

**KOLMAS TÄYDENNYSASIAKIRJA G CITY LTD.:N 31.12.2025 PÄIVÄTTYYN
TARJOUSASIAKIRJAAN KOSKIEN PAKOLLISTA JULKISTA KÄTEISOSTOTARJOUSTA
KAIKISTA CITYCON OYJ:N LIIKKEESEEN LASKETUISTA JA ULKONA OLEVISTA
OSAKKEISTA JA OPTIO-OIKEUKSISTA**

4.3.2026

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI MILLÄÄN LAINKÄYTTÖALUEELLA, JOSSA SEN TEKEMINEN OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA, SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA TAI TÄTÄ TÄYDENNYSASIAKIRJAA LEVITETÄ TAI VÄLITETÄ EIKÄ NIITÄ SAA LEVITTÄÄ TAI VÄLITTÄÄ MILLÄÄN TAVALLA, KUTEN POSTILLA, TELEFAKSILLA, SÄHKÖPOSTILLA TAI PUHELMELLA TAI KOKO MILLÄÄN MUULLAKAAN TAVALLA, ALUEILTA TAI ALUEILTA, JOILLA SE OLISI LAINVASTAISTA. OSTOTARJOUSTA EI ERITYISESTI TEHDÄ AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI MISSÄÄN MUUSSA VALTIOSSA, JOSSA SE OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA TAI TÄTÄ TÄYDENNYSASIAKIRJAA SAA MISSÄÄN OLOSUhteissa LEVITTÄÄ NÄIHIN VALTIOIHIN. OSAKKEENOMISTAJIEN YHDYSVALLOISSA TULEE TUTUSTUA MYÖS JÄLJEMPÄNÄ OLEVAAN OSIOON OTSIKOLLA ”TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE YHDYSVALLOISSA”.

G City Ltd. (”**Tarjouksentekijä**”) on tehnyt pakollisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oy:n (”**Citycon**” tai ”**Yhtiö**”) liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa, (”**Osakkeet**”) ja kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista optio-oikeuksista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa (”**Optio-oikeudet**”) (”**Ostotarjous**”). Tarjouksentekijä on 31.12.2025 julkistanut Ostotarjousta koskevan 31.12.2025 päivätyn tarjousasiakirjan sekä 15.1.2026 ja 27.1.2026 päivätyt tarjousasiakirjan täydennysasiakirjat (tarjousasiakirja edellä mainittujen täydennysasiakirjojen mukaisesti täydennettynä ”**Tarjousasiakirja**”). Ostotarjouksen tarjousaika alkoi 2.1.2026 klo 9.30 ja päättyi 6.3.2026 klo 16.00.

Täydennykset Tarjousasiakirjaan

Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjaa arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 11 luvun 11 §:n 4 momentin mukaisesti seuraavilla tässä asiakirjassa (”**Täydennysasiakirja**”) esitetyillä tiedoilla.

Tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus

Citycon julkisti 26.2.2026 tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä ja hallituksen toimintakertomuksen 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta. Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus ovat Tarjousasiakirjan Liitteenä E.

Yllä olevan johdosta Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjan seuraavia kohtia:

Kohtaa ”*Cityconin esittely – Taloudelliset tiedot*” muokataan lisäämällä seuraavat alleviivatut ja lihavoidut kohdat:

Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä hallituksen toimintakertomus 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta ovat Cityconin julkistamassa muodossa tämän Tarjousasiakirjan liitteenä (katso ”*Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot*”). Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Cityconin varsinainen yhtiökokous on vahvistanut sille esitetyn edellä mainitun tilinpäätöksen. Cityconin tilintarkastamaton osavuositarkastus Q1-Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta sekä tilintarkastamaton puolivuositarkastus 2025 30.6.2025 päättyneeltä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta ovat Cityconin julkistamassa muodossa myös tämän Tarjousasiakirjan liitteenä (katso ”*Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot*”). **Lisäksi Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta sekä hallituksen toimintakertomus 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta ovat Cityconin julkistamassa muodossa tämän Tarjousasiakirjan liitteenä (katso ”Liite E: Tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus 2025”).**

Kohtaa ”*Cityconin esittely – Cityconin julkistamat tulevaisuudennäkymät*” muokataan korvaamalla seuraavat yliviivatut kohdat alleviivatuilla ja lihavoiduilla kohdilla:

Cityconin tulevaisuudennäkymät ja ohjeistus vuodelle **2025 2026 sekä tietoa riskeistä, joille Citycon altistuu**, on kuvattu Cityconin **26.2.2026** julkistamassa **taloudellisessa katsauksessa 2025 (katso ”Liite E: Tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus 2025”)** osavuositarkastuksessa Q1-

~~Q3/2025 30.9.2025 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta. Katso ”Liite A: Cityconin taloudelliset tiedot”.~~

~~Tietoa riskeistä, joille Citycon altistuu, on esitetty Cityconin 26.2.2025 julkistamassa taloudellisessa katsauksessa 2024, 6.8.2025 julkistetussa puolivuositiedotuksessa sekä 30.10.2025 julkistetussa osavuositiedotuksessa.~~

Hallituksen varojenjakoehdotus

Cityconin 26.2.2026 julkistetun tilinpäätöstiedotteen 2025 yhteydessä Citycon tiedotti, että Cityconin hallitus oli hyväksynyt Cityconin päivitetyn osingonjakopolitiikan. Päivitetyn osingonjakopolitiikan mukaan Yhtiö käyttää tapauskohtaisesti ylijäämät kassavaransa varojenjakoos osakkeenomistajille ottaen huomioon Yhtiön taloudellisen tuloksen, mahdollisista divestoinneista ja uudelleenrahoituksista saatavat tuotot sekä liiketoiminnan yleisen näkymän, huomioiden myös kovenantit sekä lakien ja säädösten vaatimukset.

Citycon julkisti 1.3.2026 kutsun 23.3.2026 pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous päättäisi jakaa varoja 0,9 euroa osakkeelta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta pääomanpalautuksena, eli yhteensä noin 165,21 miljoonaa euroa kokouspäivänä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella. Varoja maksettaisiin osakkeenomistajalle, joka maksun täsmäytyspäivänä 25.3.2026 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään Yhtiön osakasluetteloon. Varojenjaon maksupäivä on 1.4.2026. Tilikauden 2025 tilinpäätös ei tule ylimääräisen yhtiökokouksen päivämäärään mennessä olemaan yhtiökokouksen vahvistama ja ehdotettu varojenjakoa perustuu tilintarkastettuun ja vahvistettuun tilinpäätökseen 31.12.2024. Jakoehdotuksessa on otettu huomioon Yhtiön maksukyky sekä tilinpäätöksen laatimisen jälkeen tehdyt varojenjako päätökset ja muut Yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset. Varojenjakoehdotus on linjassa Cityconin päivitetyn osingonjakopolitiikan kanssa.

G City kommentoi osingonjakopolitiikkaa ja varojenjakoja seuraavasti:

”G City suhtautuu myönteisesti Cityconin osingonjakopolitiikkaan, sellaisena kuin se ilmenee yhtiön vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteesta, sekä ehdotettuun pääomanpalautukseen, ja aikoo äänestää ehdotetun pääomanpalautuksen puolesta ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Lisäksi G City tukisi tulevia varojenjakoja Cityconin osingonjakopolitiikan mukaisesti kaikkien Cityconin osakkeenomistajien eduksi, edellyttäen että Citycon noudattaa täysimääräisesti sille asetettuja kovenantteja sekä sovellettavia sääntöjä ja määräyksiä.”

Yllä olevan johdosta Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjan seuraavaa kohtaa:

Kohtaa ”Tausta ja tavoitteet – Ostotarjouksen tausta ja Tarjouksentekijän strategiset suunnitelmat” muokataan lisäämällä seuraava alleviivattu ja lihavoitu kohta:

G City suhtautuu myönteisesti Cityconin osingonjakopolitiikkaan, sellaisena kuin se ilmenee Yhtiön vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteesta, sekä ehdotettuun pääomanpalautukseen, ja aikoo äänestää ehdotetun pääomanpalautuksen puolesta ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Lisäksi G City tukisi tulevia varojenjakoja Cityconin osingonjakopolitiikan mukaisesti kaikkien Cityconin osakkeenomistajien eduksi, edellyttäen että Citycon noudattaa täysimääräisesti sille asetettuja kovenantteja sekä sovellettavia sääntöjä ja määräyksiä.

Vuonna 2026 erääntyvän joukkovelkakirjalainan lunastaminen

Citycon tiedotti 1.3.2026, että Citycon Treasury B.V. on valtuuttanut jäljellä olevan liikkeeseen laskemansa 1,250 prosentin joukkovelkakirjalainan, joka on Citycon Oyj:n takaama ja joka erääntyy vuonna 2026 (ISIN: XS1485608118) (”JVK 2026”), lunastuksen. Citycon Treasury B.V. tulee ilmoittamaan lunastuspäivän toimitaessaan ilmoitukset joukkovelkakirjalainan haltijoiden edustajalle (*trustee*) ja maksuagentille (*principal paying agent*) sekä joukkovelkakirjalainan haltijoille JVK 2026:n ehtojen mukaisesti. Sovellettu ennakointi lunastushinta tullaan ilmoittamaan myöhemmin. Tällä hetkellä JVK 2026:n jäljellä oleva määrä on 123 475 000 euroa. Lunastushinta tullaan maksamaan automaattisesti joukkovelkakirjalainan haltijoille. JVK 2026 on listattu Irlannin pörssin (Euronext Dublin) viralliselle listalle.

Asiakirjojen saatavuus

Tämä Täydennysasiakirja on saatavilla internetissä osoitteessa evli.com/citycon-pakollinen-julkinen-ostotarjous. Tämän Täydennysasiakirjan englanninkielinen käännös on saatavilla internetissä osoitteessa evli.com/en/citycon-mandatory-public-tender-offer.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän suomenkielisen Täydennysasiakirjan, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2026/489. Tästä Täydennysasiakirjasta on laadittu myös englanninkielinen käännös. Mikäli Täydennysasiakirjan kahden eri kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin eikä Tarjousasiakirjaa tai tätä Täydennysasiakirjaa ja niihin liittyviä asiakirjoja tule lähettää Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin (mukaan lukien millään osavaltioiden välisen tai ulkomaisen kaupan välineellä esimerkiksi sähköpostitse, postitse, telefaksilla, puhelimitse tai internetin välityksellä, tai minkään kansallisen arvopaperipörssin kautta), eikä Ostotarjousta ole mahdollista hyväksyä suoraan tai välillisesti tai millään tällaisella tavalla tai välineellä Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa taikka näistä valtioista. Tarjousasiakirjan tai tämän Täydennysasiakirjan jäljennöksiä ja niihin liittyviä asiakirjoja ei siten postiteta, lähetetä edelleen, välitetä tai muuten levitetä tai lähetetä eikä niitä saa postittaa, lähettää edelleen, välittää tai muuten levittää Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista tai tahoille, jotka hallinnoivat (tässä ominaisuudessaan) Osakkeita australialaisen, kanadalaisen, hongkongilaisen, japanilaisen, uusiseelantilaisen tai eteläafrikkalaisen henkilön lukuun, eivätkä henkilöt, jotka vastaanottavat tällaisia asiakirjoja (mukaan lukien tahot, jotka hallinnoivat Osakkeita osakkeenomistajan lukuun), saa levittää, lähettää edelleen, postittaa, välittää tai lähettää niitä Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista. Ostotarjouksen hyväksyvien henkilöiden katsotaan esittävän Tarjouksentekijälle, että kyseiset henkilöt noudattavat näitä rajoituksia, ja mikä tahansa Ostotarjouksen väitetty hyväksyntä on mitätön, jos se johtuu näiden rajoitusten suorasta tai välillisestä rikkomisesta.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

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

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

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

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

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

Soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa G City ja sen lähipiiriyhtiöt tai niiden välittäjät ja välittäjien lähipiiriyhtiöiden (toimiessaan G Cityn tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain ja Ostotarjouksen voimassaoloaikana, ja muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa Cityconin Osakkeita Yhdysvaltojen ulkopuolella tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa tällaisiin Osakkeisiin edellyttäen, että tällaiset ostot toteutetaan Yhdysvaltojen ulkopuolella. Nämä ostot voivat tapahtua joko julkisilla markkinoilla

vallitsevilla hinnoilla tai yksityisinä liiketoimina neuvotelluilla hinnoilla. Lisäksi soveltuvien lakien ja määräysten sallimissa rajoissa G Cityn taloudelliset neuvonantajat voivat harjoittaa tavanomaista kaupankäyntiä Cityconin arvopapereilla, mikä voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen, kunhan ostot tai ostamisen järjestäminen on soveltuvien lakien mukaista.

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

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

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

Tulevaisuutta koskevat lausumat

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

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

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

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

TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS JA HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2025



Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus 2025.....	22
Riskit ja riskienhallinta.....	33
Osakkeet ja osakkeenomistajat	35
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys kolmelta vuodelta	37
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	38

Hallituksen toimintakertomus 2025

Vuoden 2025 tärkeimmät tapahtumat

Yleistä

- Cityconin operatiivinen liiketoiminta jatkui vahvana.
- Vuoden aikana Citycon jatkoi divestointeja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomat Lippulaiva asuinkiinteistöt. Kaupan bruttokauppahinta oli 61,5 miljoonaa euroa.

Operatiivinen kehitys

- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2025 aikana 1,7 %.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 2,0 % 2025 aikana.
- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste oli 95,5 %, 0,2 prosenttiyksikön nousu edellisvuoteen verrattuna.
- Vuokranmaksuaste 98 % (Q1–Q4/2025).
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liiketilojen keskivuokra nousi 2025 aikana 0,9 euroa 27,7 euroon per neliömetri.
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,2 % (Q4/2025).

Taloudellinen kehitys

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat Q1–Q4/2025 aikana 5,4 %.
- Kokonaisnettovuokratuotot olivat 209,2 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: 214,7 miljoonaa euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) oli 79,0 miljoona euroa (Q1–Q4/2024: 91,9 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,430 euroa (Q1–Q4/2024: 0,504 euroa).
- Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) oli 113,3

miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: 122,6 miljoonaa euroa).

- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,29 euroa (Q1–Q4/2024: -0,40 euroa).
- 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 yhtiökokouskutsun julkaisun yhteydessä joka julkaistaan viimeistään 3 viikkoa ennen yhtiökokousta.

Rahoitus

- Helmikuussa Citycon käytti vuoden 2024 joulukuussa liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan varoja maksaakseen pois 150 miljoonaa euroa yhtiön vakuudellisesta lainasta, jonka alkuperäinen eräpäivä oli huhtikuussa 2027. Lainasta jäi jäljelle 100 miljoonan euron nimellismäärä. Tämän takaisinmaksun jälkeen yhtiö käynnisti takaisinostotarjouksen 349,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalle, joka erääntyy syyskuussa 2026. Tarjouksen seurauksena Citycon osti takaisin velkakirjoja yhteensä 100 miljoonan euron edestä nimellisarvoa alempaan hintaan.
- Huhtikuussa Citycon laski liikkeelle 6,25 vuoden 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka kuponkikorko on 5,375 %. Liikkeeseenlaskun jälkeen yhtiö maksoi pois sen 100 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä olisi ollut huhtikuussa 2027. Lisäksi yhtiö lunasti sen vuonna 2026 erääntyvää joukkovelkakirjalainaansa takaisin 100 miljoonan euron edestä nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla.

Avainluvut

Citycon-konserni ⁶		2025	2024	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	209,2	214,7	-2,6 %	-3,1 %
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys ⁸	%	5,4 %	4,6 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	183,3	183,6	-0,2 %	-0,6 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,29	-0,40	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ⁷	Me	3 265,9	3 627,8	-10,0 %	-
Luototusaste (LTV) ²	%	44,9	47,3	-5,1 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut ²					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	79,0	91,9	-14,0 %	-14,7 %
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	113,3	122,6	-7,6 %	-8,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,430	0,504	-14,7 %	-15,4 %
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,616	0,673	-8,4 %	-8,9 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,45	7,87	7,4 %	-

¹ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kursein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.
² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan päivitettyjä raportointisuosituksia vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja on esitetty EPRA:n tunnusluvut -osiossa.
³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.
⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. 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.

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.

- Toukokuussa Citycon maksoi ennakkoon takaisin Kista Gallerian 186 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli toukokuussa 2029.
- 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.
- Joulukuussa yhtiö osti yhteensä 40 miljoonan euron edestä takaisin sen vuosina 2026 ja 2027 erääntyviä joukkovelkakirjalainojaan nimellisarvoa alhaisempaan hintaan.

