



Q1–Q4/2025

Tilinpäätöstiedote

Tammikuu–Joulukuu

Operatiiviset tulokset Q1–Q4/2025

+5,4 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu¹

95,5 %

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste

+3,3 %

Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu¹

27,7 EUR

Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+2,0 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+1,7 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+51,1 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

93,7 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

226,6 Me

IFRS Liikevoitto

¹ vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Operatiiviset tulokset Q4/2025

+3,8 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu¹

95,5 %

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste

+3,3 %

Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu¹

27,7 EUR

Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+1,1 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+2,1 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+8,3 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos²

92,9 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

47,0 Me

IFRS Liikevoitto

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

² Verrattuna Q3 2025.

Toimitusjohtaja Eshel Pesti:

Citycon saavutti jälleen vahvan tuloksen vuonna 2025, mikä korostaa strategiaamme kestävyyttä sekä pohjoismaisen, välttämättömyyshyödykkeisiin perustuvan kauppakeskusportfoliomme vahvuutta. Keskustemme houkuttelevuus niin vuokralaisille kuin asiakkaillekin vahvistuu vuoden tuloksessa. Vahva vuokralaisten kysyntä nosti liikeloiden taloudellisen käyttöasteen 20 korkopistettä edellisvuoden lopusta 95,5 % vuoden 2025 neljännen kvartaalin lopussa. Myös vertailukelpoisen kävijämäärän kasvu korostaa kävijöiden kiinnostusta keskuksiamme kohtaan. Vahva kysyntä tuki myös liikeloiden vuokrien nousua: keskimääräinen liikeloiden neliövuokra kasvoi 0,9 euroa vuoteen 2024 verrattuna, vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna. Näiden tekijöiden yhteisvaikutus tuotti vahvan 5,4 % vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvun vuonna 2025.

Vuoden aikana solmimme useita merkittäviä uusia vuokrasopimuksia pitkäaikaisten ja korkealaatuisten vuokralaisten kanssa. Uusien vuokralaisten joukossa on useita tunnettuja brändejä, kuten McDonald's, Burger King, CCC ja Rusta, sekä useita päivittäistavarakauppoja kuten ICA, Coop Mega ja Rema. Nämä vuokralaisten kiinnitykset heijastavat yhtä lailla vahvaa kysyntää monikäyttöisiä, välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvia keskuksia kohtaan, jotka sijaitsevat keskeisellä sijainnilla. Havaitsemme yleisesti positiivista momentumia välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvia keskuksia kohtaan ja tämä kehitys antaa meille vahvan lähtökohdan vuodelle 2026.

Vuoden vahva operatiivinen kehitys heijastui myös kiinteistöportfolion arvostuksiin. Vuodelta 2025 kirjasimme yhteensä 51,1 miljoonan euron positiivisen käyvän arvon muutoksen. Yhtiön käytännön mukaisesti portfolio arvioitiin ulkoisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Jatkoimme vuoden aikana portfolion keskittämistä strategisella divestoinnilla kun saimme päätökseen kolmen Lippulaivan asuinkiinteistön myynnin bruttokauppahintaan 61,5 miljoonaa euroa. Kauppahinta vastasi kohteiden viimeisintä tasearvoa. Tämä transaktio tukee pitkän aikavälin suuntaamme keskittyä ydinliiketoimintamme kannalta keskeisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin painottuviin kauppakeskuksiin. Näemme positiivisia merkkejä transaktiomarkkinassa. Uskomme, että vakuudellisten lainamarkkinoiden vahvuus todennäköisesti tukee transaktiovolyymeja tulevan vuoden aikana.

Vuosi 2025 oli myös merkittävä edistysaskel taseen vahvistamisessa. Käytimme aiemmista divestoinneista saatuja varoja velan vähentämiseen ja taseen riskitason pienentämiseen. Pidensimme velkojemme keskimääräistä maturiteettia onnistuneella 6,25 vuotisen 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskulla, joka ylimerkittiin useaan kertaan. Joukkovelkakirjalainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevan velan takaisinmaksuun. Kaiken kaikkiaan maksoimme vuoden aikana takaisin yli 870 miljoonaa euroa velkaa, mikä laski IFRS LTV:n 240 korkopistettä 44,9 % vuoden 2025 lopussa.

Vuoden 2025 alussa ilmoitimme organisaatiomuutoksesta kohti maatasoon toimintamallia, joiden tavoitteena oli lisätä vastuunjakoa, parantaa tehokkuutta ja vähentää kustannuksia. Muutos saatiin onnistuneesti päätökseen vuoden viimeisellä kvartaalilla. Tämän seurauksena kiinteistöjen hoitokulut laskivat 14 % vuoteen 2024 verrattuna.

Katsoessamme vuoteen 2026 keskitymme parantamaan kiinteistöjemme kaupallista suorituskykyä ennestään, kasvattamaan vuokratuottoja sekä investoimaan valikoidusti energia- ja vastuullisuushankkeisiin, jotka parantavat tehokkuutta ja tukevat pitkän aikavälin arvonaluontia. Olemme asettaneet vuodelle kunnianhimoiset tavoitteet, ja meillä on vahvat edellytykset jatkaa vakaiden tulosten tuottamista. Jatkamme myös portfolion optimointia tunnistamalla ja toteuttamalla ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntejä yhteensä noin 1 miljardin euron verran seuraavien 24 kuukauden aikana. Tämän mukaisesti esittelemme vuoden 2025 tilinpäätöksessä 510 miljoonan euron arvosta myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

Lopuksi haluan kiittää kaikkia Cityconin työntekijöitä vuoden 2025 saavutuksista – kiitos erinomaisesta työstä.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos Q1–Q4/2025

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,4 % Q1-Q4/2025 ja 3,8 % vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liiketilojen keskivuokra nousi 3,3 % 27,7 euroon per neliömetri (vs. Q4/2024).
- Liiketiloiden taloudellinen vuokrausaste 95,5 % (vs. 95,3 %: Q4/2024).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 2,0 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,7%.
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos Q1–Q4/2025 oli 51,1 miljoonaa euroa.
 - Vuoden 2025 neljännen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 8,3 miljoonaa euroa.

