ehtoihin. Vakioehtoiset sopimukset, joita tarjotaan asiakkaille tai henkilöstölle yleisesti, kuuluvat tyypillisesti tavanomaiseen liiketoimintaan, jolloin niihin ei tarvitse kohdistaa erityisiä seuranta- tai arviointitoimenpiteitä.

Lähipiiritoimet, jotka kuuluvat yhtiön tavanomaiseen toimintaan ja tehdään tavanomaisten kaupallisten ehtojen mukaisesti eivät edellytä hallituksen päätöstä lähipiiritoimen toteuttamisesta.

Lähipiiriliiketoimia koskevassa päätöksenteossa yhtiö huolehtii mahdollisten eturistiriitojen asianmukaisesta huomioon ottamisesta, eikä mahdollinen lähipiiriin kuuluva tai lähipiiriin kuuluvan edustaja osallistu päätöksentekoon lähipiiriliiketoimesta.

Vuonna 2025 yhtiö ei tehnyt lähipiirinsä kanssa yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia liiketoimia.

<sup>1</sup> Yhteensä G City Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 59,1% yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (108 472 355 osaketta 31.12.2025). G City Ltd. omistaa 39,32 % ja Gazit Europe Netherlands omistaa 19,77 % yhtiön osakkeista ja äänistä.

### 3. Sisäpiirihallinnon keskeiset menettelytavat

Citycon noudattaa sisäpiirihallinnossaan EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta (**MAR**) ja Helsingin pörssin antamaa sisäpiiriohjetta. Yhtiön hallituksen hyväksymä yhtiön oma sisäpiiriohje täydentää sovellettavaa sisäpiirisääntelyä ja tarkentaa yhtiön sisäpiirihallinnon toimintatapoja. Cityconin sisäpiiriasioista vastaa yhtiön Group Legal Counsel.

#### 3.1 Johtohenkilöt ja sisäpiiriluettelot

Yhtiö on määritellyt MAR-sääntelyssä tarkoitetuiksi johtohenkilöikseen hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja johtoryhmän muut jäsenet. Citycon ylläpitää listaa johtohenkilöistään ja heidän lähipiiristään, joilla on velvollisuus ilmoittaa Cityconin rahoitusvälineillä tekemänsä liiketoimet yhtiölle ja Finanssivalvonnalle. Citycon julkaisee tällaiset liiketoimet pörssitiedotteina.

Yhtiö perustaa sisäpiirihankkeiden alkaessa hanke- tai tapahtumakohtaiset sisäpiiriluettelot. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin, kuten pääomamarkkinatapahtumiin tai merkittäviin yhtiö- tai kiinteistöliiketoimiin, osallistuvista henkilöistä. Luetteloon merkityt henkilöt eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

#### → Lue lisää

Liiketoimi-ilmoitukset löytyvät Cityconin uutishuoneen Johdon liiketoimet -osiosta [citycon.com/fi/uutishuone](https://citycon.com/fi/uutishuone).

#### 3.2 Suljettu ajanjakso ja kaupankäyntirajoitukset

Yhtiön johtohenkilöitä sekä tilinpäätösten ja osa- ja puolivuositarkastusten valmisteluun osallistuvia yhtiön työntekijöitä koskee 30 kalenteripäivän suljettu ajanjakso ennen tilinpäätösten ja osa- ja puolivuositarkastusten julkistusta. He eivät saa tuolloin käydä kauppaa Cityconin liikkeeseen laskemilla arvopapereilla tai muilla arvopapereilla tai rahoitusvälineillä, joiden kohde-etuus on Cityconin osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi. Johtohenkilöt ovat tämän lisäksi kaikkina aikoina velvollisia konsultoimaan Cityconin sisäpiirihallintoa ennen suunniteltua liiketoimea Cityconin rahoitusvälineillä.

#### 4. Tilintarkastaja ja tilintarkastajalle maksetut palkkiot

Cityconin varsinainen yhtiökokous 3.4.2025 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Anu Servo.

Vuonna 2025 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 1,0 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti tilintarkastajalta asiantuntijapalveluita 0,2 miljoonalla eurolla.

#### → Lue lisää

Suljetut ajankaksot löytyvät sijoittajakalenterista [citycon.com/fi/sijoittajakalenteri](https://citycon.com/fi/sijoittajakalenteri).