Toimintaympäristön kehitys

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

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 vieressä esitetyn taulukon mukaisesti, kun taas Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla.

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 %.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2025	0,5 %	1,2 %	0,7 %	1,8 %	0,5 %	1,2 %
Työttömyys, 2025	9,0 %	4,3 %	9,0 %	3,0 %	7,9 %	6,4 %
Inflaatio, 2025	2,0 %	2,2 %	1,6 %	1,8 %	5,3 %	1,8 %
Vähittäismyyntin kasvu, 12/2025 ¹	2,9 %	5,7 %	3,9 %	5,9 %	3,4 %	2,9 %

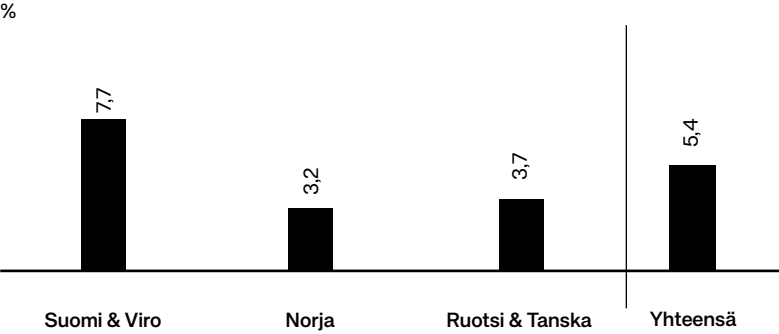
¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen
Lähteet: IMF, Eurostat

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Brutto- vuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
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
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.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys 2025 vs. 2024



Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöjen taloudellinen vuokrausaste nousi edellisvuoteen verrattuna 0,2 prosenttiyksikköä ja oli 95,5 % (Q4/2024: 95,3 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 94,3 % (Q4/2024: 94,1 %). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liiketilöjen keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 0,9 euroa Q1–Q4/2025 aikana 27,7 euroon.

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

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

Taloudellinen tulos Q1–Q4/2025 vs. Q1–Q4/2024

Liikevoitto 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). Kokoaikaisista työntekijöistä 44 oli Suomessa ja Virossa, 45 Norjassa, 22 Ruotsissa ja Tanskassa ja 45 konsernitoiminnoissa.

Henkilöstötunnusluvut

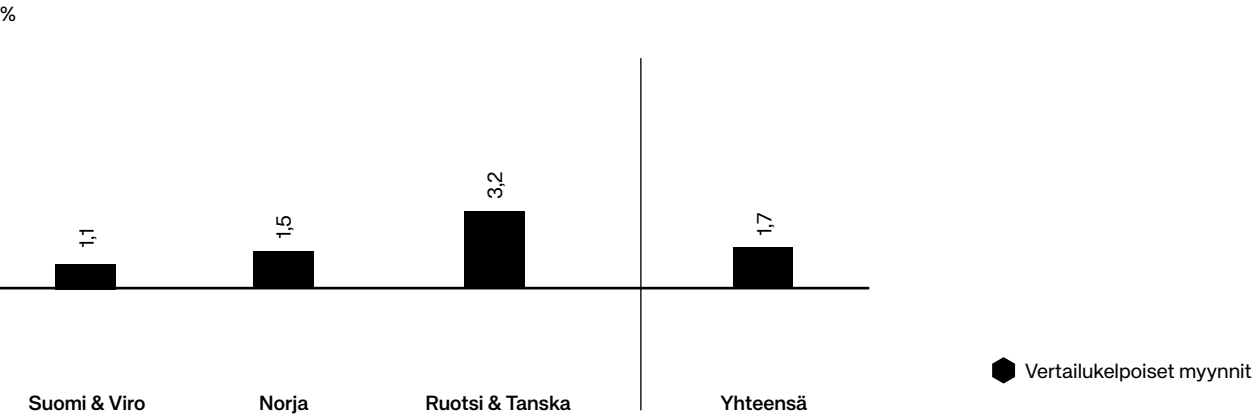
	2025	2024	2023
Kokoaikaiset työntekijät raportointikauden lopussa	156	164	234
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	15,7	19,3	19,1

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.

Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -0,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa helmikuun 2024 lopussa päätökseen saadusta transaktiosta, jolla Citycon osti Kista Gallerian kokonaan omistukseensa, minkä jälkeen Kistaa ei ole enää käsitelty yhteisyntyksenä.

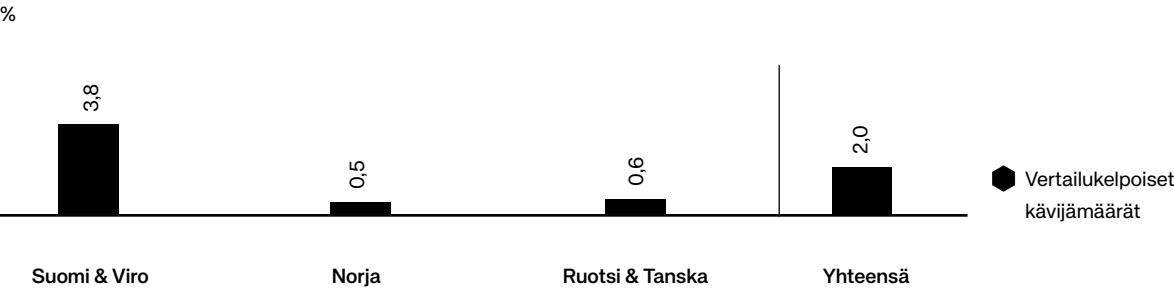
Tilikauden tulos oli 95,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -37,9 miljoonaa euroa).

Vuokralaisten myyntien kehitys, 2025 vs. 2024¹



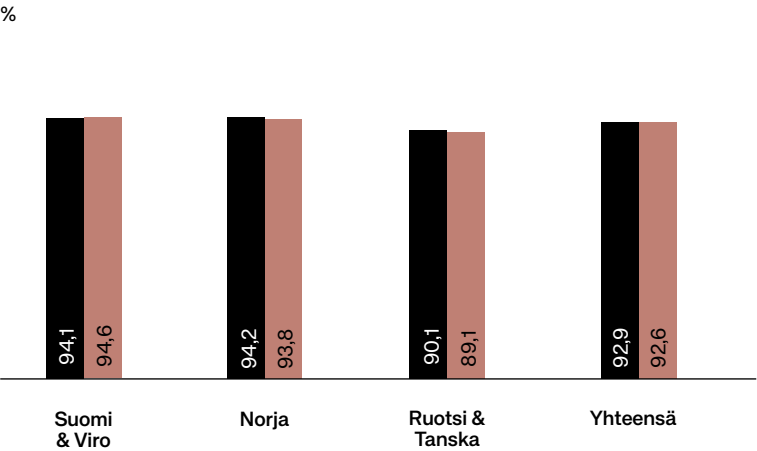
¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla.

Kävijämäärien kehitys, 2025 vs. 2024¹



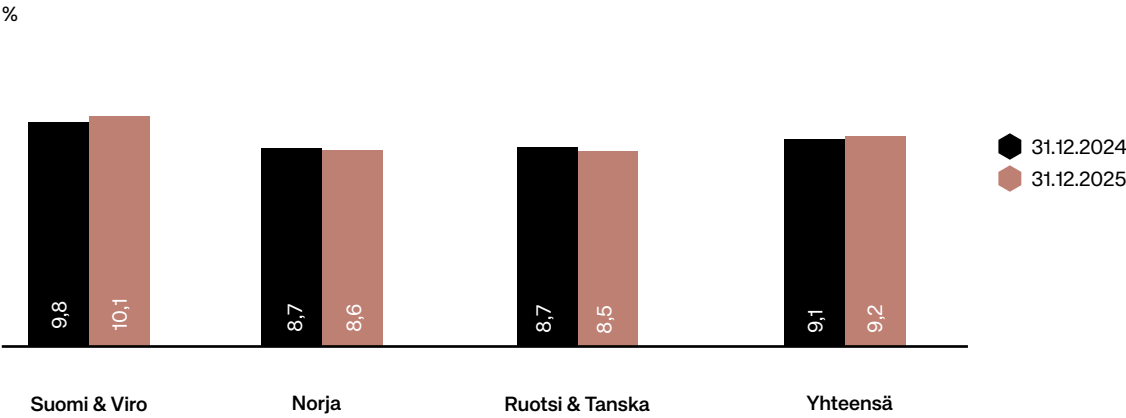
¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrausaste (m²)



31.12.2024
31.12.2025

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹



¹ Edellisen kahden toista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokrasopimuskannan yhteenvedo

		31.12.2025	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 607	3 575
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m²/kk	26,0	25,1
Liiketilojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m²/kk	27,7	26,8
Toimistojen ja varastojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m²/kk	18,6	17,9
Asuntojen ja hotellien keskimääräinen vuokra ²	EUR/m²/kk	17,7	18,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,6	3,3

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita.
² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 607 (3 575) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,6 vuotta (3,3).

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys
Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 361,9 miljoonalla eurolla 3 265,9 miljoonaan euroon (31.12.2024: 3 627,8 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 23,0 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Lisäksi IFRS 16 -standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 4,9 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon kasvu nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 51,1 miljoonalla eurolla, valuuttakurssimuutokset 49,7 miljoonalla eurolla ja siirrot myytävänä oleviin omaisuuseriin laskivat arvoa 490,6 miljoonalla eurolla.

Q1–Q4/2025 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 51,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -74,6 miljoonaa euroa) johtuen pääosin parantuneista kassavirroista. IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -7,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2024: -7,4 miljoonaa euroa).

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

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

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

31.12.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹	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 ¹	9	277 479	859,3	-	23%
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²	1	14 463	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	13,7	-	0%
Norja, yhteensä	11	300 068	873,0	-	23%
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska ¹	8	303 938	926,3	187,4	29%
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 938	926,3	187,4	29%
Kauppakeskukset, yhteensä ¹	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 Monikäyttöiset keskukset sisältävät liiketiloja, toimistoja, asuntoja, hotelleja ja varastoja.
² Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

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

Pääoman kierrättäminen

Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Lippulaiva asuinkiinteistöt Espoossa. Kaupan bruttokauppahinta oli 61,5 miljoonaa euroa joka vastasi kohteen viimeisintä IFRS:n mukaista kirja-arvoa.

Kehityshankkeet

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

Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,35 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Katsauskauden laaja 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).

Bruttoinvestoinnit

ME	2025	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.

Myynnit Q1–Q4/2025

		Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m²	Päivämäärä
Myynnit				
Lippulaiva asuinkiinteistöt	Asuinkiinteistöt	Espoo	12 920	18.12.2025
Myynnit, yhteensä			12 920	

Rahoitus

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

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

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

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

Kesäkuussa Citycon pienensi luottolimiitin 400 miljoonasta eurosta 200 miljoonaan euroon optimoidakseen vuosittaisia kustannuksia ja lunasti 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2027 erääntyvää lainaa nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Tämän lisäksi Citycon osti takaisin 1,9 miljoonan euron edestä vuonna 2019 liikkeeseen laskettua hybridijoukkovelkakirjalainaa. Jäljellä oleva nimellisarvo on takaisinoston jälkeen 24,2 miljoonaa euroa.

Elokuussa Citycon toteutti onnistuneesti 34,7 miljoonan euron ostotarjouksen sen hybridilainoista vähentääkseen hybridilainojen liikkeelle laskettua määrää. Tämä takaisinostettu määrä oli luokiteltu 100-prosenttisesti velaksi S&P:n menetelmän mukaan, sillä se rajoittaa hybridipääoman määrittämistä omaksi pääomaksi enintään 15 prosenttiin kokonaispääomasta.

Syyskuussa S&P Global Rating julkaisi päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BB+ (vakaa) tasolle BB (vakaa) sekä Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen luottoluokituksen tasolta BBB- tasolle BB+.

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 omistususuuden Cityconin äänivallasta enintään 60 prosenttiin. Julkistetun pakollisen ostotarjouksen jälkeen Citycon on aktiivisesti vahvistanut maksuvalmiuttaan varmistaakseen varaluottolimiitin saatavuuden

Rahoituksen avainluvut

Me		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, pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

siltä varalta, että luottolimiitin kovenantti rikkoutuisi 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, omistususuuden Cityconissa noustua yli 50 prosenttiin 3.11.2025.

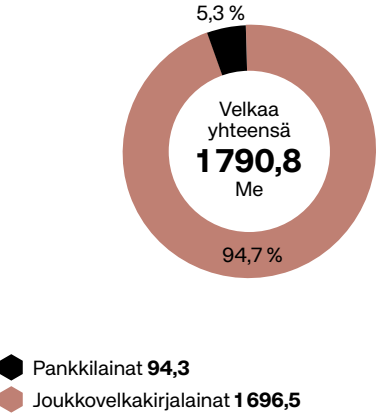
Joulukuussa yhtiö osti 40 miljoonan euron edestä takaisin vuosina 2026 ja 2027 erääntyviä joukkovelkakirjalainojaan nimellisarvoa alhaisempaan hintaan.

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.

Lainajakauma

%



Korolliset velat

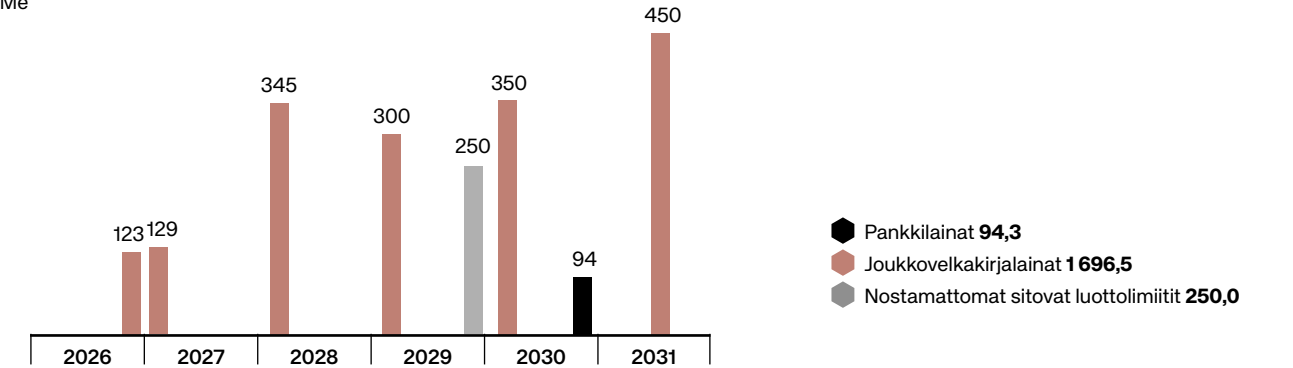
Korollisten lainojen arvo laski vuoden 2025 aikana 325,5 miljoonalla eurolla 1 790,8 miljoonaan euroon. Velkojen väheneminen johtui pääsasiassa takaisinmaksuista. Yhtiö maksoi vuoden aikana ennenaikaisesti takaisin kaksi määräaikaislainaa, (250 miljoonaa euroa ja 178 miljoonaa euroa) sekä joukkovelkakirjalainoja 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 nousi 3,5 vuoteen vuoden aikana.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuoden aikana 44,9 %:iin johtuen pienentyneestä nettovelasta sekä kiinteistöjen käypien arvojen noususta.

Velkojen erääntymiset

Me



Rahoituskulut

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

Nettorahoituskulut 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 koostuivat lähinnä joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista, johdannaisten käyvän arvon voitoista sekä pankkitilien korkotuotoista.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 4,11 %.

Rahoituskulujen avainluvut

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

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

Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysimääräisesti valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Lisäksi yhtiö aloitti vuonna 2024 SEK- ja NOK-määräisen oman pääoman suojaamisen valuuttatermiineillä.

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. Metsvaht 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.

Vastuullisuus

Cityconin strategia on keskittyä niihin ympäristöteemoihin, joihin yrityksellä voi olla aito vaikutus. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2025, ja siihen perustuen Citycon on asettanut tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-standardien vaatimuksia, European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä ohjeistuksia ja suosituksia ja Cityconin omia sisäisen raportoinnin periaatteita. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2025 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2024 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa kahdennentoista kerran peräkkäin.

EU taksonomia-asetuksen mukaiset tiedot:

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

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

Riskit ja epävarmuustekijät

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2025 tilinpäätöksen sivuilla 67–70 liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

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

lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 2025

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2025 pidettiin 3.4.2025. Yhtiökokous pidettiin ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä yhtiön yhtiöjärjestyksen 11 §:n ja osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 3 momentin mukaisena etäkokouksena. Kokouksessa oli edustettuna yhteensä 253 osakkeenomistajaa joko ennakkoon äänestäneinä tai etäyhteyden välityksellä henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 64,5 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille tilikaudelta 2024 sekä hyväksyi palkitsemispolitiikan sekä toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja

maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/yhtiokokous2025, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Hallitus

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

Cityconin vuoden 2025 yhtiökokous asetti 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.