Taseen hallinnointia Q1-Q4/2025

- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 830 miljoonan euron verran vuoden 2025 aikana. Lisäksi Citycon lyhensi sen hybridilainoja yhteensä noin 40 miljoonan euron verran.
- Citycon laski huhtikuussa liikkeelle uuden 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan joka erääntyy vuonna 2031.
- Luototusaste (IFRS) laski -240 korkopistettä Q1-Q4/2025 aikana ollen 44,9 % vuoden lopussa (Q4/2024: 47,3 %).
- 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.
- Lokakuussa Citycon pidensi sitovan luottolimiittinsä eräpäivää vuoden 2029 lokakuuhun nykyisestä 2027 huhtikuusta. Samalla luottolimitin kokoa kasvatettiin 250 miljoonaan euroon 200 miljoonasta eurosta. Q4/2025 lopussa luottolimiitti oli nostamaton.
- Joulukuussa yhtiö sai päätökseen kaupan, jolla se myi Lippulaivan asuinkiinteistöt Espoossa. Kauppahinta oli 61,5 miljoonaa euroa, ja se vastasi kohteen viimeisintä kirja-arvoa.

Q4/2025 jälkeiset tapahtumat

- G City Ltd:n julkaisema pakollinen julkinen käteisostotarjous kaikista Cityconin liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista arvopapereista alkoi 2.1.2026.
- 13.1.2026 tiedotetun mukaisesti Cityconin hallitus päätti kertaluontoisesta pääoman palautuksesta, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Pääoman palautuksen suuruus on kokonaisuudessaan 36,7 miljoonaa euroa. Pääomanpalautus maksettiin osakkeenomistajille 27.1.2026.
- Tammikuussa 2026 Citycon vahvisti likviditeettiään allekirjoittamalla uuden 270 miljoonan euron vakuudellisen lainan joka erääntyy 2029. Laina sisältää myös 250 miljoonan euron lisärahoitusoption.

Tulevaisuuden näkymät 2026

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot tulevat kasvamaan edelliseen vuoteen verrattuna.

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

Avainluvut

Citycon-konserni ⁶		Q4/ 2025	Q4/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q4/2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4/ 2025	Q1-Q4/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q1-Q4/ 2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	53,5	54,3	-1,5 %	54,9	-2,6 %	209,2	214,7	-2,6 %	215,7	-3,1 %
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys ⁸	%	3,8 %	3,1 %	-	-	-	5,4 %	4,6 %	-	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	47,1	45,9	2,7 %	46,4	1,5 %	183,3	183,6	-0,2 %	184,5	-0,6 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,05	-0,76	-	-0,76	-	0,29	-0,40	-	-0,40	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ⁷	Me	3 265,9	3 627,8	-10,0 %	-	-	3 265,9	3 627,8	-10,0 %	-	-
Luototusaste (LTV) ²	%	44,9	47,3	-5,1 %	-	-	44,9	47,3	-5,1 %	-	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²											
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	19,1	20,2	-5,5 %	20,6	-7,5 %	79,0	91,9	-14,0 %	92,6	-14,7 %
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	27,3	29,0	-5,7 %	29,4	-7,1 %	113,3	122,6	-7,6 %	123,4	-8,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,10	0,11	-5,2 %	0,11	-7,2 %	0,43	0,50	-14,7 %	0,51	-15,4 %
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,15	0,16	-5,4 %	0,16	-6,8 %	0,62	0,67	-8,4 %	0,68	-8,9 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,45	7,87	7,4 %	-	-	8,45	7,87	7,4 %	-	-

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

² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan päivitettyjä raportointisuosituksia vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja on esitetty EPRA:n tunnusluvut -osiossa.

³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.

⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukauden 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 Luvut sisältävät vuoden 2024 aikana toteutettujen divestointien vaikutuksen.

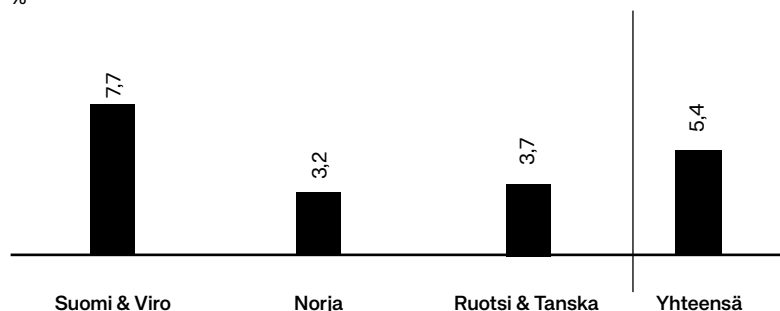
⁷ Ei sisällä myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

⁸ Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q4/2025 kasvoivat 5,4 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2025 laskivat 2,6 % 209,2 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2024: 214,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 3,1 %. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 18,4 miljoonalla eurolla alla esitetyn taulukon mukaisesti, kun taas Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, 2025 vs. 2024
%



Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,7 % Q1–Q4/2025 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 3,2 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 3,7 %.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1-Q4/2024	105,3	60,5	49,0	0,0	214,7	235,4
Hankinnat	-	-	1,2	-	1,2	1,2
Kehityshankkeet	1,8	-0,1	0,0	-	1,6	0,8
Divestoinnit	-11,2	-7,2	0,0	-	-18,4	-18,9
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	5,6	1,7	1,3	-	8,5	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-0,4	1,7	0,1	1,4	1,4
Q1-Q4/2025	101,5	54,4	53,2	0,0	209,2	223,1

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 viimeisellä neljänneksellä ja oli 95,5 % (Q3/2025: 95,2 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ja oli 94,3% (Q3/2025: 94,1 %). Edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna liiketilöiden vuokrausaste nousi 20 korkopistettä.

Liiketilöiden vuokrausaste (m²) nousi vuoden viimeisellä neljänneksellä ja oli 95,3 % (Q3/2025: 94,9 %). Myös vuokrausaste (m²) nousi ja oli 92,6% (Q3/2025: 92,5 %).

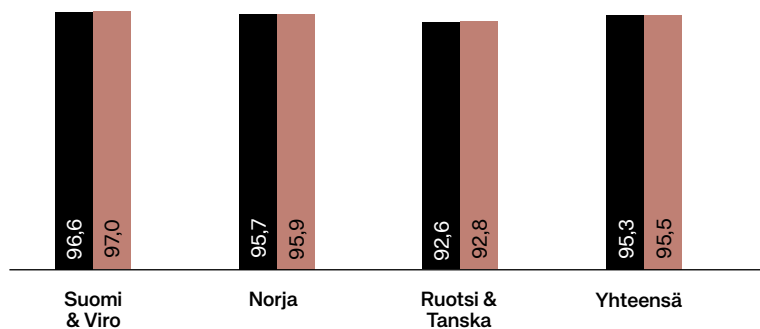
Keskimääräinen liiketilöiden neliövokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,3% 27,7 euroon (Q4/2024: 26,8 euroa). Keskimääräinen neliövokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,5% 26,0 euroon (Q4/2024: 25,1 euroa).