Vuonna 2025 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajana toimivat Alexandre (Sandy) Koifman ja F. Scott Ball.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2024 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2025 KHT Anu Servo.

Toimitusjohtaja

Eshel Pesti on toiminut yhtiön toimitusjohtajana 7.9.2025 alkaen. Pestin henkilötiedot, työhistoria sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

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. Lisäksi Citycon laski liikkeelle ja luovutti tammi–joulukuussa 2025 yhteensä 32 517 uutta osaketta osana pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien palkkioiden maksua.

Cityconilla oli joulukuun 2025 lopussa 18 878 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q4/2024: 25 660

osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 141,6 miljoonaa (Q4/2024: 124,7 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 77,1 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q4/2024: 67,7 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

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

Osakkeet ja osakepääoma

Me		2025
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		184 231 295
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		183 569 011

Julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista

3.11 2025 G City Ltd julkisti aloittavansa pakollisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oyj:n ulkona olevista osakkeista ja optio-oikeuksista 2.1.2026.

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 päättymiseen 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 D-F (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 allokoitut osakkeet on luovutettu palkkioidensaajille. Lisäksi talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 päättyi talousjohtajan päättämissopimuksen mukaisesti tammikuussa 2025.

Huhtikuussa 2025 hallitus perusti yhtiön uudelle toimitusjohtajalle suunnatun optio-ohjelman 2025A-C ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028. Toimitusjohtajan vaihdoksen ja toimitusjohtajan irtisanomissopimuksen perusteella toimitusjohtajalle suunnattu optio-ohjelma 2025A-C ja sitouttava osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028 lakkautettiin syyskuussa 2025. Lisäksi Option Plan 2024 (johtoryhmä) lakkautettiin syyskuussa 2025 suunnitelman ehtojen mukaisesti, koska suunnitelmassa ei ollut enää osallistujia.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot sekä kattava listaus vuoden 2025 aikana päättyneistä kannustinjärjestelmistä on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 52–54.

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

**Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet
ja optio-oikeudet**

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2025 yhteensä 656 720 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,4 %.

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

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 36,7 miljoonaa euroa. Pääoman palautus 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.

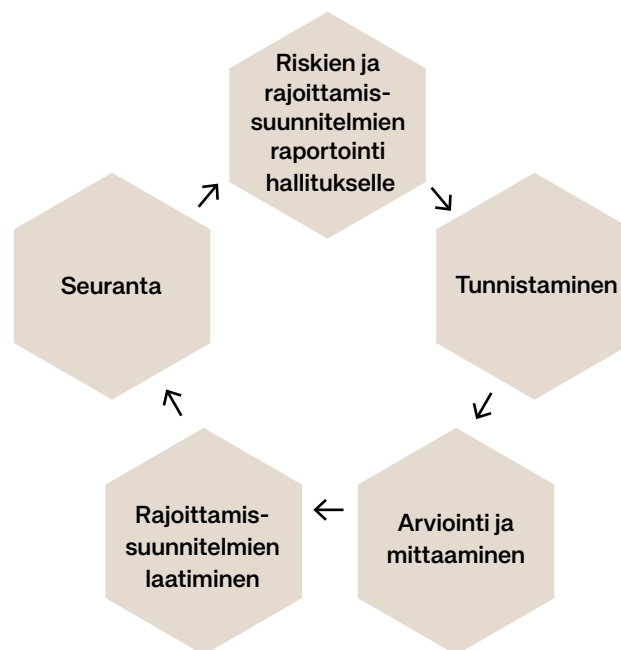
Riskit ja riskienhallinta

Cityconin riskienhallinnan tavoite on varmistaa, että liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tämä tehdään tunnistamalla ja arvioimalla tavoitteiden saavuttamista vaarantavat keskeiset riskit sekä seuraamalla niitä ja välttämällä, siirtämällä tai rajoittamalla riskejä mahdollisuuksien mukaan.

Riskienhallinnan periaatteet

Citycon altistuu erilaisille riskeille liiketoiminnassaan. Liiketoimintaa ei voi harjoittaa hyväksymättä tiettyä riskitasoa, ja odotettavissa olevia tuottoja arvioidaan suhteessa riskeihin. Onnistunut riskienhallinta vähentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja lieventää toteutuneen riskin kielteisiä vaikutuksia. Monilla riskeillä ja uhilla ei ole pelkästään mahdollisia negatiivisia vaikutuksia, vaan ne voivat kehittyä myös suotuisasti, tai mikäli tehokkaiisiin ennakoiviin toimiin ryhdytään, ne voidaan kääntää mahdollisuuksiksi Cityconille.

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallinnoivat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

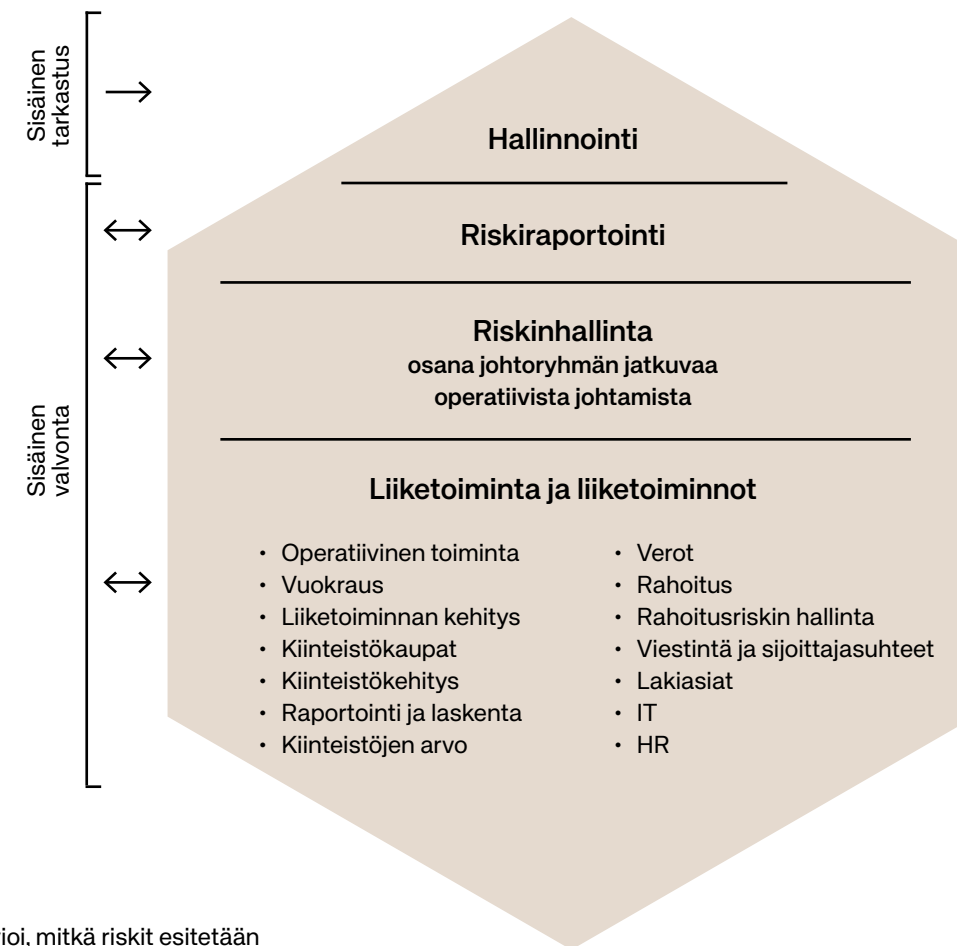


Riskien raportointi

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämistoimien suunnittelun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin. Talousjohtajaa vastaa riskien

raportointiprosessista ja arvioi, mitkä riskit esitetään vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan riskien vertailtavuutta. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan.



Vakuutukset

Tiettyjen operatiivisten ja vahinkoriskien siirtämiseksi Cityconilla on kattava vakuutussuoja konsernin liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen, korvausvaatimusten ja -vastuiden varalta. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella, joka sisältää myös keskeytysvakuutuksen ja vastuuvakuutuksen. Cityconilla on myös muita tavanomaisia vakuutuksia.

Riski ja vaikutus		Riskinhallintatoimet
Vuokraus	- Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. - Pitkittyneellä korkealla inflaatiolla ja kohonneilla energiakustannuksilla voi olla negatiivinen vaikutus kuluttajien ostovoimaan, joka saattaisi lisätä vuokralaistemme konkurssiriskiä ja heikentäisi heidän kykyä maksaa vuokraa, mikä voisi puolestaan kasvattaa Cityconin vajaakäyttöastetta ja heikentää Cityconin tulosta. - Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa.	- Cityconin strategia keskittyä kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestävyytensä monissa eri markkinasuhdanteissa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. - Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantuman riskiä. - Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokra vakuudet. - Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla ja riskivuokralaisten osuutta on vähennetty aktiivisesti.
Vuokralaisten keskittyneisyysriski	Merkittävä osa vuokrattavasta pinta-alasta ja vuokratuotoista tulee pieneltä joukolta suuria vuokralaisia. Mahdolliset negatiiviset muutokset, kuten myymälöiden sulkemiset tai vuokrakausien muutokset, voivat vaikuttaa suhteettoman paljon tuloihin, käyttöasteeseen, kassavirtaan ja omaisuuserien arvoihin. Korkea vuokralaisten keskittyneisyys lisää altistumista vuokralaiskohtaisille riskeille.	- Riskiä hallitaan seuraamalla aktiivisesti suuria vuokralaisia, mikä sisältää säännölliset katsaukset heidän taloudelliseen suorituskykyynsä ja/tai vuosittaiset tapaamiset vuokralaisten kanssa taloudellisten näkymien ja strategisten kehityssuunnitelmien läpikäymiseksi. - Aktiivisella vuokraustoiminnalla varmistetaan lisäksi monipuolinen vuokralaisten kirjo, mikä vähentää riippuvuutta yksittäisistä vuokralaisista ja vahvistaa portfolion kokonaisresilienssiä.
Kiinteistönkehitys ja kiinteistökaupat	- Suunnitellut keskuksien divestoinnit voivat viivästyä heikon markkinatilanteen johdosta sekä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. - Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. - Uusien liiketilojen kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa.	- Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä. - Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. - Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja.
Operatiivinen toiminta	- Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppiaiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. - Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto, energia, turvallisuus ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävä hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. - Uudesta pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa.	- Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. - Yhtiön vakuutussuojalla on kattava. - Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. - Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. - Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti sekä toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
Kiinteistöjen arvo	Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus.	- Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. - Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavara- ja palveluvetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. - Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
Ympäristö	- Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voivat asettaa rajoituksia tai vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen. - Esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja.	- Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. - Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä. - Kestävän kehityksen strategia selkeillä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteilla.
Ihmiset	Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä.	Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista.
Rahoitus	- Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea luottoluokituksen alenemisen seurauksena, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. - Markkinakorkojen pysyessä nykyisellä korkealla tasolla nostaa tämä merkittävästi Cityconin rahoituskustannuksia tulevaisuudessa.	- Cityconilla on konservatiivinen, mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnousuun liittyviä vaikutuksia. - Citycon kartoittaa aktiivisesti erilaisia rahoituslähteitä sekä toteuttaa ennakkoavasti jälleenrahoituksia ja velkojen maturiteettien pidennyksiä uudelleenhinnoitteluriskin rajaamiseksi ja kustannusvakauden varmistamiseksi. - Citycon pitää yllä uskottavaa luottoprofiilia ja riittävää likviditeettiä.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Listaus	
Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Mid Cap
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI4000369947

Osakkeet ja osakepääoma

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Cityconilla on yksi osakelaji, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2025 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 183 569 011. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2025 lopussa oli 0,7 miljardia euroa (päättöskurssi 3,99 euroa).

Vuoden 2025 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 67,4 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 269 604 osaketta eli keskimäärin noin 1,0 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2025 lopussa 18 878 (25 660). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2025 lopussa 77,1 % osakkeista (67,7 %). Cityconin ulkomainen omistuspohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

Suurimmat osakkeenomistajat

Cityconin suurimmat osakkeenomistajat Euroclearin rekisterin mukaan on listattu alla olevassa taulukossa.

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). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu edellä olevassa taulukossa.

Osinkojen jakaminen

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 yhtiökokouskutsun julkaisun yhteydessä joka julkaistaan viimeistään 3 viikkoa ennen yhtiökokousta.

Osakekurssi ja -vaihto

		2025	2024	2023	2022	2021
Vaihdettuja osakkeita	1 000 x	67 401	75 495	61 626	84 382	94 293
Vaihtuvuus	%	36,7	41,0	35,8	50,2	56,0
Ylin kurssi	EUR	4,01	5,21	7,01	7,57	8,18
Alin kurssi	EUR	2,93	3,13	4,89	5,96	6,67
Keskikurssi	EUR	3,55	4,03	5,93	6,81	7,37
Päättöskurssi	EUR	3,99	3,22	5,20	6,26	7,00
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	731,7	592,9	894,4	1 050,9	1 179,5
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	1 000 x	183 569	184 231	171 994	168 009	168 499

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2025

	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	13 299 139	7,2 %
G city Ltd*	7 478 183	4,1 %
Zeroman Oy	796 666	0,4 %
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	613 606	0,3 %
Pakkanen Mikko Pertti Juhaniy	500 000	0,3 %
OP-Suomi Indeksi Sr	338 313	0,2 %
Aaronson Investment Oy	279 000	0,2 %
Gripenberg Gerda Margareta Lindsay Db	264 000	0,1 %
Sr Nordea Suomi Passiivinen	204 893	0,1 %
Maanpuolustuksen kannatusäätiö	190 000	0,1 %
10 suurinta yhteensä	23 963 800	13,1 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	141 584 697	77,1 %
Muut	18 020 514	9,8 %
Yhteensä	183 569 011	100 %

¹ Kyseessä on Gazitin ei hallintarekisteröity omistus. Yhteensä G City Ltd. ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 59,1 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (108 472 355 osaketta 31.12.2025)

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2025

	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	21	0,1 %	136 026 113	74,1 %
Yritykset	628	3,3 %	3 537 695	1,9 %
Kotitaloudet	18 076	95,8 %	14 291 179	7,8 %
Julkisyhteisöt	2	0,0 %	13 304 139	7,25 %
Ulkomaat	46	0,2 %	15 224 299	8,3 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	96	0,5 %	1 185 586	0,7 %
Yhteensä	18 869	100 %	183 569 011	100 %

Omistukset osakkeiden määrän mukaan 31.12.2025

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1–100	7 047	37,3 %	298 491	0,2 %
101–1 000	8 878	47,0 %	3 401 490	1,9 %
1 001–10 000	2 690	14,3 %	7 523 882	4,1 %
10 001–100 000	239	1,3 %	5 852 168	3,2 %
100 001–1 000 000	19	0,1 %	5 720 901	3,1 %
1 000 001 +	5	0,0 %	160 772 079	87,6 %
Yhteensä	18 878	100 %	183 569 011	100 %

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2025

Yhteensä G City Ltd. (entinen Gazit-Globe Ltd.) ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 59,1 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (108 472 355 osaketta 31.12.2025). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu alla olevalla listalla. Lisätietoja G City Ltd.:n ja Gazit Europe Netherlands BV:n omistuksista saatavilla yhtiön nettisivuilta citycon.com/fi/sijoittajat/suurimmat-osakkeenomistajat

Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys kolmelta vuodelta

	Laskentakaava	2025	2024	2023
Tuloslaskelman tiedot				
Bruttovuokratuotto		223,1	235,4	215,3
Nettovuokratuotto ¹				
Suomi & Viro		101,5	105,3	99,5
Norja		54,4	60,5	62,5
Ruotsi & Tanska		53,2	49,0	34,1
Muut		0,0	0,0	-0,4
Nettovuokratuotto yhteensä		209,2	214,7	195,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-6,4	2,3	0,0
Liikevoitto/-tappio		226,6	29,8	-38,0
Tulos ennen veroja		126,1	-47,0	-122,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos		95,0	-37,9	-115,0
Tasetiedot				
Sijoituskiinteistöt ²		3 265,9	3 627,8	3 858,2
Lyhytaikaiset varat ³		120,6	411,3	99,4
Oma pääoma		1 899,3	1 858,5	1 987,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 336,4	1 265,7	1 380,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Korolliset velat		1 804,5	2 131,5	1 864,4
Velat yhteensä		2 164,5	2 444,6	2 220,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 063,8	4 303,1	4 208,4
Keskusten lukumäärä ⁴				
		31	31	34

¹ 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.

² Ei sisällä myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä

³ Vuoden 2023 lyhytaikaiset varat on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskukseen liittyvä 17,1 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa. Aiemmin raportoitu luku vuodelle 2023 oli 82,3 miljoonaa euroa.

⁴ Kista Galleria 50 % ei sisälly vuoden 2023 lukuihin.

⁵ 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 yhtiökokouskutsun julkaisun yhteydessä joka julkaistaan viimeistään 3 viikkoa ennen yhtiökokousta

⁶ Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä pois lukien yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

	Laskentakaava	2025	2024	2023
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut				
Omavaraisuusaste, %	1	46,8	43,3	47,4
Luototusaste, % (LTV)	2	44,9	47,3	46,3
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	7,3	-2,7	-7,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	5,9	0,7	-1,9
Quick ratio	5	3,0	4,8	0,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		22,2	382,3	95,9
%-osuus bruttovuokratuotosta		9,9	162,4	44,5
Osakekohtaiset tunnusluvut				
Tulos/osake, euroa	6	0,29	-0,40	-0,70
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,29	-0,40	-0,70
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,64	0,71	0,75
Oma pääoma/osake, euroa	9	10,35	10,09	11,56
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	10	14	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ⁵				
		0,00	0,30	0,50
Osakekohtainen osinko, euroa ⁵		-	-	-
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ⁵		0,00	0,30	0,50
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	-	-
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	0,0	9,3	9,6
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ⁶		183 905	182 316	168 285
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ⁶		183 569	184 231	171 994
Operatiiviset tunnusluvut				
Taloudellinen vuokrausaste, % ⁴	13	94,3	94,1	94,9
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ⁴		988 211	999 497	1 011 490
Henkilöstö tilikauden lopussa		156	164	234

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

1) Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$	8) Liiketoiminnan nettorahavirta/ osake, euroa	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
2) Luototusaste -% (LTV)	$\frac{\text{Korolliset velat - Vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + myytävänä olevat omaisuuserät + osuudet yhteisyrityksissä - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} \times 100$	9) Oma pääoma / osake, euroa	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
3) Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \times 100$	10) P/E luku (hintavoitto -suhde)	$\frac{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$
4) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (tilikauden keskiarvo) - korottomat velat (tilikauden keskiarvo)}} \times 100$	11) Osinko ja pääoman palautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääomanpalautus}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$
5) Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	12) Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko ja pääomanpalautus}}{\text{Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}} \times 100$
6) Tulos/osake, euroa ¹	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}} \times 100$	13) Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen bruttovuokratuotto}} \times 100$
7) Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä}} \times 100$		

¹ Osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön omistajille kuuluvasta tilikauden tuloksesta vähennetään hybridilainan transaktiokulut ja lainan korot kirjaamishetkestä riippumatta (korot kirjataan sen perustella, milloin velvoite niiden maksuun syntyy). Lisäksi tunnuslukua laskettaessa huomioidaan voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.



Tilinpäätös

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS.....	40
Konsernituloslaskelma, IFRS	40
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	40
Konsernitase, IFRS	41
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	42
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	43
 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	44
 Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	83
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	86
 Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	90
Tilintarkastuskertomus.....	91

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2025	2024
Bruttovuokratuotto	1.2.	223,1	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	80,6	85,9
Hoitokulut	1.4.	-89,7	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-4,8	-2,1
Nettovuokratuotto	1.1.	209,2	214,7
Hallinnon kulut	1.5.	-25,9	-33,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	-6,4	2,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	51,1	-74,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	-1,4	-79,3
Liikevoitto/-tappio		226,6	29,8
Rahoitustuotot		80,0	76,5
Rahoituskulut		-180,5	-152,7
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-100,5	-76,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	0,0	-0,7
Tulos ennen veroja		126,1	-47,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-1,3	-2,1
Laskennalliset verot	4.2.	-29,9	11,2
Tuloverot		-31,2	9,2
Tilikauden tulos		95,0	-37,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		95,0	-37,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,29	-0,40
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,29	-0,40

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

Laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2025	2024
Tilikauden tulos		95,0	-37,9
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	1,3	0,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		17,7	-31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		19,0	-30,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		19,0	-30,9
Tilikauden laaja tulos		114,0	-68,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		114,0	-68,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

Liikevoitto kasvoi vuonna 2025

Liikevoitto oli 226,6 miljoonaa euroa positiivinen ja kasvoi vuonna 2025 johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista. Nettovuokratuotto laski hieman vuonna 2025 johtuen pääasiassa vuonna 2024 toteutuneista divestoinneista.

Vuoden 2025 tilikauden tulokseen vaikuttivat korkeammat rahoituskulut

Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliseen tulokseen vaikuttivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto 51,1 miljoonaa euroa yhdessä kasvaneiden rahoituskulujen kanssa.

Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	3 265,9	3 627,8
Liikearvo	5.2.	89,7	89,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	1,7	3,4
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	7,6	9,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,4	0,6
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	15,7	16,4
Johdannaissopimukset	3.6.	19,5	30,0
Muut pitkävaikutteiset varat	3.9.	32,7	32,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 433,3	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät	2.2.	510,0	81,1
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,8	6,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset		0,0	0,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	26,6	46,1
Rahavarat ja pankkisaamiset	3.8.	92,1	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		120,6	411,3
Varat yhteensä		4 063,8	4 303,1

Me	Liite	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,0	–1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		589,5	589,4
Muuntoerot		–253,4	–271,1
Kertyneet voittovarot		609,6	558,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 336,4	1 265,7
Hybridilaina	3.1.	562,9	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 899,3	1 858,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 674,0	2 110,7
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	34,0	12,7
Laskennalliset verovelat	4.2.	238,9	208,4
Muut velat		0,2	0,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 947,1	2 331,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	130,5	20,8
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	1,4	3,9
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat		2,3	1,8
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	83,2	86,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		217,5	112,6
Velat yhteensä		2 164,5	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 063,8	4 303,1

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski johtuen siirroista myytävänä oleviin omaisuuseriin

Sijoituskiinteistöjen tasearvoa laskivat siirrot myytävänä olevien omaisuuserien ryhmään 490,6 miljoonaa euroa, ja nostivat käyvän arvon voitot 51,1 miljoonaa euroa, valuuttakurssien muutokset 49,7 miljoonaa euroa ja investoinnit 23,0 miljoonaa euroa.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tulos ennen veroja		126,1	−47,0
Oikaisut		53,3	233,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		179,4	186,1
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	11,7	13,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	−12,2	−10,1
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	2.1., 2.2., 5.1.	0,0	−62,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1., 2.2.	−23,6	−48,1
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	−1,2	−1,0
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	2.2., 5.1.	60,2	299,9
Investointien nettorahavirta		35,4	188,1
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	41,4	256,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	−88,3	−800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	443,2	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	−742,5	−29,9
Hybridilainan takaisinmaksut	3.1.	−37,3	-
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	−33,7	−48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut	3.1.	0,0	46,6
Omien osakkeiden takaisinhankinta ja kulut	3.1.	−2,9	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	3.1.	0,0	−55,2
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		−0,6	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		−420,8	17,7
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	358,5	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1,6	−2,2
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	92,1	358,5

Me	Liite	2025	2024
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,9	2,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	−51,1	74,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	1,4	79,3
Rahoitustuotot	3.2.	−80,0	−76,5
Rahoituskulut	3.2.	180,5	152,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	0,0	0,7
Osakeperusteiset maksut	1.6.	−0,6	−0,6
Muut oikaisut		0,3	0,1
Yhteensä		53,3	233,1
Me		2025	2024
Liiketoiminnan nettorahavirta		117,4	129,6
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		183 905	182 316
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,64	0,71

Liiketoiminnan nettorahavirta laski viime vuodesta 117,4 miljoonaan euroon
Citycon investoi tilikauden aikana 23,6 miljoonaa euroa hankintoihin ja sijoituskiinteistöihin. Investoinnit sekä lainojen takaisinmaksu rahoitettiin pääosin liiketoiminnan rahavirralla ja sijoituskiinteistöjen myynneillä sekä kassavaroilla. Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski 0,64 euroon vastaavasti.

Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Arvon-muutos-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Hybridilaina	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Tilikauden tulos 2024						-37,9	-37,9			-37,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			0,2				0,2			0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-31,1		-31,1			-31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			0,2		-31,1		-30,9			-30,9
Tilikauden laaja tulos			0,2		-31,1	-37,9	-68,8			-68,8
Hybridilainojen takaisinmaksut (liite 3.1.)							0,0			0,0
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-34,7	-34,7	-14,5		-49,2
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)				47,8			47,8			47,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-55,2			-55,2			-55,2
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						-1,3	-1,3			-1,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2024	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
Tilikauden tulos 2025						95,0	95,0			95,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			1,3				1,3			1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					17,7		17,7			17,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			1,3		17,7		19,0			19,0
Tilikauden laaja tulos			1,3		17,7	95,0	114,0			114,0
Hybridilainojen takaisinmaksut (liite 3.1.)							0,0	-34,6		-34,6
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						-2,7	-2,7			-2,7
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-37,4	-37,4	4,7		-32,8
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)				0,1			0,1			0,1
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)							0,0			0,0
Omien osakkeiden takaisinostot (liite 3.1)						-2,9	-2,9			-2,9
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						-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

Tilikauden tulos lisäsi omaa pääomaa
Tilikauden tulos oli 95,0 miljoonaa euroa. Hybridilainojen korkoja ja kuluja kirjattiin omaan pääomaan yhteensä -32,8 miljoonaa euroa. Valuutan muuntoerojen vaikutus omaan pääomaan oli 17,7 miljoonaa euroa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

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

Yrityksen perustiedot

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

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 26.2.2026. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

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

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2025 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

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

ESEF-tilinpäätöksen XBRL-merkinnät ovat tilintarkastettuja.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

Keskeiset arviot ja oletamat sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

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

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

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

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

1. Liiketoiminnan tulokset

1.1. Segmentti-informaatio

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja. Citycon muutti operatiiviset segmenttinsä ja segmenttiraportoinnin vuoden 2025 alusta alkaen. Aiemmin segmentit olivat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Vertailukauden luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

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

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

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

1.1.–31.12.2025

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä
Bruttovuokratuotto	100,1	59,0	64,0	-	223,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	37,9	21,5	21,1	0,0	80,6
Hoitokulut	-35,5	-24,4	-29,8	0,0	-89,7
Vuokraustoiminnan muut kulut	-1,0	-1,7	-2,1	0,0	-4,8
Nettovuokratuotto	101,5	54,4	53,2	0,0	209,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,9	-3,1	-3,8	-16,0	-25,9
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	98,6	51,3	49,4	-16,0	183,3
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-2,6	-3,3	-0,1	-0,4	-6,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-21,0	36,3	35,9	-	51,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,4	-1,0	0,0	-	-1,4
Liikevoitto/-tappio	74,6	83,2	85,1	-16,4	226,6
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 440,2	891,9	933,8	-	3 265,9
Myytävinä olevat omaisuuserät	322,6	-	187,4	-	510,0
Muut kohdistetut varat	18,0	79,4	7,1	146,4	251,0
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				15,7	15,7
Johdannaissopimukset				21,3	21,3
Varat yhteensä	1 780,9	971,3	1 128,3	183,4	4 063,8
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	11,0	9,9	14,1	48,2	83,2
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				1 804,5	1 804,5
Laskennalliset verovelat				238,9	238,9
Johdannaissopimukset				35,4	35,4
Muut kohdistamattomat velat				2,5	2,5
Velat yhteensä	11,0	9,9	14,1	2 129,6	2 164,5
Bruttoinvestoinnit					
Kauppakeskusten lukumäärä	10	10	8	-	28
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	1	-	-	3

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2025 tai 2024, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.–31.12.2024

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä
Bruttovuokratuotto	109,8	65,4	60,2	-	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	39,2	26,0	20,7	-	85,9
Hoitokulut	-43,5	-30,3	-30,6	0,0	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,2	-0,7	-1,3	0,0	-2,1
Nettovuokratuotto	105,3	60,5	49,0	0,0	214,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,8	-4,1	-3,6	-22,7	-33,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	-0,3	0,4	-0,1	2,2
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	104,7	56,1	45,7	-22,8	183,6
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	-0,1	0,0	0,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-67,9	-27,5	20,8	-	-74,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-19,6	-50,2	-9,3	-0,2	-79,3
Liikevoitto/-tappio	17,3	-21,6	57,1	-23,1	29,8
Kohdistetut varat					
Sijoituskiinteistöt	1 765,5	836,1	1 026,1	-	3 627,8
Myytävinä olevat omaisuuserät	67,4	13,7	-	-	81,1
Muut kohdistetut varat	23,2	84,7	10,3	423,1	541,2
Kohdistamattomat varat					
Laskennalliset verosaamiset				16,4	16,4
Johdannaissopimukset				36,5	36,5
Varat yhteensä	1 856,1	934,6	1 036,4	476,0	4 303,1
Kohdistetut velat					
Ostovelat ja muut velat	15,8	10,9	19,6	39,8	86,2
Kohdistamattomat velat					
Korolliset velat				2 131,5	2 131,5
Laskennalliset verovelat				208,4	208,4
Johdannaissopimukset				16,6	16,6
Muut kohdistamattomat velat				2,0	2,0
Velat yhteensä	15,8	10,9	19,6	2 398,3	2 444,6
Bruttoinvestoinnit	23,0	5,6	352,7	1,0	382,3
Kauppakeskusten lukumäärä	10	10	8	-	28
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	2	1	-	-	3

1.2. Bruttovuokratuotto

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2025	2024
Jaksotetut vuokrakannustimet	−0,1	0,2
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	−4,6	−4,2
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	227,8	239,4
Yhteensä	223,1	235,4

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

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

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2025 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 62 % (62) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

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

Alla olevan taulukon mukaisesti 31.12.2025 Cityconilla oli 3 607 (3 831) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa divestoiduista kohteista.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2025	31.12.2024
Suomi & Viro	1 241	1 485
Norja	881	862
Ruotsi & Tanska	1 485	1 484
Yhteensä	3 607	3 831

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2025 oli 3,6 (3,3) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilojen vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	31.12.2025	31.12.2024
Suomi & Viro	4,5	4,1
Norja	3,4	2,9
Ruotsi & Tanska	2,3	2,4
Keskimäärin	3,6	3,3

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2025 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 91 % (90), aluksi

määräaikaisia sopimuksia noin 3 % (4), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 6 % (6) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2025 ja 2024 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Laatimisperiaate

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

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

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹²

Me	31.12.2025	31.12.2024
Yhden vuoden kuluessa	59,5	76,0
1-5 vuoden kuluessa	152,4	140,0
Yli viiden vuoden kuluttua	60,9	51,2
Yhteensä	272,7	267,2

¹ Ei-purettaviksi vuokrasopimuksiksi on sisällytetty määräaikaiset ja aluksi määräaikaiset sopimukset määräajan päättymiseensä asti sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on käsitelty siten, että ne on oletettu ei-purettaviksi sopimuksiksi irtisanomisajan verran.
² Osuus vuosivuokrasta.