Vuoden neljännellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,1 % ja Q1–Q4/2025 aikana 1,7 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat neljännen vuosineljänneksen aikana 1,1% ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q4/2025 aikana 2,0 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste¹

%



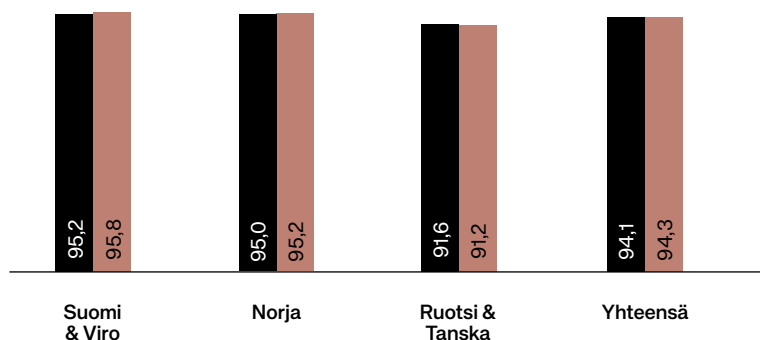
■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024

■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2025

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

Taloudellinen vuokrausaste

%

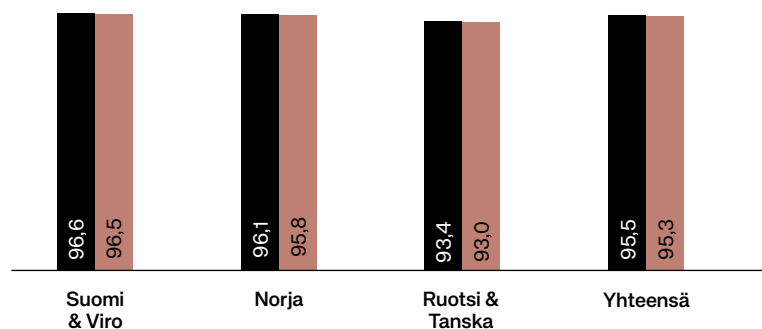


■ Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024

■ Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2025

Liiketilojen vuokrausaste (m²)¹

%



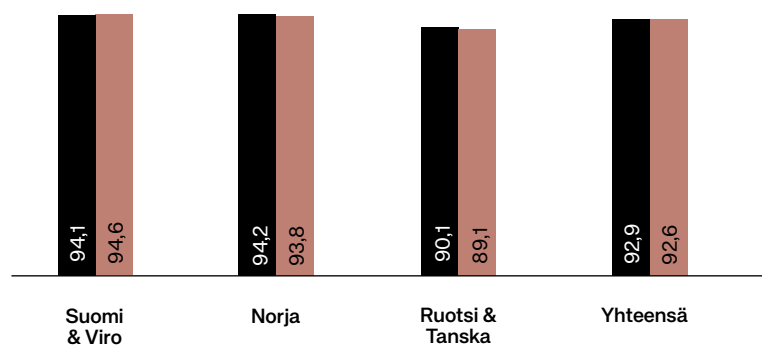
■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 31.12.2025

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

Vuokrausaste (m²)

%

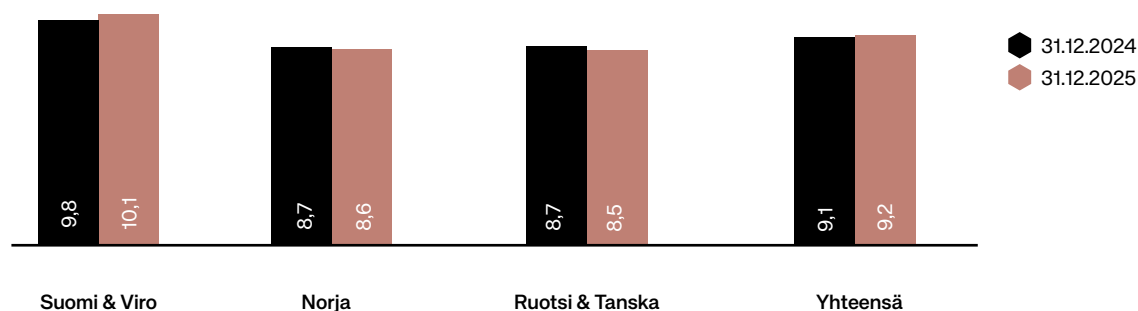


■ Vuokrausaste (m²) 31.12.2024

■ Vuokrausaste (m²) 31.12.2025

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

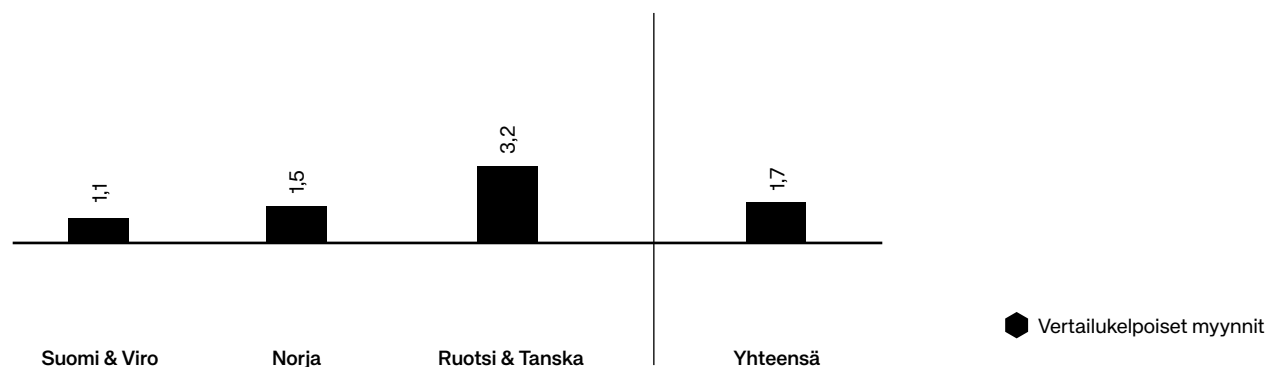
%



¹ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, 2025 vs. 2024¹

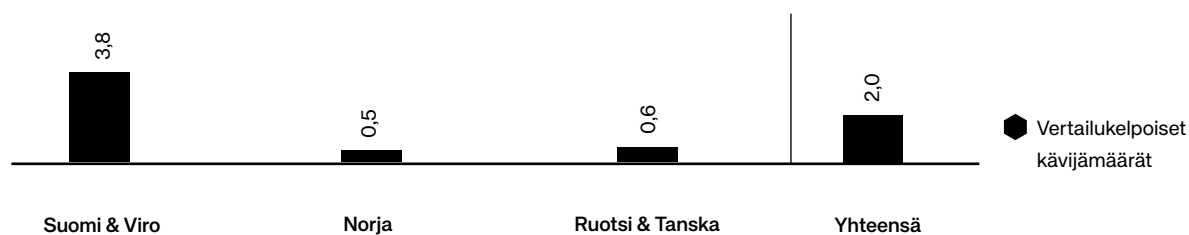
%



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

Kävijämäärien kehitys, 2025 vs. 2024¹

%



¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		31.12.2025	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 607,0	3 575,0
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	26,0	25,1
Liiketiloiden keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	27,7	26,8
Toimistojen ja varastojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	18,6	17,9
Asuntojen ja hotellien keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	17,7	18,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,3