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

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

1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista

Asiakassopimukset

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

Ylläpitoluokrat ja -veloitukset

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

Käyttökorvaukset

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

Muut ylläpito- ja palvelutuotot

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

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2025

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpitoluokrat ja -veloitukset ¹	31,6	16,2	18,7	-	66,5
Käyttökorvaukset ¹	4,4	2,1	0,9	-	7,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,9	3,2	1,5	-	6,6
Yhteensä	37,9	21,5	21,1	-	80,6
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	-	-	-	0,2
Yhteensä	0,2	-	-	-	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	38,1	21,5	21,1	-	80,7

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2024

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpitoluokrat ja -veloitukset ¹	29,9	19,4	18,4	-	67,7
Käyttökorvaukset ¹	6,9	3,0	0,8	-	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,4	3,6	1,5	-	7,5
Yhteensä	39,2	26,0	20,7	-	85,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	-	0,0	-	0,2
Yhteensä	0,2	-	0,0	-	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	39,4	26,0	20,7	-	86,1

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

Laatimisperiaate – myyntituotot
asiakassopimuksista

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

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

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

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

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

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2025	2024
Sopimukseen perustuvat saamiset	2,2	2,1
Sopimukseen perustuvat velat	1,8	2,2

Laatimisperiaate – sopimuksiin liittyvät
tase-erät

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

1.4. Hoitokulut

Me	2025	2024
Lämmitys ja sähkö	-21,4	-29,2
Ylläpito	-33,2	-34,9
Kiinteistön henkilöstön kulut	-7,2	-9,6
Kiinteistön hallinnon kulut	-2,3	-1,9
Markkinointikulut	-6,1	-7,0
Kiinteistövakuutukset	-1,9	-1,8
Kiinteistöverot	-10,6	-10,0
Korjauskulut	-4,0	-6,2
Muut kiinteistön hoitokulut	-3,0	-4,0
Yhteensä	-89,7	-104,5

Laatimisperiaate – hoitokulut

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

1.5. Hallinnon kulut

Me	2025	2024
Henkilöstökulut	-11,6	-14,4
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut ¹	-2,2	-7,1
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-6,1	-5,1
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-3,6	-3,7
Poistot	-2,4	-2,9
Yhteensä	-25,9	-33,2

¹ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut olivat 2,2 miljoonaa euroa vuonna 2025 ja 7,1 miljoonaa euroa vuonna 2024.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

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

Me	2025 Konserni	2025 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,2	-0,4
Deloitte Oy	-1,0	-0,4
Muut	-0,2	-0,1
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,2	-0,1
Deloitte Oy	-0,2	-0,1
Muut	-	-
Yhteensä	-1,3	-0,5

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

1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut

Me	Liite	2025	2024
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-1,0	-0,9
Johtoryhmä	B	-1,2	-1,1
Hallitus	C	-0,8	-0,8
Muut palkat ja palkkiot		-12,7	-16,5
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt		-1,7	-2,2
Sosiaalikulut		-2,0	-2,8
Kulut osakeperusteisista maksuista	D	-0,1	-0,3
Yhteensä		-19,5	-24,6

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 11,6 miljoonaa euroa (14,4 miljoonaa euroa), hoitokuluihin 7,4 miljoonaa euroa (9,7 miljoonaa euroa) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 0,4 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa).

Laatimisperiaate – eläke-etuudet

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

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2025	2024
Suomi & Viro	44	40
Norja	45	45
Ruotsi & Tanska	22	31
Konsernitoiminnot	45	48
Yhteensä	156	164

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2025	2024
Peruspalkka ml. luontoisedut	576 672	516 170
Tulospalkkio	400 000	370 590
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	0	1 153 291
Yhteensä	976 672	2 040 051

F. Scott Ball toimi yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024–28.2.2025. Tämän jälkeen Oleg Zaslavsky toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.3.–7.9.2025. Eshel Pesti aloitti yhtiön toimitusjohtajana 7.9.2025. Vuonna 2025 Cityconin kulloisenkin toimitusjohtajan yhteenlaskettu kokonaispalkkio oli yhteensä 976 672 euroa (2024: 2 040 051 euroa). Toimitusjohtajille maksetusta kokonaispalkkiosta 41 % koostui muuttuvista palkanosista.

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

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien osalta Oleg Zaslavsky oli osallisena hänelle suunnattuun sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2025–2028 ja toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelmaan 2025 A–C, ja Eshel Pesti oli osallisena optio-ohjelmaan 2025 D–F. F. Scott Ball oli osallisena toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelmaan 2022–2025.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2025	2024
Palkat ja palkkiot	-1,2	-1,1
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,1	-0,2
Yhteensä	-1,5	-1,5

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2025	2024
Chaim Katzman	165 000	165 000
Yehuda (Judah) L. Angster	70 400	74 000
Zvi Gordon (3.4.2025 asti)	2 400	76 800
Alexandre (Sandy) Koifman	92 200	92 800
David Lukes	71 600	74 400
Per-Anders Ovin	71 600	72 800
F. Scott Ball	91 000	83 200
Ljudmila Popova	68 000	72 800
Adi Jemini	69 000	78 600
Keren Kalifa (3.4.2025 alkaen)	64 000	-
Eero Sihvonen	65 600	8 649
Yhteensä¹	830 800	799 049

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

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2025 (2024: 0,3 miljoonaa euroa).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- Optio-ohjelma 2025 D–F (toimitusjohtaja ja talousjohtaja, päätetty 30.10.2025)
- Talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028 (pätetty 30.10.2025)
- Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä, päätetty 16.2.2023)

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

Vuonna 2025 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,1 miljoonaa euroa (0,3).

Optio-ohjelma 2025 D–F

Optio-ohjelma 2025 D–F on suunnattu yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle. Optio-oikeuksia annetaan yhteensä enintään 894 924 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeuksista 298 308 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025D, 298 308 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025E ja 298 308 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025F.

Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään

0,49 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisten osakemerkintöjen jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta yhteensä enintään 894 924 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla 2025D–F merkittävän osakkeen merkintähinta on 3,62 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika on:

- optio-oikeudella 2025D, 7.9.2026 – 6.9.2029
- optio-oikeudella 2025E, 7.9.2027 – 6.9.2029
- optio-oikeudella 2025F, 7.9.2028 – 6.9.2029

Talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028

Hallitus voi allokoida palkkioita järjestelmästä tilikauden 2025 aikana. Järjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden arvo vastaa yhteensä enintään 45 000 Citycon Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä syyskuussa 2026, syyskuussa 2027 ja syyskuussa 2028. Palkkio perustuu voimassa olevaan johtajasopimukseen ja toimitushteen jatkumiseen.

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

Vuoden 2025 aikana allokoitiin yhteensä 45 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

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

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

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

Vuoden 2025 aikana ohjelman perusteella ei allokoitu tai maksettu uusia palkkio-osakkeita.

Vuoden 2025 aikana vanhentuneet / päättyneet osakepalkkiojärjestelmät

Seuraavat ohjelmat lakkasivat / päättyivät vuoden 2025 aikana:

- Optio-ohjelma 2025 A–C (toimitusjohtaja, päätetty 3.4.2025)
- Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028 (toimitusjohtaja, päätetty 3.4.2025)
- Optio-ohjelma 2024 A–C (toimitusjohtaja, päätetty 15.4.2024)

- Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 (päätetty 15.4.2024)
- Talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 (päätetty 15.2.2024)
- Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä, päätetty 17.3.2020)
- Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä, päätetty 22.3.2022)
- Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt, päätetty 11.12.2019)
- Optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä, päätetty 19.3.2024)
- Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2022–2025 (päätetty 12.1.2022)

Optio-ohjelma 2025 A–C

Optio-ohjelma 2025 A–C oli suunnattu Cityconin entiselle toimitusjohtajalle Oleg Zaslavskylle. Optio-oikeuksia annettiin 1 210 677 kappaletta, ja ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annettiin vastikkeetta. Optio-oikeuksista 403 559 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025A, 403 559 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025B ja 403 559 kappaletta on merkitty tunnuksella 2025C.

Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 0,65 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisten osakemerkintöjen jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta yhteensä enintään 1 210 677 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla 2025 A–C merkittävän osakkeen merkintähinta oli 3,10 euroa, mikä vastaa osakkeen arvoa 1.3.2025.

Optio-ohjelma päättyi ohjelman ehtojen ja Oleg Zaslavskyn toimitusuhteen päättämissopimuksen mukaisesti eikä optio-ohjelman perusteella merkitty uusia osakkeita.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028

Osakepalkkiojärjestelmä oli suunnattu Cityconin entiselle toimitusjohtajalle Oleg Zaslavskylle. Järjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden arvo vastaa yhteensä enintään 87 000 Citycon Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden. Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä huhtikuussa 2026, huhtikuussa 2027 ja huhtikuussa 2028. Palkkio perustuu voimassa olevaan johtajasopimukseen ja toimitusuhteen jatkumiseen.

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

Osakepalkkiojärjestelmän ja Zaslavskyn päättämissopimuksen ehtojen mukaisesti ohjelma päättyi eikä Zaslavskylle maksettu osakepalkkioita osakepalkkiojärjestelmän perusteella.

Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2024 A–C

Optio-ohjelma 2024 A–C oli suunnattu Cityconin entiselle toimitusjohtajalle Henrica Ginströmmille. Optio-oikeuksia annettiin 1 591 848 kappaletta, ja ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annettiin vastikkeetta. Optio-oikeuksista 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024A, 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024B ja 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024C.

Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 0,85 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisten osakemerkintöjen jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta yhteensä enintään 1 591 848 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla 2024 A–C merkittävän osakkeen merkintähinta on 4,05 euroa.

Optio-ohjelma päättyi ohjelman ehtojen ja Henrica Ginströmin toimitusuhteen päättämissopimuksen mukaisesti eikä optio-ohjelman perusteella merkitty uusia osakkeita.

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 oli suunnattu yhtiön entiselle toimitusjohtajalle Henrica Ginströmmille.

Järjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden arvo vastaa yhteensä enintään 75 000 Citycon Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden. Palkkiot maksetaan kolmessa erässä huhtikuussa 2025, huhtikuussa 2026 ja huhtikuussa 2027. Palkkio perustuu voimassa olevaan johtajasopimukseen ja toimitusuhteen jatkumiseen. Palkkio maksetaan osittain Cityconin osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Jos johtajasopimus päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Osakeohjelma päättyi ohjelman ehtojen ja Henrica Ginströmin toimitusuhteen päättämissopimuksen mukaisesti. Vuonna 2025 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 25 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026

Talousjohtajan suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 on suunnattu yhtiön entiselle talousjohtajalle Sakari Järvelälle.

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

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

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

Osakeohjelma päättyi ohjelman ehtojen ja Sakari Järvelän toimitusuhteen päättämissopimuksen

mukaisesti. Vuonna 2025 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 10 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

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

Vuonna 2025 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 10 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

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

Osakepalkkiojärjestelmässä on kolme sitouttamisjaksoa, tilikaudet 2022–2023, 2023–2024, 2024–2025. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön

osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusveloitteen alaisilla osakkeilla.

Vuonna 2025 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 8 017 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkioihin sisältyy käteisosuus, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut järjestelmän ehtojen mukaisesti.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

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

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

Vuonna 2025 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 14 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Optio-ohjelma 2024

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

Optio-oikeuksilla 2024 merkittävän osakkeen merkintähinta on 4,05 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Optio-oikeuksilla 2024 merkittävien osakkeiden merkintäaika on 1.3.2027 – 29.2.2028. Optio-ohjelma lakkautettiin syyskuussa 2025 suunnitelman ehtojen mukaisesti, koska suunnitelmassa ei ollut enää osallistujia.

Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2022–2025

Optio-ohjelma on suunnattu Cityconin entiselle toimitusjohtajalle F. Scott Ballille.

Optio-oikeudet on annettu vastikkeetta ja ne oikeuttavat merkitsemään enintään 2 111 111 yhtiön uutta tai yhtiön hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeuksista 527 778 kappaletta on merkitty tunnuksella 2022A, 527 778 kappaletta tunnuksella 2022B, 527 778 kappaletta tunnuksella 2022C ja 527 777 kappaletta tunnuksella 2022D. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2022A 31.1.2022–31.12.2025, optio-oikeuksilla 2022B 31.1.2023–31.12.2025, optio-oikeuksilla 2022C 31.1.2024–31.12.2025 ja optio-oikeuksilla 2022D 31.1.2025–31.12.2025. Optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden merkintähinta oli 7,38 euroa osakkeelta.

F. Scott Ball ei vuonna 2025 käyttänyt yhtään optiota. Optioiden voimassaoloaika päättyi 31.12.2025.

Lisätietoja

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

1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2025	2024
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,2	0,2
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-0,4	-0,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-6,1	2,5
Yhteensä	-6,4	2,3

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

1.8. Osakekohtainen tulos

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

Osakekohtainen tulos

	2025	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	95,0	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-39,0	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,7	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	183 905	182 316
Osakekohtainen tulos (euroa)¹	0,29	-0,40

Osakekohtainen tulos, laimennettu

	2025	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	95,0	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-39,0	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,7	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	183 905	182 316
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	905	1 694
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	184 810	184 009
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)¹	0,29	-0,40

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

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	184 810 123

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

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

2. Kiinteistökanta ja sijoitukset

2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut

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

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

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

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

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2025 suoritetussa käyvän arvon määrittämisessä 0 kiinteistöä (0). Suunniteltujen kehityshankkeiden investoinnit liittyvät pääosin suunnittelu- ja kaavoituskuluihin. Suunniteltujen kehityshankkeiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

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

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2025 ja 2024 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2025 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2025	31.12.2024
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 709,7	3 643,2
Suunnitellut kehitysprojekti-investoinnit	31,6	28,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	34,5	37,3
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-510,0	-81,1
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	3 265,9	3 627,8

Laatimisperiaate – käyvän arvon määritelmä ja hierarkia

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia

Me	31.12.2025	31.12.2024
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	3 709,7	3 643,2
Yhteensä	3 709,7	3 643,2

Keskeiset arviot ja oletamat – sijoituskiinteistöjen käypä arvo

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

Laatimisperiaate – käyvän arvon määrittäminen

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

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

Syöttötiedot

31.12.2025	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	6,3	6,6	6,1	6,3
Markkinavuokrat, euroa/m²/kk	30,1	21,7	25,6	26,2
Hoitokulut, euroa/m²/kk	7,1	5,2	7,4	6,6
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,5	4,0	5,7	4,7
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,4	2,4	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,2	2,0	-

31.12.2024	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	6,1	6,7	6,0	6,2
Markkinavuokrat, euroa/m²/kk	29,3	21,1	24,7	25,4
Hoitokulut, euroa/m²/kk	7,2	5,4	8,0	6,9
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,4	3,9	5,2	4,5
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	1,9	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	1,9	-

Herkkyysanalyysi

31.12.2025	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Markkinavuokrat	3 232,1	3 470,9	3 709,7	3 948,5	4 187,3
Hoitokulut	3 836,8	3 773,2	3 709,7	3 646,2	3 582,6
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	3 733,6	3 721,6	3 709,7	3 697,8	3 685,8
Tuottovaatimus	4 047,2	3 871,0	3 709,7	3 561,5	3 424,9

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

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2025 ja 31.12.2024 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Herkkyysanalyysi

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

Sijoituskiinteistöjen muutokset ja luokittelu

31.12.2025 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	-	3 627,8	3 627,8
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	-	22,6	22,6
Myynnit	-	-	-
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
Valuuttakurssierot	-	49,7	49,7
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-	-490,6	-490,6
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,9	4,9
31.12.2025	-	3 265,9	3 265,9

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
Myynnit	-	-	-
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-118,3	-118,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-7,4	-7,4
Valuuttakurssierot	-0,2	-70,0	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,9	-404,2	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,2	4,2
31.12.2024	-	3 627,8	3 627,8

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään ei sisältynyt kiinteistöjä.

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2025	2024
Ostositoumukset	10,2	20,1
Alv-palautusvastuut	55,0	67,8

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

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

2.2. Myytävänä olevat omaisuuserät

Keskeiset arviot ja oletamat – myytävänä olevat omaisuuserät

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

Me	2025	2024
Hankintameno 1.1.	81,1	0,0
Valuuttakurssierot	-0,1	-
Hankinnat	-	59,3
Investoinnit	-	0,6
Myynnit	-61,4	-389,9
Siirto sijoituskiinteistöistä	490,3	411,1
Hankintameno 31.12.	510,0	81,1

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. Tilikauden aikana siirrettiin yksi sijoituskiinteistö Norjassa takaisin sijoituskiinteistöihin.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

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

Laatimisperiaate – myytävänä olevat omaisuuserät

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

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

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

Myytävänä olevat omaisuuserät ja niihin liittyvät merkittävät velat esitetään erikseen omilla riveillään taseessa myytävinä oleviksi luokiteltuina erinä myyntiin asti. Käytännössä yhtiön luokittelu perustuu luokitteluhetken käypään arvoon, joka vastaa olennaisesti koko luokiteltavan omaisuuden käypää arvoa. Mahdollisia laskennallisia verovelkoja ei luokitella luokitteluhetkellä vielä tähän.

2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät

Laatimisperiaate – käyttöoikeusomaisuuserät

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokra-sopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Citycon-konsernin ydinliiketoimintaan kuuluvista vuokrasopimuksista, kuten vuokrattujen kauppakeskusten, kauppakeskustonttien ja kauppakeskuskaluston vuokrasopimuksista. Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat puolestaan kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten toimistovuokrasopimuksista, IT-omaisuudesta ja leasing-autoista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana.

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon-konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, Citycon arvostaa sijoituskiinteistön ehdot täyttäviä käyttöoikeusomaisuuseriä IAS 40:n käyvän arvon mallilla. Tästä johtuen käyvän arvon muutokset kirjataan poistojen sijaan. Leasingmaksut on kohdistettu pääoma- ja korkokuluihin IFRS 16:n mukaisesti. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

Citycon soveltaa standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten sovelta standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Käyttöoikeusomaisuuserät

Me	2025	2024
1.1.	37,8	42,3
Hankinnat & Lisäykset	5,1	5,7
Poistot & päättynyiden sopimusten vaikutus	-7,5	-5,1
Vähennykset	-1,0	-3,5
Valuuttakurssierot	0,4	-1,6
31.12.	34,8 ¹	37,8 ²

¹ 34,5 miljoonaa euroa luokiteltu sijoituskiinteistöihin ja 0,3 miljoonaa euroa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.
² 37,3 miljoonaa euroa luokiteltu sijoituskiinteistöihin ja 0,4 miljoonaa euroa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.

Vuokrasopimusvelat

Me	2025	2024
1.1.	35,3	38,8
Hankinnat & Lisäykset	4,8	5,0
Poistot	-7,7	-7,0
Valuuttakurssierot	0,4	-1,4
31.12.	32,8	35,3

Me	2025	2024
Poistot hallinnon kuluissa	-0,4	-0,5
Käyvän arvon muutos (IFRS 16)	-7,7	-7,4
Korkokulu	-1,1	-1,2
Laskennalliset verot	0,1	0,1

Kokonaisvaikutus IFRS-tuloksessa	-9,2	-8,9
----------------------------------	------	------

Keskeiset arviot ja olettam

– käyttöoikeusomaisuuserät

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

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

IFRS 16 vaikutus tunnuslukujen laskentaan

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

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2025	2024
Alle kuukauden kuluessa	0,6	0,6
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	6,6	6,7
1-5 vuoden kuluessa	22,1	22,7
Yli viiden vuoden kuluttua	3,4	5,2
Yhteensä	32,8	35,3

2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusy yrityksissä

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

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2025			2024		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteis- yrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteis- yrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	-	-
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset varat	-	0,1	0,1	-	1,8	1,8
Rahavarat	-	1,1	1,1	-	5,1	5,1
Muut lyhytaikaiset varat	-	2,3	2,3	-	0,0	0,0
Pitkäaikaiset lainat	-	-	-	-	-	-
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	-	-
Lyhytaikaiset lainat	-	-	-	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	0,1	0,1	-	0,1	0,1
Oma pääoma	-	3,5	3,5	-	6,8	6,8
Konsernin omistusosuus, %	-	50 %		-	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	-	1,7	1,7	-	3,4	3,4
Osuus yhteisyritysten lainoista	-	-	-	-	-	-
Osuudet yhteisyrityksissä	-	1,7	1,7	-	3,4	3,4
Bruttovuokratuotto	-	-	-	3,1	-	3,1
Nettovuokratuotto	-	-0,1	-0,1	2,1	-	2,1
Hallinnon kulut	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-	-	-	0,0	-	0,0
Liikevoitto/-tappio	-	-0,1	-0,1	2,1	0,0	2,0
Rahoitustuotot	-	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2
Rahoituskulut	-	0,0	0,0	-3,6	0,0	-3,6
Verot	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden tulos	-	0,1	0,1	-1,5	0,1	-1,4
Muut erät tilillä Osuus yhteistyritysten tuloksesta	-	-	-	-	-	-
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-	0,0	0,0	-0,8	0,1	-0,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	-	0,1	0,1	-1,5	0,1	-1,4

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

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

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

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

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

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

Osakkuusyritys Norjassa
31.12.2025 ja vertailukaudella 31.12.2024 Cityconilla on vain yksi osakkuusytitiö, Norjassa sijaitseva Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuudesta osakkuusyrityksessä.

B) Osuudet osakkuusyrityksissä

Me	2025	2024
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	0,1	0,2
Pitkäaikaiset varat	0,0	0,0
Lyhytaikaiset velat	0,1	0,1
Pitkäaikaiset velat	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,0	0,1
Konsernin omistusosuus, %	38 %	38 %
Osuus osakkuusytitiöiden omasta pääomasta	0,0	0,0
Osuus osakkuusytitiöiden lainoista	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyrityksissä	0,0	0,0
Bruttovuokratuotto	0,0	0,8
Nettovuokratuotto	0,0	0,0
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Rahoituskulut (netto)	0,0	0,0
Verot	0,0	0,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0

3. Rahoitus

3.1. Oma pääoma

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Osakepääoma

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

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Hybridilaina

Cityconilla on kolme oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 (NC2025), kesäkuussa 2021 (NC2026) ja kesäkuussa 2024 (NC2029). Vuonna 2024 NC2025 hybridilaina vaihdettiin osittain uuteen hybridilainaan (NC2029). 31.12.2025 hybridilainojen nominaalit ovat NC2025: 23,1 miljoonaa euroa, NC2026: 321,0 miljoonaa euroa ja NC2029: 232,2 miljoonaa euroa. Hybridilainat käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana, koska hybridilainojen kuponkimaksut ovat liikkeeseenlaskijan harkinnan varassa. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojen koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainojen kuponkikorot ovat kiinteät ensimmäisiin tarkistuspäiviin saakka. NC2025 lainan ensimmäinen tarkistuspäivä oli 22. helmikuuta 2025, jonka jälkeen lainan kuponkikorko on kiinteä 7,074 % toiseen tarkistuspäivään 22 helmikuuta 2030 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 5,711 % marginaalilla. NC2026 lainan kuponkikorko on kiinteä 3,625 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2026 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 4,179 % marginaalilla. NC2029 lainan kuponkikorko on kiinteä 7,875 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2029 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättynä 4,955 % marginaalilla. Tämän jälkeen korko kiinnitetään viiden vuoden päästä ensimmäisestä korontarkistuspäivästä perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä ensimmäisen korontarkistuksen marginaalilla lisättynä 25 korkopisteellä. Lisäksi, sen jälkeen korko kiinnitetään

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

Vuoden aikana yhtiö osti takaisin hybridilainojaan yhteensä 36,6 miljoonan euron edestä nimellisarvoa alhaisempaan hintaan. Tilikauden aikana hybridijoukkovelkakirjalainoista kertyi korkoa 34,3 miljoonaa euroa. 37,4 miljoonaa euroa korko- ja liikkeeseenlaskukulua on kirjattu kertyneistä voittovaroista tehtäväksi vähennykseksi. Hybridilainoista on maksettu korkoa 33,7 miljoonaa euroa. Hybridilainoista on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 10,6 miljoonaa euroa 31.12.2025 (31.12.2024: 11,0 miljoonaa euroa).

Hybridilainojen nimellisarvot

Me	2025	2024
1.1.	612,8	612,8
Hybridilainojen takaisinmaksut	-36,6	-265,7
Uuden hybridilainan liikkeeseenlasku	-	265,7
31.12.	576,3	612,8

Omat osakkeet

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

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

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 694 801 yhtiön omaa osaketta. Osakkeet mitätöitiin 14.7.2025. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

B) Hallituksen osingonjakoa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Hallitus 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

3.2. Rahoituskulut (netto)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2025	2024
Korkotuotot lainoista	1,5	1,5
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	6,1	6,2
Valuuttakurssivoitot	42,6	51,3
Käyvän arvon voitto johdannaisista	11,6	-
Muut rahoitustuotot	18,1	17,6
Rahoitustuotot yhteensä	80,0	76,5
Korkokulut lainoista	-81,5	-75,8
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	0,9	6,7
Valuuttakurssitappiot	-42,9	-52,1
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-43,9	-21,0
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	0,4	0,4
Muut rahoituskulut	-12,4	-9,7
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,1	-1,2
Rahoituskulut yhteensä	-180,5	-152,7
Rahoituskulut (netto)	-100,5	-76,1
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-90,7	-74,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,1	-1,2
Johdannaissopimukset	-30,9	-20,4
Muut saamiset ja velat	22,2	20,0
Rahoituskulut (netto)	-100,5	-76,1

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

Cityconin keskikorko kauden lopussa 31.12.2025 oli 4,11 % (3,60 %) ja keskikorko johdannaiset poislukien oli 4,42 % (3,93 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2025 oli 4,22 % (3,58 %).

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

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

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2025	2024
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-1,3	0,2
Lisättynä (vähennettynä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	-	0,3
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	-1,3	0,5

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

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

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

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

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

3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2025	Käypä arvo 2025	Tasearvo 2024	Käypä arvo 2024
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	10,9	10,9	18,0	18,0
Rahavarat	3.8.	92,1	92,1	358,5	358,5
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	21,3	21,3	36,5	36,5
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	92,1	94,3	509,5	516,1
Yritystodistukset	3.4.	-	-	9,9	10,0
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 679,6	1 628,7	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	32,8	32,8	35,3	35,3
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	51,0	51,0	44,6	44,6
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	35,4	35,4	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	1,3	1,3

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

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

Jaksotettuun hankintamenuon luokiteltuihin rahavaroihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2025 ja 31.12.2024 jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin rahoitusvaroihin kuuluivat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, sekä lainasaamiset kiinteistöomaisuuden myyntiin liittyen. Nämä edellä mainitut raportoidaan seuraavien tase-erien alla: ”Myyntisaamiset ja muut saamiset”, ”Rahavarat ja pankkisaamiset” ja ”Muut pitkäaikaiset varat”.

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2025 ja 31.12.2024 jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat, jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla ”Lainat” ja ”Ostovelat ja muut velat”. Cityconilla oli 31.12.2025 valuuttajohdannaisia ja valuutan- ja koronvaihtosopimuksia jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi. Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

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

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

Johdannaissopimukset

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

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän päättöskurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

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

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

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Joukkolainat

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

Vuoden vaihteessa 2025 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 50,9 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2024: 22,2 miljoonaa euroa matalampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. Lainat

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2025 ja 31.12.2024. Nämä korolliset velat on eritelty tässä yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2025	Tasearvot 2024
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	-	349,1
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	128,3	241,4
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	342,4	341,4
EUR Joukkolaina 1/2024	3/2029	6,63	297,1	296,3
EUR Joukkolaina 2/2024	3/2030	5,15	345,5	344,9
EUR Joukkolaina 1/2025	7/2031	5,56	442,9	-
Syndikoidut lainat				
250 MEUR vakuudellinen pankkilaina	4/2027	3M Euribor + 2,30 ¹	-	247,3
2 045 MSEK vakuudellinen pankkilaina	5/2029	3M Stibor + 2,50	-	175,4
1 020 MSEK vakuudellinen pankkilaina	11/2030	5,57	92,1	86,7
Syndikoidut luottolimiitit				
250 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	10/2029	Viitekorko + 3,1 ¹	-	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	25,7	28,1
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			1 674,0	2 110,7
Lyhytaikaiset korolliset velat				
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	-	0,4
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	-	3,2
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	123,4	-
Yritystodistukset	-	Viitekorko + 0,5–0,8	-	9,9
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	7,1	7,2
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			130,5	20,8

¹ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin.

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

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen (pl. IFRS16 velat)

Me	2025	2024
1–2 vuotta	128,3	349,1
2–3 vuotta	342,4	488,9
3–4 vuotta	297,1	341,4
4–5 vuotta	437,7	471,7
yli 5 vuotta	442,9	431,6
Yhteensä	1 648,4	2 082,7

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2025	2024
EUR	954,6	1 420,4
NOK	109,8	110,2
SEK	584,0	552,0
Yhteensä	1 648,4	2 082,7

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2025	2024
EUR	123,4	9,9
NOK	-	3,6
SEK	-	-
Yhteensä	123,4	13,6

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

3.5. Rahoitusriskien hallinta

A) Rahoitusriskien hallinta

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

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

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

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

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

31.12.2025 kaikki Cityconin velasta on kiinteäkorkoista. Citycon on pääosin hankkinut rahoitusta joukkovelkakirjamarkkinoilta, mutta vuodesta 2023 lähtien yhtiö on siirtynyt käyttämään myös vakuudellista lainarahoitusta. Yhtiön vakuudellinen määräaikaislaina on kiinteäkorkoinen. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta velasta on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 93,1 % (31.12.2024: 85,1 %).

Cityconin vuoden 2025 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 0,0 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,0 miljoonaa euroa.

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2025	2024
Euro	-	1,4
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	-	1,4

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2025	2024
Euro	-	0,3
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	-	0,3

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

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot, joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla, tai sitovasti sovituilla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2025 oli 250,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 15,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 85,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2025 Citycon toteutti lukuisia rahoitustransaktiota vahvistaakseen tasettaan ja parantaakseen pääomarakennettaan. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon maksoi takaisin 150 miljoonaa euroa 250 miljoonan euron vakuudellisesta määräaikaislainasta, jonka alkuperäinen eräpäivä oli huhtikuussa 2027. Lisäksi yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä sen syyskuussa 2026 erääntyvän joukkovelkakirjalainan velkakirjoja nimellisarvoa alemmalla hinnalla. Toisen vuosineljänneksen aikana Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta. Tämän jälkeen yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä vuonna 2026 erääntyvää joukkovelkakirjalainaansa sekä maksoi ennakoon jäljellä olevan 100 miljoonan euron vakuudellisen lainan, jonka eräpäivä oli huhtikuussa 2027. Lisäksi yhtiö maksoi takaisin ennakoon Kista Gallerian noin 186 miljoonan vakuudellisen määräaikaislainan, jonka eräpäivä oli toukokuussa 2029. Yhtiö myös pienensi luottolimiittiään 400 miljoonasta eurosta 200 miljoonaan euroon optimoidakseen vuosittaisia rahoituskustannuksiaan. Lisäksi se osti takaisin 100 miljoonan euron arvosta vuonna 2027 erääntyvää joukkovelkakirjalainaansa nimellisarvoa alhaisemmalla

hinnalla ja 1,9 miljoonan euron edestä vuonna 2019 liikkeellelaskettua hybridijoukkovelkakirjalainaansa. Kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti onnistuneesti 34,7 miljoonan euron ostotarjouksen sen hybridilainoista. Neljännen vuosineljänneksen aikana 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. Lisäksi yhtiö osti 40 miljoonan euron edestä takaisin vuosina 2026 ja 2027 erääntyviä joukkovelkakirjalainojaan nimellisarvoa alhaisempaan hintaan.

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

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2025					
Joukkovelkakirjalainat	3,1	191,8	1 265,8	474,2	1 934,9
Lainat rahoituslaitoksilta	-	5,3	115,6	-	120,9
Johdannaisopimukset	0,2	3,7	12,2	3,4	19,5
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	8,7	57,1	-14,8	-	51,0
31.12.2024					
Yritystodistukset	10,0	-	-	-	10,0
Joukkovelkakirjalainat	9,5	33,8	1 417,2	367,5	1 828,0
Lainat rahoituslaitoksilta	3,9	30,0	494,5	94,1	622,4
Johdannaisopimukset	0,3	2,5	1,3	0,5	4,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	15,4	27,1	2,1	-	44,6

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

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2025					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	250,0	-	250,0
31.12.2024					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2025	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2025
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 082,7	-100,2	16,0	-8,3	7,8	-349,6	1 648,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	13,6	-39,7	-0,1	-	-	149,6	123,4
Johdannaiset	16,6	-1,3	18,1	2,0	-	-	35,4
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	2 112,8	-141,2	34,0	-6,2	7,8	-200,0	1 807,2
Me	1.1.2024	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2024
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 471,0	611,7	-9,9	1,8	-8,4	16,4	2 082,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	354,6	-537,2	0,2	-	-	196,0	13,6
Johdannaiset	27,9	-1,1	-	-10,2	-	-	16,6
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 853,5	73,4	-9,7	-8,4	-8,4	212,4	2 112,8

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

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

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

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

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

Citycon aloitti vuonna 2024 Norjan ja Ruotsin kruunun määräiset valuuttasuojaukset translaatoriskin suojaamiseksi. Yhtiö käyttää valuuttajohdannaisia suojataksaan muuntovaikutusta konsernin omaan pääomaan.

Valuuttakurssiherkkyys

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

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2025	2024
Ruotsin kruunu	-0,4	0,2
Norjan kruunu	-0,4	-0,4
Yhteensä	-0,8	-0,2

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

Pääomarakenteen hallinta

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

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

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

Omavaraisuusaste

Me	2025	2024
Oma pääoma yhteensä (A)	1 899,3	1 858,5
Taseen loppusumma	4 063,8	4 303,1
Vähennetään saadut ennakot	7,6	9,3
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 056,2	4 293,8
Omavaraisuusaste, % (A/B)	46,8 %	43,3 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2025	2024
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	1 804,5	2 131,5
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	32,8	35,3
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	92,1	358,5
Korolliset nettovelat (A)	1 679,6	1 737,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	3 777,6	3 712,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-34,5	-37,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	3 743,1	3 675,0
LTV, % (A/B)	44,9 %	47,3 %

LTV (luototusaste) laski vuoden aikana alhaisemman nettovelan sekä kiinteistöjen käypien arvojen nousun seurauksena. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 -vuokrasopimusvelat.