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

3. Taloudellinen tulos Q1-Q4/2025

Liikevoitto (IFRS) oli 226,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: 29,8 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 25,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: 33,2 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 2,2 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 156 (31.12.2024: 164 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 44 oli Suomessa & Virossa, 45 Norjassa, 22 Ruotsissa & Tanskassa ja 45 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 100,5 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2024: 76,1 miljoona euroa). 11,4 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun velan korkeammista korkokuluista sekä johdannaissuojien alemmista nettokorkotuotoista, mitä osittain tasoitti yritystodistusten ja negatiivisten kassavarojen pienemmät korkokulut. Lisäksi 32,3 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2024: 8,9 miljoona euroa), tämän ollessa 23,4 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 2,9 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2024: 0,8 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa enemmän, mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 6,3 miljoonaa euroa enemmän voittoa suljetuista oman pääoman valuuttasuojista, kuin vertailukaudella.

Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -0,7 miljoonaa euroa).

Katsauskauden tulos oli 95,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -37,9 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2025	3 627,8
Nettoinvestoinnit	23,0
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	51,1
Valuuttakurssiero	49,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-490,6
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,9
31.12.2025	3 265,9

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.12.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ²	10	382 014	1 425,5	322,6	46%
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	2 191	6,7	-	0%
Suomi & Viro, yhteensä	12	384 205	1 432,1	322,6	46%
Kauppakeskukset, Norja ²	9	277 479	859,3	-	23%
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 463	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	13,7	-	0%
Norja, yhteensä	11	300 068	873,0	-	23%
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska ²	8	303 938	926,3	187,4	29%
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 938	926,3	187,4	29%
Kauppakeskukset, yhteensä ²	28	977 894	3 211,0	510,0	99%
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	20,3	-	1%
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	988 211	3 231,4	510,0	99%
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	34,5	-	1%
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	988 211	3 265,9	510,0	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–Q4/2025 oli 51,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -74,6 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 92,8 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: 51,0 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä -34,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -118,3 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -7,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -7,4 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q4/2025	Q4/2024	Q1-Q4/2025	Q1-Q4/2024
Suomi & Viro	-31,6	-82,0	-19,3	-66,6
Norja	21,0	-55,2	40,5	-23,1
Ruotsi & Tanska	20,9	-19,2	37,6	22,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	10,2	-156,4	58,8	-67,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,9	-2,3	-7,7	-7,4
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	8,3	-158,7	51,1	-74,6

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q4/2025 on määritetty ulkoisesti. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimuskäymyksiä. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosisikastausta ja tilinpäätöstä varten.

5. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,35 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 336,4 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1 265,7 miljoonaa euroa).

6. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		31.12.2025	31.12.2024
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 790,8	2 116,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 804,5	2 131,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	350,5	767,2
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,5	3,4
Luototusaste (LTV) ²	%	44,9	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,4	2,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,42	0,41
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,42	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,02	0,12

¹ Sisältää 32,8 miljoonaa euroa (Q4/2024: 35,3 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.

Helmikuussa Citycon käytti joulukuussa 2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan tuottoja maksaakseen 150 miljoonaa euron edestä takaisin 250 miljoonan euron vakuudellista velkaa, jonka eräpäivä on huhtikuussa 2027. Lainalle jäi 100 miljoonan euron nimellismäärä. Velan takaisinmaksun jälkeen yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä 349,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Tarjousmenettelyn tuloksena yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä velkakirjoja nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Nämä jälleenrahoitukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta ja tukevat yhtiön jatkuvaa tavoitetta taseen optimoinnista.

Maaliskuussa S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BBB- (negatiivinen) tasolle BB+ (vakaa), samalla se päätti pitää Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen investointitason luottoluokituksen BBB-.

Huhtikuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja eräpäivä 8.7.2031, ja sille maksetaan kiinteä 5,375 %:n kuponkikorkoa. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun jälkeen Citycon lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2026 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla ja maksoi ennakoon jäljellä olevan 100 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli huhtikuussa 2027.

Toukokuussa Citycon maksoi ennakoon takaisin Kista Gallerian noin 186 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli toukokuussa 2029.

Kesäkuussa Citycon pienensi luottolimitin 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+.

Lokakuussa yhtiö jälleenrahoitti sen vakuudellisen, sitovan luottolimiittisopimuksensa. Luottolimiittisopimus on sidottu yhtiön vastuullisuustavoitteisiin, ja se erääntyy lokakuussa 2029, sisältäen yhden vuoden jatko-option lokakuuhun 2030 saakka.

Lisäksi luottolimiitin kokoa kasvatettiin 200 miljoonasta eurosta 250 miljoonaan euroon. Luottolimiitti sisältää vakuudellisille luottolimiitille tavanomaiset sopimusehdot. Ehtoihin sisältyy myös lauseke määräysvallan muutoksesta, joka rajoittaa G Cityn omistussuuden Cityconin äänivallasta enintään 60 prosenttiin. Julkistetun pakollisen ostotarjouksen jälkeen Citycon on aktiivisesti vahvistanut maksuvalmiuttaan varmistaakseen varaluottolimiitin saatavuuden siltä varalta, että luottolimiitin kovenantti rikkoutuksi pakollisen ostotarjouksen seurauksena. Katsauskauden päättymisen jälkeen, tammikuussa 2026, Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa 520 miljoonan euron vakuudellisen lainan, josta 270 miljoonaa euroa on allekirjoitettu ja 250 miljoonaa euroa on saatavilla lisärahoitusoption kautta.

Marraskuussa S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BB (vakaa) tasolle B+ (negatiivinen) sekä Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen luottoluokituksen tasolta BB+ tasolle BB-. Luottoluokituksen lasku johtui Cityconin suurimman osakkeenomistajan, G Cityn, omistussuuden Cityconissa noususta yli 50 prosenttiin 3.11.2025.

Joulukuussa yhtiö osti 40 miljoonan euron edestä takaisin vuosina 2026 ja 2027 erääntyviä joukkovelkakirjalainojaan nimellisarvoa alhaisempaan hintaan.

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 käyttänyt valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. 13.1.2026 tiedotetun mukaisesti Cityconin hallitus päätti kertaluontoisesta pääoman palautuksesta, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (183 569 011) perusteella pääoman palautuksen suuruus on kokonaisuudessaan 36,7 miljoonaa euroa. Pääomanpalautus maksettiin osakkeenomistajille 27.1.2026.

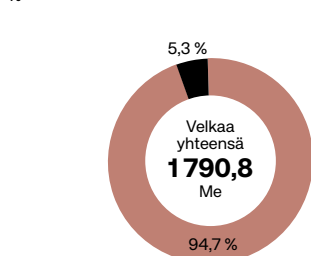
Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo laski vuoden 2025 aikana 325,5 miljoonalla eurolla 1 790,8 miljoonaan euroon. Velkojen väheneminen johtui pääasiassa takaisinmaksuista. Yhtiö maksoi vuoden aikana ennenaikaisesti takaisin kaksi määräaikaislainaa, (250 miljoonaa euroa ja 178 miljoonaa euroa) sekä joukkovelkakirjalainoja yhteensä noin 344 miljoonan euron arvosta. Lisäksi kaikki yritystodistukset, yhteensä 10 miljoonaa euroa, maksettiin takaisin. Takaisinmaksuja tasoitti huhtikuussa liikkeeseen laskettu uusi 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 804,5 miljoonaa euroa sisältäen 32,8 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika laski 3,5 vuoteen vuosineljänneksen aikana.

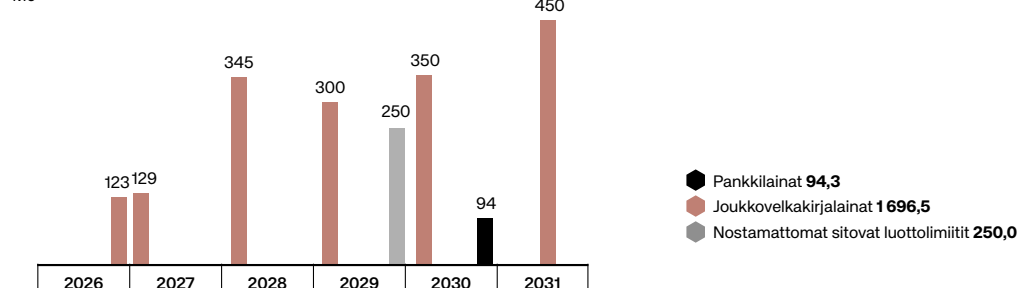
Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 44,9 %:iin alhaisemman nettovelan seurauksena.

Lainajakauma
%



■ Pankkilainat 94,3
■ Joukkovelkakirjalainat 1 696,5

Velkojen erääntymiset
Me



Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q4/2025	Q4/2024	Q1–Q4/2025	Q1–Q4/2024
Rahoituskulut	Me	-24,2	-23,2	-137,5	-100,6
Rahoitustuotot	Me	1,9	11,8	37,3	25,3
Netto voitot/tappiot valuuttakurssieroista	Me	-	-0,2	-0,3	-0,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-22,2	-11,6	-100,5	-76,1
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	-0,3	-0,5	-2,9	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	3,0	-6,8	32,3	8,9
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-19,6	-18,9	-71,0	-68,0
Painotettu kesikikorko kauden lopussa ¹	%	-	-	4,11	3,60
Painotettu kesikikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	4,42	3,93
Painotettu kesikikorko, laskettu vuoden alusta ¹	%	-	-	3,87	3,17

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

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat vuoden 2025 aikana 71,0 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2024: 68,0 miljoonaa euroa). Nousu johtui pääasiassa lainakulujen kasvusta, jota kuitenkin tasoitti voitot suljetuista oman pääoman valuuttasuojista sekä pankkitilien korkotuotot.

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 100,5 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2024: 76,1 miljoona euroa). 11,4 miljoonan euron nousu johtuu jälleen rahoitetun velan korkeammista korkokuluista sekä johdannaissuojien alemmista nettokorkotuotoista, mitä osittain tasoitti yritystodistusten ja negatiivisten kassavarojen pienemmät korkokulut. Lisäksi 32,3 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2024: 8,9 miljoona euroa), tämän ollessa 23,4 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 2,9 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2024: 0,8 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa enemmän, mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 6,3 miljoonaa euroa enemmän voittoa suljetuista oman pääoman valuuttasuojista, kuin vertailukaudella.

Rahoitustuotot koostuvat lähinnä joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista, johdannaisten käyvän arvon voitoista sekä pankkitilien korkotuotoista.

Velan painotettu kesikikorko periodin lopussa oli 4,11 %.

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.

		31.12.2025	31.12.2024
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,5	2,8
Kiinteän koron osuus	%	93,1	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, Q4 2025 ¹	2,9 %	5,7 %	3,9 %	5,9 %	3,4 %	2,9 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin
Lähteet: IMF (Tammikuu 2026), Eurostat

Pohjoismaiden ja muun maailman taloutta rasittavat pääosin poliittinen epävarmuus ja rakenteelliset tekijät, jotka haastavat eri maiden taloudet. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ulkoisia shokkeja vastaan.

Cityconin vuokralaiskanta, joka koostuu pääosin päivittäistavarakaupoista ja muista palveluita tarjoavista vuokralaisista, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja strategia on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja

kestävyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi, 95 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

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.

30.10.2025 Citycon tiedotti, että Hilik Attias on nimitetty Cityconin uudeksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Samanaikaisesti Eero Sihvonen luopui tehtävistään talousjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Sihvonen on Cityconin entinen pitkäaikainen talousjohtaja, ja hän palasi talousjohtajan tehtävään yhtiön siirtymävaiheen ajaksi. Sihvonen jatkaa Cityconin hallituksen jäsenenä sekä tukee uutta johtoryhmää neuvonantajana roolissa maaliskuun 2026 loppuun saakka.

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 vuokratasoa tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia. Nousevat korot voivat aiheuttaa myös paineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille, mikä voi potentiaalisesti vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. Ukrainan sota aiheuttaa riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2025 tilinpäätöksen sivuilla 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. 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. Joulukuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 183 569 011. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli joulukuun 2025 lopussa 18 878 rekisteröityä osakkeenomistajaa (31.12.2024: 25 660 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,6 miljoonaa yhtiön osaketta (31.12.2024: 124,7 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 77,1 % (31.12.2024: 67,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

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

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1–Q4/2025	Q1–Q4/2024	%
Alin kurssi	EUR	2,93	3,13	-6,5 %
Ylin kurssi	EUR	4,01	5,21	-23,0 %
Keskikurssi	EUR	3,55	4,03	-11,8 %
Päätöskurssi	EUR	3,99	3,22	23,9 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	731,7	592,9	23,4 %
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	67,4	75,5	-10,7 %
Vaihdettuja osakkeita	Me	244,5	299,4	-18,3 %

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 käyttänyt valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. 13.1.2026 tiedotetun mukaisesti Cityconin hallitus päätti kertaluontoisesta pääoman palautuksesta, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (183 569 011) perusteella pääoman palautuksen suuruus on kokonaisuudessaan 36,7 miljoonaa euroa. Pääomanpalautus maksettiin osakkeenomistajille 27.1.2026

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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Tammi-joulukuussa 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.
- Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 3.11.2025, jonka mukaan G City Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisikymmentä (50) prosenttia 3.11.2025.
- Citycon vastaanotti liputusilmoituksen 4.11.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisi (5) prosenttia 3.11.2025.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- optio-ohjelma 2025 A-C (toimitusjohtaja ja talousjohtaja)
- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028 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 allokoitua osakkeita 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. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

G City Ltd:n julkaisema pakollinen julkinen käteisostotarjous kaikista Cityconin liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista arvopapereista alkoi 2.1.2026.

13.1.2026 tiedotetun mukaisesti Cityconin hallitus päätti kertaluontoisesta pääoman palautuksesta, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (183 569 011) perusteella pääoman palautuksen suuruus on kokonaisuudessaan 36,7 miljoonaa euroa. Pääomanpalautus maksettiin osakkeenomistajille 27.1.2026

16.1.2026 Citycon tiedotti, että Citycon Oyj:n hallitus on antanut lausuntonsa G City Ltd:n tekemästä pakollisesta julkisesta käteisostotarjouksesta. Lausunnon mukaan Cityconin hallitus suosittelee ostotarjouksen hyväksymistä.

23.1.2026 Citycon tiedotti allekirjoittaneensa uuden lainan joka koostuu 270 miljoonan euron vakuudellisesta lainasta sekä 250 miljoonan euron lisärahoitusoptiosta.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 26. helmikuuta 2026

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Hilik Attias

Talousjohtaja

Puhelin +358 40 688 8580

hilik.attias@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla 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 2025 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

		Q4/2025	Q4/2024	%	Q1- Q4/2025	Q1- Q4/2024	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	19,1	20,2	-5,5 %	79,0	91,9	-14,0 %
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	27,3	29,0	-5,7 %	113,3	122,6	-7,6 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,10	0,11	-5,2 %	0,43	0,50	-14,7 %
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²⁾	EUR	0,15	0,16	-5,4 %	0,62	0,67	-8,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,45	7,87	7,4 %	8,45	7,87	7,4 %

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	Q4/2025	Q4/2024	%	Q1- Q4/2025	Q1- Q4/2024	%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	18,7	-130,3	-	95,0	-37,9	-
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-8,3	158,7	-	-51,1	74,6	-
-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,0	34,6	-94,1 %	1,4	79,3	-98,2 %
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	6,4	0,0	-	6,4	-0,1	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-0,3	-0,5	28,5 %	-2,9	-0,8	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	3,0	-6,8	-	32,3	8,9	-
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	-	-	-	0,0	-
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5,3	-29,2	-	30,0	-11,1	-
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,2	-8,8	6,1 %	-34,3	-30,7	-11,6 %
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,5	2,5	-80,5 %	2,2	9,6	-77,2 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	19,1	20,2	-5,5 %	79,0	91,9	-14,0 %
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,2	8,8	-6,1 %	34,3	30,7	11,6 %
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	27,3	29,0	-5,7 %	113,3	122,6	-7,6 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	183,6	184,2	-0,3 %	183,9	182,3	0,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,10	0,11	-5,2 %	0,43	0,50	-14,7 %
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,15	0,16	-5,4 %	0,62	0,67	-8,4 %

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

Me	Q4/2025	Q4/2024	%	Q1- Q4/2025	Q1- Q4/2024	%
Nettovuokratuotto	53,5	54,3	-1,5 %	209,2	214,7	-2,6 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,3	-8,0	21,6 %	-25,9	-33,2	22,1 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,4	89,3 %	0,0	2,2	-98,4 %
Operatiivinen liikevoitto	47,1	45,9	2,7 %	183,3	183,6	-0,2 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-19,6	-18,9	-3,5 %	-71,0	-68,0	-4,4 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,0	0,1	-	0,0	-0,7	-
Operatiiviset välittömät verot	-0,7	-0,7	5,3 %	-1,3	-2,1	39,0 %
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	0,1	-	0,1	0,1	-33,8 %
Hybridilainan korkokulut	-8,2	-8,8	6,1 %	-34,3	-30,7	-11,6 %
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,5	2,5	-80,5 %	2,2	9,6	-77,2 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	19,1	20,2	-5,5 %	79,0	91,9	-14,0 %
+Hybridilainan korkokulut	8,2	8,8	-6,1 %	34,3	30,7	11,6 %
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	27,3	29,0	-5,7 %	113,3	122,6	-7,6 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,10	0,11	-5,2 %	0,43	0,50	-14,7 %
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,15	0,16	-5,4 %	0,62	0,67	-8,4 %

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

Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestön EPRA:n raportointisuositukset (Best Practise Recommendations) sisältävät kolme nettovarallisuustunnuslukua: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV).

Citycon näkee tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	31.12.2025			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 336,4	1 336,4	1 336,4	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	236,3	118,2	-	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-44,5	-	-	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-89,7	-89,7	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-7,6	-	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	50,9	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	23,5	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 551,8	1 357,2	1 297,6	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
Nettovarallisuus per osake	8,45	7,39	7,07	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 31.12.2025 oli 50,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.12.2024 erotus oli 22,2 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 tilinpäätös 1.1.–31.12.2025

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2025	Q4/2024	%	Q1- Q4/2025	Q1- Q4/2024	%
Bruttovuokratuotto	3	57,6	58,8	-2,2 %	223,1	235,4	-5,2 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	21,0	22,3	-6,0 %	80,6	85,9	-6,2 %
Hoitokulut		-23,1	-26,7	13,6 %	-89,7	-104,5	14,2 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-2,0	-0,1	-	-4,8	-2,1	-
Nettovuokratuotto	3	53,5	54,3	-1,5 %	209,2	214,7	-2,6 %
Hallinnon kulut		-6,3	-8,0	21,6 %	-25,9	-33,2	22,1 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-6,4	-0,4	-	-6,4	2,3	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	8,3	-158,7	-	51,1	-74,6	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-2,0	-34,6	94,1 %	-1,4	-79,3	98,2 %
Liikevoitto/-tappio	3	47,0	-147,4	-	226,6	29,8	-
Rahoituskulut (netto)		-22,2	-11,6	-90,8 %	-100,5	-76,1	-31,9 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,1	-	0,0	-0,7	-
Tulos ennen veroja		24,7	-159,0	-	126,1	-47,0	-
Välittömät verot		-0,7	-0,7	5,3 %	-1,3	-2,1	39,0 %
Laskennalliset verot		-5,4	29,4	-	-29,9	11,2	-
Katsauskauden tulos		18,7	-130,3	-	95,0	-37,9	-
Katsauskauden tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		18,7	-130,3	-	95,0	-37,9	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, EUR ¹⁾	5	0,05	-0,76	-	0,29	-0,40	-
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹⁾	5	0,05	-0,76	-	0,29	-0,40	-
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,0	0,0	-	1,3	0,2	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		2,0	-4,7	-	17,7	-31,1	-
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		2,0	-4,7	-	19,0	-30,9	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		2,0	-4,7	-	19,0	-30,9	-
Katsauskauden laaja tulos		20,7	-135,0	-	114,0	-68,8	-
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		20,7	-135,0	-	114,0	-68,8	-
Määräysvallattomille omistajille		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	31.12.2025	31.12.2024
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	3 265,9	3 627,8
Liikearvo		89,7	89,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		1,7	3,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat		40,7	43,1
Johdannaissopimukset	10, 11	19,5	30,0
Laskennalliset verosaamiset		15,7	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 433,3	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät			
	8	510,0	81,1
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	1,8	6,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		26,6	46,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	92,1	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		120,6	411,3
Varat yhteensä	3	4 063,8	4 303,1
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,0	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,5	589,4
Kertyneet voittovarot	12	356,2	286,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 336,4	1 265,7
Hybridilaina		562,9	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 899,3	1 858,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 674,0	2 110,7
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	34,1	12,8
Laskennalliset verovelat		238,9	208,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 947,1	2 331,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		130,5	20,8
Johdannaissopimukset	10, 11	1,4	3,9
Ostovelat ja muut velat		85,5	87,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		217,5	112,6
Velat yhteensä	3	2 164,5	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 063,8	4 303,1

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q4/2025	Q1–Q4/2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tulos ennen veroja		126,1	-47,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		53,3	233,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		179,4	186,1
Käyttöpääoman muutos		-0,5	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		178,9	189,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-71,1	-63,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		10,3	5,8
Maksetut välittömät verot		-0,6	-2,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		117,4	129,6
Investointien rahavirta			
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-62,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-24,8	-49,1
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit ¹	6,7,8	60,2	299,9
Investointien nettorahavirta		35,4	188,1
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		48,9	263,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-88,3	-800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		443,2	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-742,5	-29,9
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-7,5	-7,2
Hybridilainojen takaisinmaksut		-37,3	-
Hybridilainan korot ja kulut		-33,7	-48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		0,0	46,6
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-2,9	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	0,0	-55,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-0,6	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		-420,8	17,7
Rahavarojen muutos		-267,9	335,4
Rahavarat katsauskauden alussa	9	358,5	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,6	-2,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	92,1	358,5

¹ Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit Q1–Q4/2025 sisältävät oikaisuja liittyen vuoden 2024 aikana toteutettuihin myynteihin.

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovar	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		-31,1	-37,9	-68,8			-68,8
Osakeanti ja kulut				47,8			47,8			47,8
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-34,7	-34,7	-14,5		-49,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-55,2			-55,2			-55,2
Osakeperusteiset maksut						-1,3	-1,3			-1,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2024	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
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		17,7	95,0	114,0			114,0
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						-37,4	-37,4	4,7		-32,8
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut						-2,9	-2,9			-2,9
Osakeperusteiset maksut						-0,3	-0,3			-0,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2025	259,6	131,1	0,0	589,5	-253,4	609,6	1 336,4	562,9	0,0	1 899,3

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen 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 tilinpäätöksen 26.2.2026.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2025.

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 summaluista.

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	Q4/2025	Q4/2024	%	Q1-Q4/2025	Q1-Q4/2024	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi & Viro	25,5	27,6	-7,5 %	100,1	109,8	-8,8 %
Norja	15,4	15,1	2,1 %	59,0	65,4	-9,8 %
Ruotsi & Tanska	16,6	16,2	3,0 %	64,0	60,2	6,3 %
Segmentit yhteensä	57,6	58,8	-2,2 %	223,1	235,4	-5,2 %
Ylläpito- ja palvelutuotot						
Suomi & Viro	9,4	10,1	-7,3 %	37,9	39,2	-3,3 %
Norja	6,2	6,6	-4,8 %	21,5	26,0	-17,4 %
Ruotsi & Tanska	5,4	5,7	-5,2 %	21,1	20,7	2,3 %
Segmentit yhteensä	21,0	22,3	-6,0 %	80,6	85,9	-6,2 %
Nettovuokratuotto						
Suomi & Viro	25,3	26,8	-5,5 %	101,5	105,3	-3,6 %
Norja	13,9	14,0	-0,1 %	54,4	60,5	-10,1 %
Ruotsi & Tanska	14,3	13,6	5,0 %	53,2	49,0	8,6 %
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Segmentit yhteensä	53,5	54,3	-1,5 %	209,2	214,7	-2,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi & Viro	24,3	25,9	-6,1 %	98,6	104,7	-5,8 %
Norja	12,8	12,9	-1,0 %	51,3	56,1	-8,6 %
Ruotsi & Tanska	13,5	12,6	6,6 %	49,4	45,7	8,1 %
Muut	-3,4	-5,5	37,9 %	-16,0	-22,8	30,1 %
Segmentit yhteensä	47,1	45,9	2,7 %	183,3	183,6	-0,2 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi & Viro	-32,1	-82,6	61,2 %	-21,0	-67,9	69,0 %
Norja	19,9	-56,3	-	36,3	-27,5	-
Ruotsi & Tanska	20,5	-19,7	-	35,9	20,8	72,4 %
Segmentit yhteensä	8,3	-158,7	-	51,1	-74,6	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi & Viro	-11,2	-76,5	85,4 %	74,6	17,3	-
Norja	28,4	-48,2	-	83,2	-21,6	-
Ruotsi & Tanska	33,6	-17,1	-	85,1	57,1	49,1 %
Muut	-3,9	-5,5	29,8 %	-16,4	-23,1	28,8 %
Segmentit yhteensä	47,0	-147,4	-	226,6	29,8	-

Me			
Varat	31.12.2025	31.12.2024	%
Suomi & Viro	1 780,9	1 856,1	-4,1 %
Norja	971,3	934,6	3,9 %
Ruotsi & Tanska	1 128,3	1 036,4	8,9 %
Muut	183,4	476,0	-61,5 %
Segmentit yhteensä	4 063,8	4 303,1	-5,6 %
Velat			
Suomi & Viro	11,0	15,8	-30,7 %
Norja	9,9	10,9	-9,3 %
Ruotsi & Tanska	14,1	19,6	-27,9 %
Muut	2 129,6	2 398,3	-11,2 %
Segmentit yhteensä	2 164,5	2 444,6	-11,5 %

Segmenttien varojen muutos johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista. Varojen ja velkojen erä Muut sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q4/2025	Q4/2024	%	Q1-Q4/ 2025	Q1-Q4/ 2024	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	16,7	17,5	-4,6 %	66,5	67,7	-1,7 %
Käyttökorvaukset ¹	2,2	2,6	-14,1 %	7,4	10,8	-31,5 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,0	2,2	-7,6 %	6,6	7,5	-10,9 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,0	0,1	-16,9 %	0,2	0,2	-9,9 %
Myyntituotot asiakassopimuksista	21,0	22,4	-6,0 %	80,7	86,1	-6,2 %

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q4/2025	Q4/2024	%	Q1-Q4/ 2025	Q1-Q4/ 2024	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	18,7	-130,3	-	95,0	-37,9	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,0	-9,6	5,9 %	-39,0	-33,1	-17,7 %
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-2,7	-2,2	-23,6 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	183,6	184,2	-0,3 %	183,9	182,3	0,9 %
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,05	-0,76	-	0,29	-0,40	-

Tulos/osake, laimennettu		Q4/2025	Q4/2024	%	Q1-Q4/ 2025	Q1-Q4/ 2024	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	18,7	-130,3	-	95,0	-37,9	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,0	-9,6	5,9 %	-39,0	-33,1	-17,7 %
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-2,7	-2,2	-23,6 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	183,6	184,2	-0,3 %	183,9	182,3	0,9 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	1,3	0,3	-	0,9	1,7	-46,8 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	184,9	184,5	0,2 %	184,8	184,0	0,4 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,05	-0,76	-	0,29	-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 31.12.2024 ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä.

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

31.12.2025

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

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 käyvän arvon vuoden 2024 ja 2025 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Suomi & Viro	6,3 %	6,1 %	30,1	29,3
Norja	6,6 %	6,7 %	21,7	21,1
Ruotsi & Tanska	6,1 %	6,0 %	25,6	24,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,3 %	6,2 %	26,2	25,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q4/2025	Q1-Q4/2024
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	341,0
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-1,7	-
Kiinteistökehitys	23,0	40,2
Muut investoinnit	0,9	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	22,2	382,3
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi & Viro	9,7	23,0
Norja	6,4	5,6
Ruotsi & Tanska	5,5	352,7
Konsernihallinto	0,6	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	22,2	382,3
Divestoinnit^{2,3}	61,4	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 2025 koostuu Lippulaiva asuinkiinteistöjen myynnistä Suomessa. 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 31.12.2025 koostuivat kolmesta Suomi & Viro -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja kolmesta Ruotsi & Tanska -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat 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	31.12.2025	31.12.2024
Katsauskauden alussa	81,1	0,0
Valuuttakurssierot	-0,1	-
Hankinnat	-	59,3
Investoinnit	-	0,6
Myynnit	-61,4	-389,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	490,3	411,1
Katsauskauden lopussa	510,0	81,1

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2025	31.12.2024
Käteinen raha ja pankkitilit	85,5	352,2
Rajoitetut rahavarat	6,6	6,2
Rahavarat yhteensä	92,1	358,5

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

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2025		31.12.2024	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	21,3	21,3	36,5	36,5
Rahoitusvelat				
I Jaksettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	92,1	94,3	509,5	516,1
Yritystodistukset	-	-	9,9	10,0
Joukkolainat	1 679,6	1 628,7	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	32,8	32,8	35,3	35,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	35,4	35,4	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	1,3	1,3

11. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2025		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	125,0	-1,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	125,0	-1,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	-10,5	388,8	14,9
yli 5 vuotta	183,7	-4,1	-	-
Yhteensä	572,5	-14,5	388,8	14,9
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	108,4	0,4	924,5	2,5
Korko-optiot				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	302,1	3,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	302,1	3,2
Kaikki yhteensä	680,9	-14,2	1 740,4	19,4

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. 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

Yhtiökokous päätti, että 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa Yhtiökokouksen päätöksellä.

Hallitus valtuutettiin kuitenkin päättämään harkintansa mukaan ja Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioinnin perusteella varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei käyttänyt valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua.

13.1.2026 tiedotetun mukaisesti Cityconin hallitus päätti kertaluontoisesta pääoman palautuksesta, jonka suuruus on 0,20 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (183 569 011) perusteella pääoman palautuksen suuruus on kokonaisuudessaan 36,7 miljoonaa euroa. Pääomanpalautus maksettiin osakkeenomistajille 27.1.2026.

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoa tai pääoman palautusta ja tilikauden tulos kirjataan kertyneisiin voittovaroihin. Hallitus arvioi tilannetta uudelleen yhtiökokouksutsun julkaisun yhteydessä joka julkaistaan viimeistään 3 viikkoa ennen yhtiökokousta

Tilikauden 2024 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 55,2 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2025	31.12.2024
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	344,3	1 021,2
Pankkitakaukset ja emon takaukset	17,4	224,7
Ostositoumukset	10,2	20,1

Kiinnitykset liittyvät kahteen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (94,3 miljoonaa euroa) määräaikaistalouteen sekä 250 miljoonan euron luottosopimukseen, joka on tällä hetkellä täysin nostamatta. Vertailukaudella kiinnityksiä oli 676,9 miljoonaa euroa enemmän, jotka liittyivät nyt pois maksettuun Ruotsin kruunumääräiseen määräaikaistalouteen sekä euromääräisen määräaikaistalouteen. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 10,2 miljoonaa euroa (Q4/2024: 20,1 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 59,1 prosenttia (49,5 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,1 miljoonaa euroa. Citycon ei maksanut kuluja vertailukaudella Q1-Q4/2024. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1-Q4/2024: 0,0 miljoonaa euroa).