Rahoituskovenanttisitoumukset

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

lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia. Nämä kovenantit mitataan kvartaaleittain.

Näin laskien 31.12.2025 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,42 (Q1-Q4/2024 0,41) ja korkokate oli 2,37 (Q1-Q4/2024: 2,74).

Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Nämä kovenantit mitataan puolivuositain ja joukkolainojen yhteenlaskettu tasearvo oli 1 679,6 miljoonaa euroa 31.12.2025.

Näin laskien 31.12.2025 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,42 (Q1-Q4/2024: 0,42) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,02 (Q1-Q4/2024: 0,12).

Lisäksi Cityconilla on vakuudellinen tytäryhtiölaina Liljeholmstorget Galleriassa, jonka rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantit koskien korkokatetta, jonka tulee olla enemmän kuin 1,75 ja luototusastetta, jonka tulee olla vähemmän kuin 50 prosenttia. Korkokate lasketaan jakamalla ennakoidut nettovuokratulot ennakoiduilla rahoituskuluilla. 31.12.2025 luototusaste oli 36 prosenttia (Q1-Q4/2024: 36 prosenttia) ja korkokate oli 2,66 (Q1-Q4/2024: 2,83). Nämä kovenantit mitataan kvartaaleittain ja lainan tasearvo oli 92,1 miljoonaa euroa 31.12.2025.

3.6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

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

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

koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2024. Vuoden 2025 lopussa yhtiöllä ei ollut yhtään koronvaihtosopimusta.

Lisäksi Cityconilla on ollut korkokattoja suojaamaan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Näiden optioiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta. Vuonna 2025 määräaikaislainat maksettiin pois, eikä korkokattoja ollut kirjoissa 31.12.2025.

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

Vuoden vaihteessa 31.12.2025 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

Lisäksi yhtiö on vuodesta 2024 asti suojannut sen NOK- ja SEK -määristä pääomaa valuuttatermiineillä ja valuuttaswapeilla. Nämä johdannaiset käsitellään edellä mainitulla tavalla eikä niihin sovelleta suojauslaskentaa.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

	Nimellisarvo 2025	Käypä arvo 2025	Nimellisarvo 2024	Käypä arvo 2024
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	2,6
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

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

Tilinpäätöshetkellä koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 2,40 % (1,48 %).

B) Johdannaissovimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset	Varat	Velat	Varat	Velat
Me	2025	2025	2024	2024
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	-	-	1,3

31.12.2025 konsernilla ei ollut voimassa olevia koronvaihtosopimuksia, joihin sovellettaisiin IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. 31.12.2024 koronvaihtosopimuksia oli kirjoissa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjattiin muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutettiin konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuivat ja korkokulut kirjattiin konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Näihin ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2025.

Tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9:n mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin, kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvonmuutosta

ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaalit ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisi olla negatiiviset viitekorot, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattiaa ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

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

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan
31.12.2025				
			Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannais-sopimukset	
Koronvaihtosopimukset	-	-		-1,3
31.12.2024				
			Lyhytaikaiset varat, Johdannais-sopimukset	
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,3		0,2

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehottomuus	Erä konserni-tuloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmasta tuloslaskelmaan kirjattu summa	Erä konserni-tuloslaskelmassa
31.12.2025 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-	-	-	-	-
31.12.2024 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,3	-	-	-	-

3.7. Vastuusitoumukset

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2025	2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	94,3	516,1
Lainoista annetut vakuudet		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	344,3	1 021,2
Kiinnitettyjen kiinteistöjen käyvät arvot	849,4	2 091,3
Pankkitakaukset ja emon takaukset	17,4	224,7

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset ja emon takaukset

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

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	2025	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 esitetystä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

Rahavarat

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

3.9. Muut pitkäaikaiset varat

Me	2025	2024
Lainasaamiset	32,4	32,5
Muut saamiset	0,3	0,4
Yhteensä	32,7	32,9

Lainasaamiset koostuvat kiinteistöomaisuuden myyntien yhteydessä kolmansille osapuolille myönnetyistä lainasaamisista.

4. Muut liitetiedot

4.1. Tuloverot

Me	2025	2024
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,7	-1,5
Edellisten tilikausien verot	-0,6	-0,6
Laskennalliset verot	-29,9	11,2
Tuloverot	-31,2	9,2

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2025 ja 2024.

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

Me	2025	2024
Voitto ennen veroja	126,1	-47,0
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	-25,2	9,4
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	0,0	-0,1
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	5,1	2,4
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden hyödyntäminen	4,7	1,0
Kirjaamattomat verotukselliset tappiot tilikaudelta	-8,4	-3,1
Kirjaamattomat vähennyskeltvottomat korkokulut	-16,8	-7,8
Sijoituskiinteistöjen verotusarvojen oikaisut	0,0	-0,5
Liikearvon alaskirjaus osana divestointeja	0,0	-3,8
Verovaikutus laskennallisista verojen muutoksesta, joka kirjattu sijoituskiinteistöjen myyntitulokseen	0,1	5,3
Hybridilainan korkokulut	7,4	6,6
Voitot/Tappiot hybridilainan takaisinostosta	0,5	0,4
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla	0,0	0,0
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-0,6	-0,6
Muut erät	2,0	-0,2
Tuloverot	-31,2	9,2

Laatimisperiaate – tuloverot

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

Keskeiset arviot ja oletamat – tuloverot

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

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

4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2025 aikana:

Me	1.1. 2025	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappiotilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12. 2025
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	16,0	-0,7	-	-	-	-	15,2
Muut erät	0,5	0,0	-	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,4	0,0	-	-	-	-	15,7
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	203,8	30,2	-0,1	-	2,4	-	236,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,4	-0,1	-	-	-	-	0,3
Rahoituskulujen jaksotuserot	4,2	-0,2	-	-0,9	-	-0,8	2,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	208,4	29,9	-0,1	-0,9	2,4	-0,8	238,9

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 10,7 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Viron kertyneiden jakamattomien voittovarojen osalta ei ole kirjattu laskennallista verovelkaa, koska sen jakaminen ja ajoitus ovat konsernin kontrollissa.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2024 aikana:

Me	1.1. 2024	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappiotilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12. 2024
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	0,0	-	-	-	-	16,0
Muut erät	0,6	0,0	-	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,5	0,0	-	-	-	-	16,4
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	246,3	-10,4	-26,7	-	-5,3	-	203,8
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,5	-0,1	-	-	-	-	0,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,0	-0,7	-	2,6	-	1,3	4,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	247,8	-11,2	-26,7	2,6	-5,3	1,3	208,4

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

Laatimisperiaate – laskennalliset verosaamiset ja -velat

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

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

Konserniyityksillä oli 31.12.2025 sellaisia vahvistettuja tappioita 31,4 miljoonaa euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 6,3 miljoonaa euroa, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää, tyypillisesti seuraavan 5-10 vuoden aikana.

Keskeiset arviot ja oletamat – laskennalliset verosaamiset

Kun vahvistetuista tappioista kirjataan verosaamista, tulee arvioida, onko todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

4.3. Aineettomat hyödykkeet

Me	2025	2024
Hankintameno 1.1.	35,8	36,2
Lisäykset	0,3	1,0
Vähennykset	0,0	-
Siirrot erien välillä	-0,5	-1,0
Valuuttakurssierot	0,1	-0,5
Hankintameno 31.12.	35,7	35,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-26,1	-25,5
Poistot	-1,9	-2,1
Siirrot erien välillä	0,0	1,0
Valuuttakurssierot	-0,1	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-28,1	-26,1
Kirjanpitoarvo 1.1.	9,7	10,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,6	9,7

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

Laatimisperiaate

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistoaajat ovat seuraavat:

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

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

4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Me	2025	2024
Vuokra- ja myyntisaamiset	17,3	15,1
Odotettavissa olevat luottotappiot	-6,9	-5,0
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	10,4	10,1
Korkosaamiset	0,5	7,8
Rahoitusvarat yhteensä	10,9	18,0
Siirtosaamiset	3,2	17,6
ALV-saamiset	2,0	7,3
Muut saamiset	10,6	3,2
Yhteensä	26,6	46,1

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2025	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei erääntyneet	10,6	2,8 %	0,3
alle kuukausi	2,7	4,4 %	0,1
1–3 kuukautta	2,0	10,9 %	0,2
3–6 kuukautta	2,2	15,5 %	0,3
6–12 kuukautta	3,9	55,3 %	2,1
1–5 vuotta	5,0	75,3 %	3,8
Yhteensä	26,6		6,9

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2025	2024
Alkusaldo	-5,0	-5,0
Valuuttakurssierot	0,0	0,1
Hankinnat	0,0	-1,3
Lisäys	-4,7	-2,3
Käytetty	2,6	2,9
Peruttu tarpeettomana	0,3	0,6
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-6,9	-5,0

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

Laatimisperiaate

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

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

Keskeiset arviot ja olettamat – odotettavissa olevat luottotappiot

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

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

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

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

4.5. Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ja muut velat

Me	2025	2024
Ostovelat	5,0	10,3
Korkovelat	46,0	34,2
Rahoitusvelat yhteensä	51,0	44,6
Lyhytaikaiset saadut ennakot	7,5	9,2
ALV-velat	6,4	9,3
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	18,2	23,2
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	32,1	41,6
Yhteensä	83,2	86,2

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2025	2024
Alle 1 kuukausi	21,8	41,0
1–3 kuukautta	48,0	35,7
3–6 kuukautta	0,9	2,5
6–12 kuukautta	21,8	4,4
1–2 vuotta	-9,4	2,5
Yhteensä	83,2	86,2

Laatimisperiaate – rahoitusvelat

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

5. Konsolidointi

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Tytäryhtiöt

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

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

ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Yhteiset toiminnot

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

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

5.1. Hankinnat ja myynnit

Hankinnat
Tilikaudella 2025 ei ollut hankintoja.

Vertailuvuoden 2024 aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se osti kokonaan omistukseensa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan. Kista Gallerian hankinta on käsitelty omaisuushankintana IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti liiketoimintahankinnan sijaan. Käsittely perustuu siihen, että Citycon on hallinnoinut kiinteistöomaisuutta jo ennen hankintaa. Hankintahinnan kohdistaminen perustuu erien suhteellisiin käypiin arvoihin hankintahetkellä [IFRS 3:2(b)]. Hankinnan jälkeinen sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos on esitetty rivillä nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Hankintaa edeltäneet kertyneet muuntoerot on siirretty tulokseen. Laskennallista verovelkaa/saamista ei ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnan nettorahavirtavaikutus 3,5 miljoonaa euroa, sisältäen maksetun kokonaisvastikkeen ja hankintahetken rahavarat, on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Vertailuvuoden 2024 aikana Citycon toteutti transaktion liittyen Tukholman Barkarbystadeniin valmistuvaan asuinkiinteistökohteeseen. Citycon allekirjoitti vuonna 2022 termiinisopimuksen kohteen hankkimiseksi. Kohteen edelleenmyynti tapahtui joulukuussa 2024 samanaikaisesti, kun Citycon osti kohteen rakennuttajalta. Hankinnasta rahana maksettu vastike oli 59,3 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin

rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Myynnit
Tilikauden 2025 viimeisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen kaupan, jolla se myy Lippulaiva asuinkiinteistöt Espoossa. Asuinkiinteistöt koostuvat 275 asunnosta, yhteensä noin 13 000 neliometriä, ja ne sijaitsevat Cityconin omistaman Lippulaiva-kauppakeskuksen yhteydessä. Bruttokauppahinta 61,5 miljoonaa euroa vähennettynä pienillä kauppahintaoikaisuilla vastaa olennaisesti kohteen viimeisintä IFRS:n mukaista kirja-arvoa. Kauppahinta maksettiin käteisellä.

Vertailukaudella 2024 Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Kongssenteret keskuksen Norjan Kongsvingerissä. Citycon toteutti transaktion, jolla se myi Trekanten keskuksen Oslossa, Norjassa. Citycon toteutti kolme transaktiota jolla se myi valmistuvan asuinkiinteistökohteen Tukholmassa, Ruotsissa, Kristiine keskuksen Tallinnassa, Virossa ja Stopp Tune keskuksen Sarpsborgissa, Norjassa.

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

Myynnit on käsitelty tytäryhtiön myynteinä IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin mukaisesti. Saatu rahavastike tytäryhtiöiden myynneistä oli yhteensä 100,6 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin

rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit. Norjan kauppakeskusten myynteihin liittyen kolmansille osapuolille annetut velkakirjat (32,5 miljoonaa euroa) on esitetty muiden pitkäaikaisten varojen ryhmässä.

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

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryhtiöiden myynneistä

Me	2025	2024
Myydyt sijoituskiinteistöt	-61,4	-389,9
Laskennalliset verovelat liittyen myytyihin sijoituskiinteistöihin	-	26,7
Muut erät liittyen myytyihin keskuksiin - netto	-0,5	-2,7
Myydyille keskuksille allokoitun goodwillin alaskirjaus	-	-18,8
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	-	-8,2
Transaktiokulut	-	-2,3
Saatu vastike	61,2	315,2
Myyntivoittojen/-tappioiden oikaisut liittyen aiempien vuosien myynteihin	-0,7	0,7
Nettovoitot/-tappiot myynneistä yhteensä	-1,4	-79,3
Kauppahintasaaminen (annetut velkakirjat)	-	32,5
Saatu vastike tilikauden myynneistä	61,2	282,6
Saatu vastike edellisten tilikausien myynneistä	-	17,3
Rahavirtavaikutus yhteensä	61,2	299,9

Laatimisperiaate

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

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

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

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardia.

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

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

5.2. Liikearvo

Laatimisperiaate – liikearvo

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

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

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

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

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

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2025	2024
Hankintameno 1.1.	89,9	111,4
Muutos valuuttakurssista	-0,2	-2,8
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-	-18,7
Hankintameno 31.12.	89,7	89,9

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä ei myyty tilikauden 2025 kauppakeskuksia. Vuonna 2024 myytiin kolme kauppakeskusta.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2025 ja 2024 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

Laatimisperiaate – liikearvon arvonalentumistestaus

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

Citycon määrittää kerryttävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat 10 vuoden kassavirtoihin sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

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

Me	2025	2024
Liikearvo yhteensä	89,7	89,9
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-44,5	-44,7
Liikearvo arvonalentumis- testausta varten	45,3	45,2

Keskeiset arviot ja olettamat – liikearvon arvonalentumistestaus

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

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 888,0 miljoonaa euroa (31.12.2024: 850,5 miljoonaa euroa) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 7,77 % (31.12.2024: 5,31 % ja yield 6,67 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 910,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 939,6 miljoonaa euroa) ylittäen 22,8 miljoonalla eurolla (31.12.2024: 89,1 miljoonalla eurolla) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät olettamukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat olettamukset diskonttokorosta sekä olettamuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu 10 vuoden kassavirtalaskelmiin. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan

aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Liikearvon testausmallia on päivitetty vuonna 2025 niin, että myös jäännösarvon määrittelyyn on käytettyä WACC:ia, kun vertailuvuonna 2024 jäännösarvo pääomitettiin ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella.

Herkkyyys olettamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät olettamukset liittyvät nettovuokratuottoon ja WACC:iin. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja WACC:n suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 2,22%:ia (31.12.2024: 8,52 %) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 7,77 % (31.12.2024: 5,31 %) kasvaessa yli 0,12 %-yksikköä omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.3. Määräysvallattomien omistajien hankinta

Citycon ei ostanut määräysvallattomien omistajien osuuksia vuoden 2025 aikana eikä vertailuvuonna 2024.

5.4. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset

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

G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 59,1 % (31.12.2024: 49,5 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (108 472 355 osaketta 31.12.2025).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2025	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Kiinteistö Oy Asematie 3	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Property Services Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Oy	Suomi	100	100
Citycon Residentials Norway AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2025	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kiint. Oy Lahden Hansa	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaiva	Suomi	100	
Koskikarhu Holding Oy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Kiinteistö Oy Myyrmanni	Suomi	100	
Mölnads Galleria AB	Ruotsi	100	
Mölnads Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Citycon Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	Suomi	100	
Torvbyen Drift AS	Norja	38	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Lahden Trio	Suomi	89,9	
Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus	Suomi	78,8	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrmäen Autopaikointus Oy	Suomi	62,7	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	100	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	100	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo	Suomi	39	
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	50,6	

Sivuliikkeet:	
Citycon Oyj filial	Ruotsi

Perustetut yhtiöt		
Citycon Property Services Oy	Suomi	28.3.2025
Koskikarhu Holding Oy	Suomi	10.10.2025

Fuusioidut yhtiöt		
Citycon Baltics Holding OÜ fuusioitui Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS - yhtiöön.	Viro	12.8.2025

Konsernin sisäiset liiketoimet		
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus osakkeet siirrettiin Citycon Finland Oy:n omistuksesta Koskikarhu Holding Oy:n omistukseen.	Suomi	27.11.2025
Kauppakeskus Isokarhu Oy:n osakkeet siirrettiin Citycon Finland Oy:n omistuksesta Koskikarhu Holding Oy:n omistukseen.	Suomi	27.11.2025

Myydyt yhtiöt (konsernin omistusosuus % myyntihetkellä)		
As Oy Lippulaivan Loiste, Espoo (100 %)	Suomi	18.12.2025
As Oy Lippulaivan Luoto, Espoo (100 %)	Suomi	18.12.2025
As Oy Lippulaivan Lysti, Espoo (100 %)	Suomi	18.12.2025

Puretut yhtiöt		
Kiinteistö Oy Lippulaivan Palvelutilat	Suomi	6.6.2025

Muut muutokset		
Kristiine Keskus OÜ:n toiminimi muuttui Citycon Baltics Holding OÜ:ksi.	Viro	29.4.2025

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

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

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

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

Liiketapahtumat G City Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset
Katsauskauden aikana 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).

Raportointi G City Ltd.:lle
Yhtiön suurin osakkeenomistaja on G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 59,1 %. G City Ltd. on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. G City Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella G City Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta G City Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.5. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2025 käyttöönotetut IFRS standardit, niiden muutokset ja tulkinnat
Muutokset standardiin IAS 21 tulivat voimaan 1.1.2025. Näillä muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta Cityconin tilinpäätökseen tai esitettäviin tietoihin.

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

Ei muita muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2025 aikana. Citycon odottaa, että muilla, 1.1.2026 tai myöhemmin käyttöönotettavilla standarditulkinnoina tai -muutoksilla ei ole olennaista vaikutusta Citycon tilinpäätökseen tai esitettäviin tietoihin.

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

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

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

Ei muita muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2024 aikana.

5.6. Tilinpäätöspäivän 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.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Palvelutuotot		6,0	6,3
Liikevaihto	2	6,0	6,3
Hallinnon kulut	3,4	-145,0	-92,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-0,4	0,0
Liikevoitto/tappio		-139,5	-85,7
Rahoitustuotot		191,1	153,5
Rahoituskulut		-208,5	-151,4
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	-17,3	2,1
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-156,8	-83,6
Konserniavustukset		46,3	12,0
Tuloverot	7	0,0	-0,1
Tilikauden voitto/tappio		-110,5	-71,8

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	7,5	8,6
Aineelliset hyödykkeet	9	0,1	0,2
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 229,1	1 132,6
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	11	707,5	958,8
Sijoitukset yhteensä		1 936,6	2 091,5
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 944,2	2 100,3
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	1 914,2	1 366,2
Rahat ja pankkisaamiset		65,2	180,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 979,5	1 546,3
Vastaavaa yhteensä		3 923,7	3 646,6

Me	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		607,2	607,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-109,0	-34,5
Tilikauden tulos		-110,5	-71,8
Oma pääoma yhteensä		780,3	893,4
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat	15		
Hybridilaina		565,0	595,9
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 610,5	1 852,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 175,5	2 448,2
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		967,8	305,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		967,8	305,0
Vieras pääoma yhteensä		3 143,4	2 753,2
Vastattavaa yhteensä		3 923,7	3 646,6

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-156,8	-83,6
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	130,9	70,2
Rahoitustuotot ja -kulut	17,3	-2,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-8,6	-15,5
Käyttöpääoman muutos	-8,8	-13,2
Liiketoiminnan rahavirta	-17,4	-28,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-111,1	-101,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	112,6	122,1
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	-1,1	7,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	-16,9	-0,8
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-1,0
Myönnetyt lainat	-257,9	-636,7
Lainasaamisten takaisinmaksut	3,1	411,3
Saadut pääomanpalautukset tytäryhtiöltä	-	85,6
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-1,0	-
Investointien nettorahavirta	-256,5	-140,8
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	-	48,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot*	539,4	358,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-214,2	-290,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	445,9	646,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-584,7	-391,4
Hybridilainan nostot	-	265,7
Hybridilainan takaisinmaksu	-37,2	-265,7
Saadut konserniavustukset	12,0	6,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-55,2
Omien osakkeiden hankinta ja kulut	-2,6	-
Rahoituksen nettorahavirta*	158,6	321,7
Rahavarojen muutos*	-114,9	180,0
Rahavarat tilikauden alussa*	180,1	0,1
Rahavarat tilikauden lopussa*	65,2	180,1

*Rahoituslaskelman esitystapaa on muutettu. Konsernitiilin muutokset esitetään jatkossa rahoituksen rahavirrassa aiemman rahavarat tilikauden lopussa -erän sijaan. Vuoden 2024 vertailutiedot on oikaistu vastaavasti.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

1. Laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

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

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisien eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

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

Johdannaiset

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

Huomioitavaa

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

2. Liikevaihto

Me	2025	2024
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	2,3	1,7
Muut maat	3,6	4,6
Yhteensä	6,0	6,3

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2025	2024
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	6.0	6.3

3. Henkilöstökulut

Me	2025	2024
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	36	39
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7,1	-9,8
Eläkekulut	-0,8	-1,4
Muut henkilösivukulut	-0,7	-1,5
Yhteensä	-8,6	-12,7

Yllä esitetyt luvut sisältävät toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2025 (0,0).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2025	2024
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-1,0	-0,9
Hallituksen palkkiot	-1,0	-1,1
Yhteensä	-2,0	-2,0

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot koostuvat peruspalkasta ja vuotuisesta tulospalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin. Kyseisestä järjestelmästä ei maksettu palkkioita vuonna 2025 (vuonna 2024: 1,2 miljoonaa euroa).

F. Scott Ball toimi yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024-28.2.2025. Oleg Zaslavsky toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.3.-7.9.2025. Eshel Pesti aloitti yhtiön toimitusjohtajana 7.9.2025.

4. Poistot ja arvonalentumiset

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2025	2024
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,8	-2,0
Osakkeiden arvonalentuminen	-129,0	-68,1
Poistot koneista ja kalustosta	-0,1	-0,1
Yhteensä	-130,9	-70,2

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2025	2024
Muut tuotot	-0,4	0,0
Yhteensä	-0,4	0,0

6. Rahoitustuotot ja -kulut netto

Me	2025	2024
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	129,9	117,2
Valuuttakurssivoitot	33,5	16,7
Muut korko- ja rahoitustuotot	27,7	19,6
Yhteensä	191,1	153,5
Rahoitustuotot yhteensä	191,1	153,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	89,8	52,7
Valuuttakurssitappiot	26,0	28,8
Muut korko- ja rahoituskulut	92,6	69,9
Rahoituskulut yhteensä	208,5	151,4
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-17,3	2,1

7. Tuloverot

Me	2025	2024
Tuloverot	0,0	-0,1
Yhteensä	0,0	-0,1

Emoyhtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2025 mukaan lukien) yhteensä 76,1 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 15,2 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2025	2024
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	21,9	20,9
Lisäykset	0,7	0,9
Hankintameno 31.12.	22,5	21,9
Kertyneet poistot 1.1.	-13,6	-11,7
Tilikauden poisto	-1,6	-1,9
Kertyneet poistot 31.12.	-15,2	-13,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,3	8,2
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,7	2,7
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	2,7	2,7
Kertyneet poistot 1.1.	-2,3	-2,1
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,5	-2,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,4
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	7,5	8,6

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2025	2024
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,4	2,4
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	2,5	2,4
Kertyneet poistot 1.1.	-2,3	-2,2
Tilikauden poisto	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-2,4	-2,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,1	0,2

10. Tytäryhtiöosakkeet

Me	2025	2024
Hankintameno 1.1.	1 132,6	1 286,3
Lisäykset	225,5	-
Vähennykset	-10,5	-85,6
Arvonalentumiset	-118,5	-68,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 229,1	1 132,6

Tytäryhtiöosakkeiden kirjanpitoarvoon kirjattiin tilikaudella 225,5 miljoonan euron lisäykset, jotka muodostuivat tytäryhtiölainojen konvertoinnista osakkeiksi. Lisäksi kirjattiin 118,5 miljoonan euron arvonalentumiset, jotka liittyivättytäryhtiöiden käypien arvon alenemiseen.

11. Pitkäaikaiset lainasaamiset ja johdannaissopimukset

Me	2025	2024
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	688,0	932,0
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	19,5	26,8
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	707,5	958,8
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 936,6	2 091,5

12. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyriykset ja lähipiiritapahtumat

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyriykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.4. Lähipiiritapahtumat.

Citycon Oyj:n lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiöt, osakkuusyriykset ja yhteisyriykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 59,1 %.

B, Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Liiketapahtumat G City Ltd.:n kanssa. Katsauskauden aikana Citycon Oyj maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,1 miljoonaa euroa. Citycon Oyj 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)

Emoyhtiön sisäiset saamiset ja velat koostuvat holding yhtiötoimintaan liitännäisistä tavanomaisista konserniyhtiöiden välisistä rahoitusjärjestelyistä. Emoyhtiön saamisten ja velkojen tiedot löytyvät

liitetiedoista 11, 13 ja 15. Konsernin sisäisessä rahoituksessa käytetty korkoehto on joko viitekorko 12 kk euribor + 2,1% marginaali tai kiinteä korko välillä 1,575 - 7,05%, jotka on määritelty yleisesti hyväksyttyjen siirtohinnoitteluperiaatteiden mukaisesti.

13. Lyhytaikaiset saamiset ja rahavarat

Me	2025	2024
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	1,8	6,5
Muut saamiset	0,0	0,0
Korkosaamiset	0,0	7,4
Rahat ja pankkisaamiset	65,2	180,1
Siirtosaamiset	2,8	2,6
Yhteensä	69,9	196,7
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	2,8	0,4
Lainasaamiset	1 835,3	1 323,2
Muut saamiset	1,6	1,4
Muut saamiset yhteensä	1 836,9	1 324,6
Korkosaamiset	23,5	12,7
Konserniavustussaamiset	46,3	12,0
Yhteensä	1 909,5	1 349,6
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 979,5	1 546,3

14. Oma pääoma

Me	2025	2024
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	607,1	612,8
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-55,2
Osakeanti	0,1	49,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	607,2	607,1
Kertyneet voittovarar 1.1.	-106,3	-34,5
Tilikauden tulos	-110,5	-71,8
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-2,6	-
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-
Kertyneet voittovarar 31.12.	-219,5	-106,3
Oma pääoma yhteensä 31.12.	780,3	893,4

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden aikana Citycon suoritti yhden suunnattun maksuttoman osakeannin osakeperusteisten kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 183 569 011. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Citycon Oyj hankki vuoden 2025 aikana 694 801 yhtiön omaa osaketta. Yhtiö mitätöi hankitut 694 801 omaa osaketta 15.7.2025. Mitätöityjen osakkeiden hankintahinta kirjattiin vähennyksenä kertyneistä voittovaroista. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 Yhtiöllä ei ole hallussaaon omia osakkeita.

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

Me	2025	2024
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	607,2	607,1
Kertyneet voittovarar	-106,3	-34,5
Tilikauden tulos	-110,5	-71,8
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-2,6	-
Yhteensä jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	387,7	500,8

15. Vieras pääoma

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2025	2024
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	-	247,4
Hybridilaina	565,0	595,9
Lainat konserniyhtiöiltä	1 576,6	1 592,2
Yhteensä	2 141,6	2 435,5
Johdannaissopimukset	34,0	12,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 175,5	2 448,2
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	450,0	350,0

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2025	2024
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	-	9,9
Lainat konserniyhtiöiltä	901,6	234,6
Yhteensä	901,6	244,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,3	1,3
Johdannaissopimukset	1,1	2,7
Muut velat yhteensä	1,1	2,7
Korkovelka	6,7	15,7
Muut siirtovelat	2,9	7,2
Siirtovelat yhteensä	9,6	22,9
Yhteensä	11,0	26,9
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,1	0,5
Muut velat	0,8	0,8
Korkovelka	54,3	32,3
Siirtovelat yhteensä	54,3	32,3
Yhteensä	55,2	33,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	967,8	305,0
Vieras pääoma yhteensä	3 143,4	2 753,2

Yhtiöllä on syndikoitu luottolimiitti, joka erääntyy vuonna 2029. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa kolme hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka ovat laskettu liikkeelle marraskuussa 2019, kesäkuussa 2021 ja kesäkuussa 2024. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettuja vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojensa koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä.

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

16. Vastuusitoumukset

A) Leasingvastuut

Me	2025	2024
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,6	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,2	0,7
Yhteensä	0,8	1,1

Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston IT-laitteita, toimiston vuokraa sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2025	2024
Takaukset	1 760,0	1 832,3
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 760,0	1 832,3

Takaukset vuosina 2025 ja 2024 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai muun emoyhtiön takauksen.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2025 allekirjoitukset

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

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

Helsinki, 26. helmikuuta 2026

Chaim Katzman
Puheenjohtaja

Alexandre Koifman
Hallituksen varapuheenjohtaja

Eshel Pesti
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 26. helmikuuta 2026

Deloitte Oy
tilintarkastusyhteisö

Anu Servo
KHT

Judah Angster
Jäsen

Keren Kalifa
Jäsen

Adi Jemini
Jäsen

David Lukes
Jäsen

Per-Anders Ovin
Jäsen

Ljudmila Popova
Jäsen

Eero Sihvonen
Jäsen

F. Scott Ball
Hallituksen varapuheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Sijoituskiinteistöjen arvostus <i>Katso liitetieto 2.1 konsernitilinpäätöksessä.</i> <i>Konsernitilinpäätökseen 31.12.2025 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 3.265,9 miljoonaa euroa (3.627,8 miljoonaa euroa).</i> <i>Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.</i> <i>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut.</i> <i>Sijoituskiinteistöjen arvostus on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon harkintaa ja arvioita.</i> <i>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyyden riski.</i>	Tarkastuksessaamme olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä: • arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi. • yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen. • sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin. • arvonmäärittelyn laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi. • johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen. Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.
Liikearvon arvostus <i>Katso liitetieto 5.2 konsernitilinpäätöksessä.</i> <i>Liikearvon määrä on konsernitiinpäätöksessä 89,7 miljoonaa euroa (89,9 miljoonaa euroa). Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoiminta-yksikköön.</i> <i>Liikearvo testataan arvonalentumisen varalta vähintään kerran vuodessa. Liikearvon arvonalentuminen määritellään arvioimalla sen rahavirtaa tuottavan yksikön (tai yksikköryhmän) kerrytettävissä olevaa rahamäärää, johon liikearvo liittyy.</i> <i>Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.</i> <i>Liikearvon arvostus on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska liikearvon arvonalentumistestauksessa käytetään johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn.</i>	Tilintarkastuksessa olemme arvioineet johdon laatimia ja hallituksen hyväksymiä arvonalentumistestausmalleja, sekä arvioineet arvonalentumistestaukseen liittyviä kontroleja. Olemme keskustelleet johdon kanssa ennusteissa käytetyistä perusteista ja arvioineet merkittäviä johdon käyttämiä olettamia: • Olemme verranneet kasvu- ja kannattavuus-olettamia historialliseen kehitykseen. • Olemme verranneet laskelmissa käytettyjä syöttötietoja ja arvioita hallituksen hyväksyntään taloudellisiin suunnitelmiin. • Arvioidessamme diskonttokorkojen asianmukaisuutta olemme verranneet diskonttokoron määrittämisessä käytettyjä syöttötietoja ulkoisiin lähteisiin sekä peilanneet korkojen muutosta edelliseen vuoteen arvioiden sen asianmukaisuutta. • Olemme testanneet arvonalentumistestaus-laskelman laskentateknistä asianmukaisuutta. Olemme arvioineet myös arvonalentumistestauksesta annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.
Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme. Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisyyden riskejä.	

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

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

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

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.3.2024 alkaen yhtäjaksoisesti kaksi vuotta.

Muu informaatio

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

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

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

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

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

Helsingissä, 26. helmikuuta 2026

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT