



H1/2026

Puolivuosikatsaus

Tammikuu–kesäkuu

Operatiiviset tulokset H1/2026

+5,6 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu^{1,2}

94,4 %

Liiketilojen vuokrausaste (m²)

+1,0 %

Liiketilojen keskimääräisen neliövuokran kasvu^{1,3}

28,5 EUR

Liiketilojen keskimääräinen neliövuokra

+3,1 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+2,6 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+2,7 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos³

94,2 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

98,3 Me

IFRS Liikevoitto

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

² Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.

³ Verrattuna Q4 2025.

Operatiiviset tulokset Q2/2026

+6,5 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu¹

94,4 %

Liiketiloiden vuokrausaste (m²)

+1,8 %

Liiketiloiden keskimääräisen neliövuokran kasvu^{1,2}

28,5 EUR

Liiketiloiden keskimääräinen neliövuokra

+3,2 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät

+2,0 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit

+0,5 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos³

98,5 %

Nettovuokratuottojen suhde bruttovuokratuottoihin

50,9 Me

IFRS Liikevoitto

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

² Verrattuna Q2 2025.

³ Verrattuna Q1 2026.

Toimitusjohtaja Eshel Pesti:

Vuoden 2026 ensimmäinen puoliskon aikana Citycon saavutti erinomaisen tuloksen. Portfoliomme vahva kehitys jatkui erittäin aktiivisen vuokraustoiminnan, vakaan asiakaskysynnän ja ennakoivan rahoituksen hallinnan tukemana.

Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,6 % edellisvuodesta¹. Cityconin vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu ylittää eurooppalaisten kiinteistöyhtiöiden keskimääräisen vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvun jo toista vuotta peräkkäin. Vahvaa kasvua vauhdittivat poikkeuksellisen hyvä yleisen kauppakeskusvuokrauksen tuottojen kehitys, uusittujen vuokrasopimusten vahva vuokranmuutos (7,6 %) sekä vuokrien indeksikorotukset. Asiakasaktiiviteetti säilyi hyvällä tasolla kaikissa keskuksissamme koko jakson ajan. Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 3,1 % ja vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2,6 %, mikä kuvastaa päivittäistavaravetoisten keskustemme jatkuvaa merkitystä asiakkaiden arjen asiointikohteina.

Liiketilöiden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 94,4 %. Vuokralaisten kysyntä säilyi vahvana koko portfoliomme osalta. Vuokrausstrategiamme painopisteenä on edelleen vuokralaisrakenteen kehittäminen, keskustemme vetovoiman ylläpitäminen sekä edellytysten luominen kestäväälle vuokratuottojen kasvuille.

Operatiivisten saavutustemme lisäksi jatkoimme aktiivista rahoitusrakenteemme hallintaa. Toisella vuosineljänneksellä pidensimme velkojemme maturiteettiprofiilia allekirjoittamalla ja nostamalla uuden viisivuotisen, 214 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainan². Samalla maksoimme takaisin yhteensä 252 miljoonan euron verran joukkovelkakirjalainoja, jotka olivat erääntymässä vuosina 2026 ja 2027. Nämä toimenpiteet vahvistavat taloudellista joustavuuttamme, pidentävät velkojen maturiteetteja ja tukevat pääomarakenteemme pitkän aikavälin vakautta. Seuraava velkamaturiteetti on maaliskuussa 2028.

Olemme edenneet pitkälle neuvotteluissa liittyen kolmeen Suomessa sijaitsevan kiinteistön myymiseen. Samanaikaisesti

käymme keskusteluja mahdollisten ostajien kanssa myös muutamien Ruotsissa ja Norjassa sijaitsevien kohteiden osalta.

Liiketoimintamme osoittaa edelleen vahvuutensa. Vuoden ensimmäisen puoliskon vahva tulos korostaa strategiamme toimivuutta. Strategiamme perustuu asiakkaiden päivittäisten tarpeiden palvelemiseen korkealaatuisissa kaupunkikohteissa, jotka sijaitsevat Pohjoismaiden vetovoimaisimmilla vaikutusalueilla.

Haluan kiittää henkilöstöämme ahkeran työn ja sitoutumisen täyttämästä jaksosta. Lähdemme vuoden 2026 toiselle puoliskolle luottavaisina, myönteisen operatiivisen kehityksen siivittämänä, ja keskittyen arvon luomiseen kaikille sidosryhmillemme.

¹Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon

²Laskettu vuoden 2026 toisen neljänneksen lopun valuuttakurssilla. Laina on nostettu Ruotsin kruunuissa ja Norjan kruunuissa.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,6 %¹ vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla liiketilojen keskivuokra nousi 1,8 % 28,5 euroon per neliömetri (vs. Q2/2025).
- Liiketilojen vuokrausaste (m²) 94,4 % (vs. 95,3 % Q2/2025).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 3,1 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2,6 %.
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos oli 2,7 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Taseen hallinnointia

- Citycon allekirjoitti uuden 520 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainan tammikuussa. Lainasta nostettiin 270 miljoonaa euroa helmikuussa ja 250 miljoonaa euroa on yhä käytettävissä lisärahoitusoptiona.
- Tammikuussa Citycon maksoi pääomanpalautuksen joka oli 0,20 euroa per osake, eli yhteensä noin 36,7 miljoonaa euroa.
- Maaliskuussa Citycon toteutti 5 miljoonan euron suuruisen takaisinoston 2029 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan.
- Maaliskuussa Citycon maksoi pääomanpalautuksen joka oli 0,90 euroa per osake, eli yhteensä noin 165,2 miljoonaa euroa. Varojenjakoa suoritettiin osakkeenomistajille 1.4.2026.
- Huhtikuussa Citycon toteutti ennaikaisen lunastuksen 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan. Joukkovelkakirjalainan jäljellä oleva ulkonaoleva määrä, noin 123,5 miljoonaa euroa, lunastettiin kokonaisuudessaan.
- Huhtikuussa Citycon myös jatkoi likviditeetin vahvistamista allekirjoittamalla uuden 214 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainan².
- Toukokuussa Citycon toteutti ennaikaisen lunastuksen 2027 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastaan. Joukkovelkakirjalainan jäljellä oleva ulkonaoleva määrä, noin 128,6 miljoonaa euroa, lunastettiin kokonaisuudessaan.
- Toukokuussa Citycon allekirjoitti 200 miljoonan euron suuruisen enimmäismääräisen molemminpuolisen pyydettäessä takaisinmaksettavan fasiliteettisopimuksen yhtiön lähipiiriin kuuluvan G City Ltd:n kanssa.

H1/2026 jälkeiset tapahtumat

- G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. Ostotarjouksessa tarjotut osakkeet yhdessä G Cityn ja G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin nykyisten omistusten kanssa merkitsevät yhteensä 164 631 860 Osakkeen omistusta, joka vastaa noin 89,68 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. 5.8.2026 G City tiedotti myös aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkaa 6.8.2026 ja päättyy 27.8.2026.

¹Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon

² Laskettuna Q2/2026 lopun valuuttakursseilla. Laina on nostettu Ruotsin ja Norjan kruunuissa.

Tulevaisuuden näkymät 2026 (muuttumaton)

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot tulevat kasvamaan edelliseen vuoteen verrattuna.

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

Avainluvut

Citycon-konserni ⁶		Q2/ 2026	Q2/ 2025	%	Vertailu- kelpoinen Q2/2025	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q2/ 2026	Q1-Q2/ 2025	%	Vertailu- kelpoinen Q1- Q2/2025	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4/ 2025
Nettovuokratuotto	Me	57,5	53,3	7,8 %	54,3	5,9 %	109,3	103,4	5,7 %	105,3	3,9 %	209,2
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys ⁸	%	6,5 %	6,8 %	-	-	-	5,6 %	5,2 %	-	-	-	5,4 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	50,8	47,7	6,5 %	48,6	4,6 %	96,6	90,4	6,8 %	92,1	4,9 %	183,3
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,05	0,21	-78,1 %	0,22	-78,8 %	0,12	0,18	-32,4 %	0,19	-35,8 %	0,29
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ⁷	Me	3 026,0	3 766,0	-19,7 %	-	-	3 026,0	3 766,0	-19,7 %	-	-	3 265,9
Luototusaste (LTV) ²	%	51,4	46,4	10,7 %	-	-	51,4	46,4	10,7 %	-	-	44,9
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	17,6	17,5	0,7 %	18,3	-4,1 %	36,6	36,9	-0,8 %	38,4	-4,6 %	79,0
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	25,7	26,3	-2,2 %	27,2	-5,4 %	52,8	54,3	-2,9 %	55,8	-5,5 %	113,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,10	0,09	1,0 %	0,10	-3,8 %	0,20	0,20	-0,4 %	0,21	-4,3 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,14	0,14	-1,9 %	0,15	-5,0 %	0,29	0,29	-2,5 %	0,30	-5,2 %	0,62
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	7,64	8,29	-7,9 %	-	-	7,64	8,29	-7,9 %	-	-	8,45

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

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

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

⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois.

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

⁶ Luvut sisältävät vuoden 2025 aikana toteutettujen divestointien vaikutuksen.

⁷ Ei sisällä myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

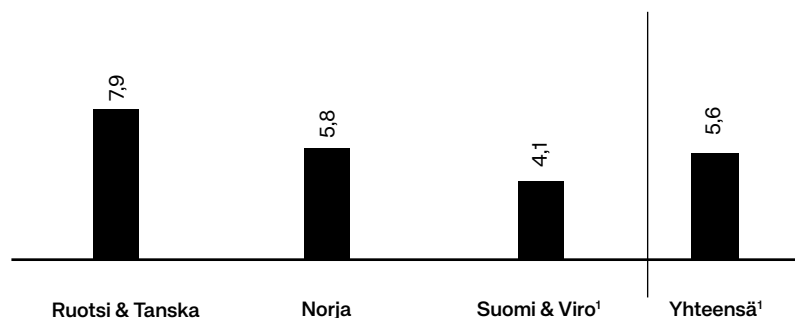
⁸ Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys Q1-Q2/2026 sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.

1. Nettovuokratuotot

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,6%¹ vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 5,7% 109,3 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2025: 103,4 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 3,9%. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 1,1 miljoonalla eurolla alla esitetyn taulukon mukaisesti,

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,1%¹ Q1-Q2/2026 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 5,8%. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,9%.

Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys, Q1-Q2/2026 vs. Q1-Q2/2025



¹ Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto				Bruttovuokratuotto	
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1-Q2/2025	50,6	27,2	25,7	0,0	103,4	110,6
Kehityshankkeet	0,1	0,2	-0,1	-	0,2	0,2
Divestoinnit	-1,1	0,0	0,0	-	-1,1	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet ²⁾	1,3	1,5	2,0	-	4,7	4,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,2	0,6	0,0	2,0	2,1
Q1-Q2/2026	51,0	30,1	28,2	0,0	109,3	116,1

¹Sisältää kertaluonteisen oikaisun Q1/2025 nettovuokratuottoon

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste laski ja oli 94,7 % (Q1/2026: 94,8 %). Taloudellinen vuokrausaste laski ja oli 93,6 % (Q1/2026: 93,7 %). Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona liiketilojen taloudellinen vuokrausaste oli 95,0% .

Liiketilojen vuokrausaste (m²) laski ja oli 94,4 % (Q1/2026: 94,6 %). Myös vuokrausaste (m²) laski ja oli 91,8 % (Q1/2026: 92,1 %).

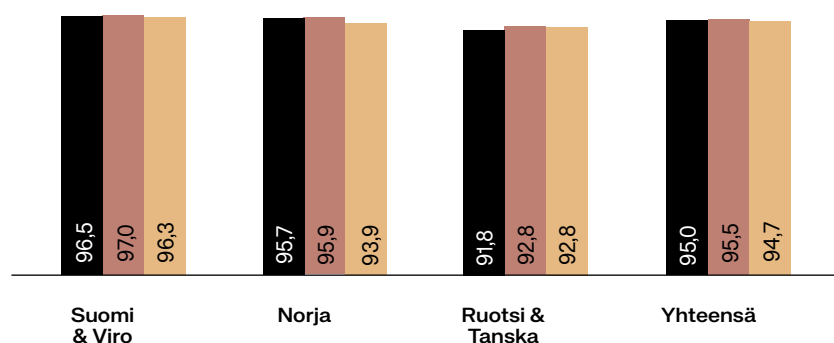
Keskimääräinen liiketilojen neliövokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 1,8% 28,5 euroon (Q2/2025: 28,0 euroa). Keskimääräinen neliövokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 2,1 % 26,9 euroon (Q2/2025: 26,3 euroa).

Vuoden toisella vuosineljänneksellä vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,0% ja ensimmäisellä vuosipuoliskolla vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,6 % .

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat toisen vuosineljänneksen aikana 3,2% ja ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 3,1 % .

Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste¹

%

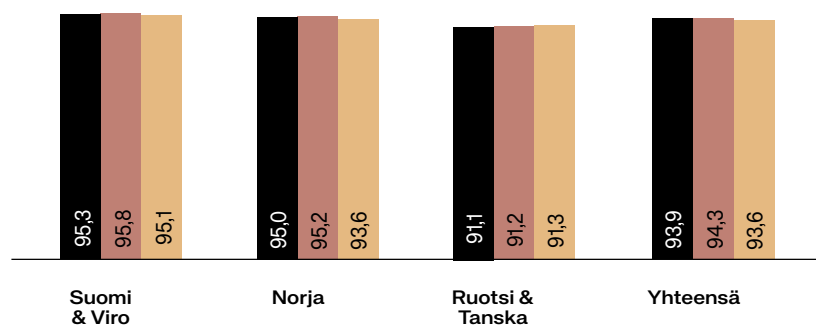


- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 30.6.2025
- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 31.12.2025
- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 30.6.2026

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

Taloudellinen vuokrausaste

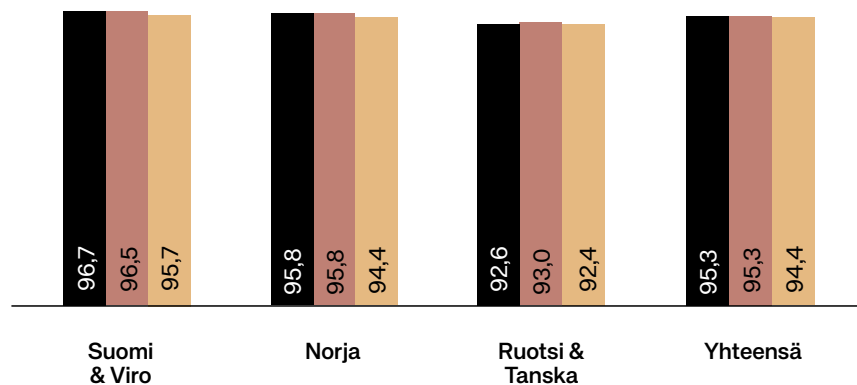
%



- Taloudellinen vuokrausaste 30.6.2025
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2025
- Taloudellinen vuokrausaste 30.6.2026

Liiketilojen vuokrausaste (m²)¹

%



■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.6.2025

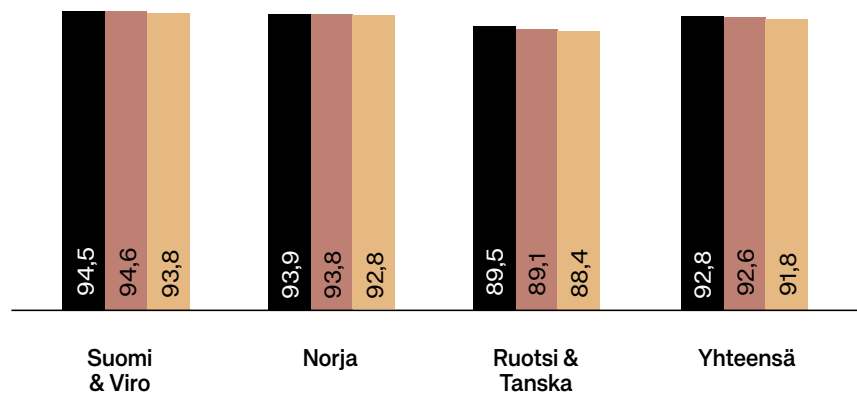
■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 31.12.2025

■ Liiketilojen vuokrausaste (m²) 30.6.2026

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

Vuokrausaste (m²)

%



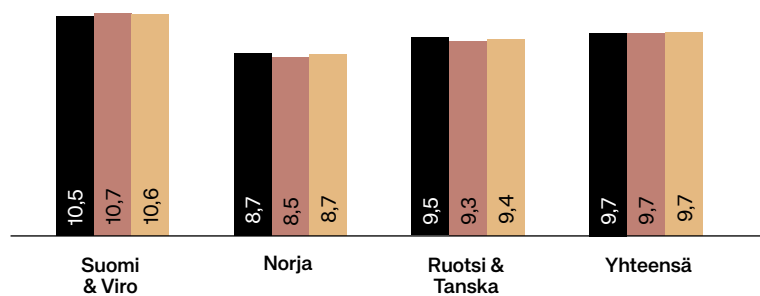
■ Vuokrausaste (m²) 30.6.2025

■ Vuokrausaste (m²) 31.12.2025

■ Vuokrausaste (m²) 30.6.2026

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%



■ Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2025

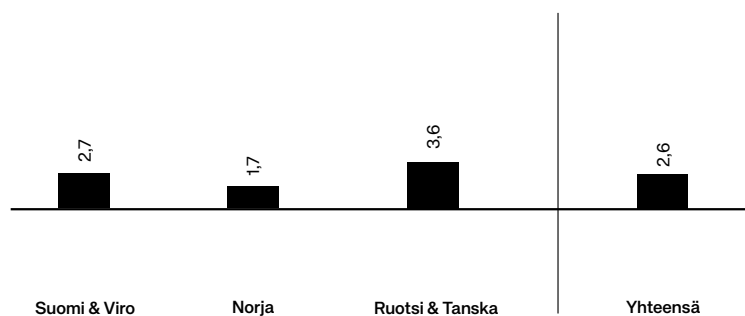
■ Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2025

■ Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2026

¹ Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1-Q2/2026 vs. Q1-Q2/2025¹

%

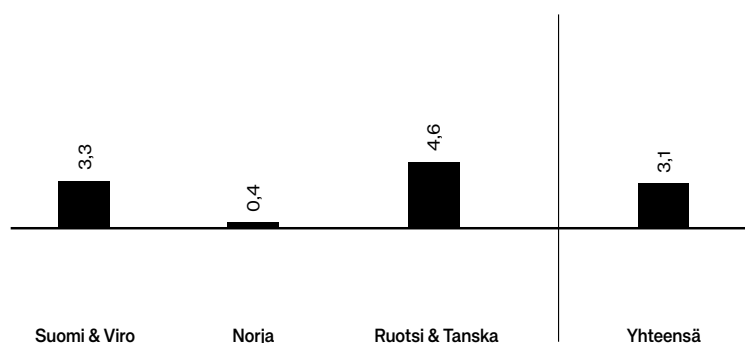


■ Vertailukelpoiset myynnit

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

Kävijämäärien kehitys, Q1-Q2/2026 vs. Q1-Q2/2025¹

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 530,0	3 567,0	3 607,0
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	26,9	26,3	26,5
Liiketilojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	28,5	28,0	28,2
Toimistojen ja varastojen keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	19,5	19,1	19,1
Asuntojen ja hotellien keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	18,4	19,2	18,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,2	3,6

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

3. Taloudellinen tulos Q1-Q2/2026

Liikevoitto (IFRS) oli 98,3 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 125,5 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 12,4 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 13,2 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 160 (30.6.2025: 142 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 44 oli Suomessa & Virossa, 47 Norjassa, 33 Ruotsissa & Tanskassa ja 36 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 56.0 miljoonaa euroon (Q1-Q2/2025: 56.1 miljoonaa euroa). 11.1 miljoonan euron epäsuora tappio (Q1-Q2/2025: 22.7 miljoonan euron tappio) kirjattiin johdannaisten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Tämä oli 11.6 miljoonaa euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Näiden lisäksi velkojen takaisinmaksusta kirjattiin 1.3 miljoonan euron tappio, kun vertailukaudella Q1-Q2/2025 näistä kirjattiin 2.6 miljoonan euron voitto. Yhtiö kirjasi lainoista 4.2 miljoonaa korkeammat korkokulut.

Katsauskauden tulos oli 40,1 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 52,3 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2026	3 265,9
Nettoinvestoinnit	12,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	2,7
Valuuttakurssiero	18,4
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-278,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,8
30.6.2026	3 026,0

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

30.6.2026	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹	9	372 873	1 333,4	422,6	46%
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	3	11 424	16,2	-	0%
Suomi & Viro, yhteensä	12	384 297	1 349,6	422,6	46%
Kauppakeskukset, Norja ¹	9	276 990	902,7	-	24%
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²	1	14 485	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,4	0%
Norja, yhteensä	11	299 601	902,7	13,4	24%
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska ¹	8	303 945	738,4	350,5	29%
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 945	738,4	350,5	29%
Kauppakeskukset, yhteensä ¹	27	968 292	2 974,4	773,1	98%
Muut kiinteistöt, yhteensä	4	19 550	16,2	13,4	1%
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	987 842	2 990,7	786,5	99%
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	35,3	-	1%
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	987 842	3 026,0	786,5	100%

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1-Q2/2026 oli 2,7 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 34,3 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 43,4 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 64,3 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä -36,7 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: -26,2 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -4,1 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: -3,8 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2026	Q2/2025	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025
Suomi & Viro	9,8	0,8	10,9	3,0
Norja	-5,8	14,1	-1,9	16,7
Ruotsi & Tanska	-1,5	20,5	-2,3	18,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	2,5	35,5	6,8	38,1
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-2,0	-1,9	-4,1	-3,8
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	0,5	33,5	2,7	34,3

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2026 on määritetty ulkoisesti. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti Q1 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimuskäymyksiä. Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron), JLL (osa Suomen kohteista ja Ruotsi) ja C&W (osa Suomen kohteista), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosisikatsausta ja tilinpäätöstä varten.

5. Pääoman kierrättäminen

Citycon on allekirjoittanut ei-sitovan aiesopimuksen kolmen keskuksen, Myyrmannin, Koskikeskuksen ja Trion, myymisestä. Kauppahinta tulee perustumaan keskusten viimeisimpään ulkoiseen arvioon (422,6 miljoonaa euroa). Ei-sitova aiesopimus on allekirjoitettu yhdessä G City Ltd.:n täysin omistaman yhtiön kanssa. Citycon säilyttäisi myytyjen kohteiden kiinteistöhallinnointipalvelut ja saisi tavanomaiset hallinnointi- ja suorituspalkkiot. Transaktio edellyttää G Cityn vastikään perustaman uuden yhtiön ("Uusi Yhtiö") arvopapereita koskevan listautumisannin toteutumista. Suunniteltu myynti olisi linjassa Cityconin päivitetyn tavoitteen kanssa jatkaa keskuksien myyntejä yhteensä noin 1 miljardin euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana, kuten Cityconin vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteen yhteydessä ilmoitettiin.

6. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 9,53 euroa (31.12.2025: 10,35 euroa). Pääoman palautus ja hybridilainan korot ja kulut laskivat osakekohtaista omaa pääomaa, kun taas katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 185,0 miljoonaa euroa (31.12.2025: 1 336,4 miljoonaa euroa).

7. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Lainojen nominaaliarvot	Me	2 015,2	1 873,1	1 790,8
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	2 027,6	1 886,4	1 804,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	49,2	321,6	350,5
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,5	3,9	3,5
Luototusaste (LTV) ²⁾	%	51,4	46,4	44,9
Korkokate	x	2,2	2,5	2,4
Nettovelat suhteessa taseen varoihin	x	0,48	0,43	0,42
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,65) ³⁾	x	0,49	0,44	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti <0,25) ³⁾	x	0,14	0,02	0,02

¹⁾ Sisältää 34,4 miljoonaa euroa (Q2/2025: 35,6 miljoonaa euroa) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja

²⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Lisäksi tästä on pois luettu IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

³⁾ Citycon sitoutuu ylläpitämään kaikkien liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojensa rahoituskovenantit vaaditulla tasolla. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Lisäksi Cityconilla on vakuudellisia lainoja, joissa on rahoituskovenantteja ainoastaan yhtiötasolla. Lainoihin liittyvät rahoituskovenantit ovat vastaavia kuin vakuudellisille lainoille on tavanomaista.

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

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

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

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

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

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

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

Korolliset velat

Korollisten lainojen arvo kasvoi vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 224,4 miljoonalla eurolla 2 015,2 miljoonaan euroon. Velkojen kasvu johtui 270 miljoonan euron sekä 214 miljoonan euron määräaikaislainojen nostosta. Nousua tasoitti joukkovelkakirjalainojen 257,1 miljoonan euron lunastukset ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 027,6 miljoonaa euroa sisältäen 34,4 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

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

Luototusaste (LTV, IFRS) nousi vuosineljänneksen aikana 51,4 %:iin.

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

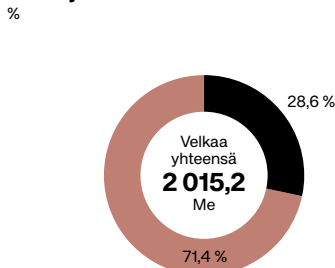
		Q2/2026	Q2/2025	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	Q1-Q4/2025
Rahoituskulut	Me	-31,8	-35,4	-62,6	-83,8	-137,5
Rahoitustuotot	Me	2,6	15,0	4,3	27,8	37,3
Nettovoitot/-tappiot valuuttakurssieroista	Me	-0,4	0,0	2,2	-0,1	-0,3
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-29,5	-20,5	-56,0	-56,1	-100,5
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,0	-1,1	1,3	-2,6	-2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	4,2	1,4	11,1	22,7	32,3
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-25,3	-20,2	-43,6	-36,1	-71,0
Painotettu kesikorko kauden lopussa ¹⁾	%	-	-	4,72	4,03	4,11
Painotettu kesikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	4,96	4,33	4,42
Painotettu kesikorko, laskettu vuoden alusta ¹⁾	%	-	-	4,44	3,72	3,87

¹⁾ Koronvaihtosopimukset, koron- ja valuuttavaihtosopimukset sekä korko-optiot huomioon ottaen

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 43.6 miljoonaan euroon (Q1 Q2/2025: 36.1 miljoonaa euroa). Nousu johtui pääasiassa jälleenrahoitetun velan kasvaneista korkokuluista sekä pankkitilien korkotuottojen pienenemisestä.

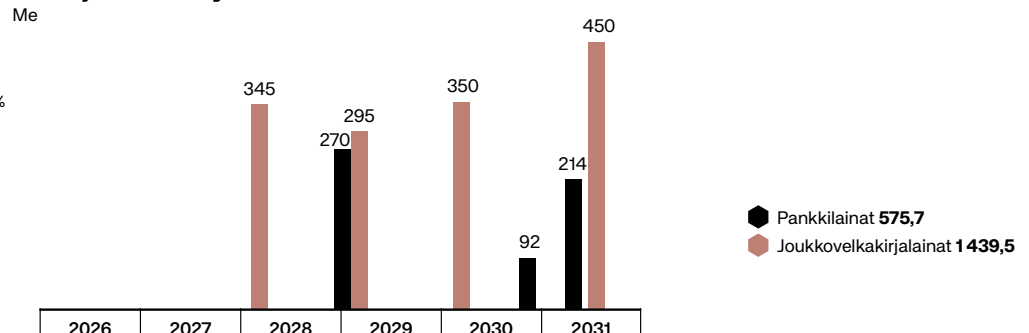
Nettorahoituskulut (IFRS) laskivat 56.0 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2025: 56.1 miljoona euroa). 11.1 miljoonan euron epäsuora tappio (Q1-Q2/2025: 22.7 miljoonan euron tappio) kirjattiin johdannaisten käyvän arvon muutoksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Tämä oli 11.6 miljoonaa euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Näiden lisäksi velkojen takaisinmaksusta kirjattiin 1.3 miljoonan euron tappio, kun vertailukaudella Q1-Q2/2025 näistä kirjattiin 2.6 miljoonan euron voitto. Yhtiö kirjasi lainoista 4.2 miljoonaa korkeammat korkokulut.

Lainajakauma



● Pankkilainat **575,7**
● Joukkovelkakirjalainat **1 439,5**

Velkojen eräntymiset



Rahoitustuotot koostuvat lähinnä johdannaisten, pankkitilien sekä lainasaamisten korkotuotoista.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 4.72 %.

Rahoitusriskien hallinta

Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysimääräisesti valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Kvartaalin aikana yhtiö käytti lisäksi valuuttatermiinejä suojatakseen sen Norjan ja Ruotsin kruunumääräistä omaa pääomaa.

Rahoitusriskien hallinta		30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	3,1	3,9	3,5
Kiinteän koron osuus	%	84,5	97,6	93,1

8. Toimintaympäristön kehitys

Toimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvu, ennuste 2026	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %	1,4 %	1,1 %
Inflaatio, ennuste 2026	3,4 %	3,0 %	1,5 %	2,4 %	4,0 %	3,0 %
Työttömyys, ennuste 2026	9,6 %	4,2 %	8,6 %	2,9 %	7,3 %	6,2 %
Vähittäismyynnin kasvu, Q1 2026 ¹	3,5 %	4,1 %	3,9 %	4,2 %	9,2 %	2,7 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin

Lähteet: IMF (Huhtikuu 2026), Eurostat

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

Cityconin vuokralaiskanta, joka koostuu pääosin päivittäistavarakaupoista ja muista palveluita tarjoavista vuokralaisista, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja strategia on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestävyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi, 95 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin ja kiinteäkorkoisten lainojen osuus on 84,5 %.

9. Riskit ja epävarmuustekijät

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

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2025 tilinpäätöksen sivuilla 33–34, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

10. Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

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

ennakkoon äänestäneinä tai henkilökohtaisesti taikka lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana kokouksessa. Kokouksessa oli edustettuna 87,68% yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille tilikaudelta 2025 sekä hyväksyi palkitsemispolitiikan sekä toimielinten palkitsemisraportin.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin vuodelle 2026 tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

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

Ylimääräinen yhtiökokous

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

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

11. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

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

Cityconilla oli kesäkuun 2026 lopussa 14 416 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.6.2025: 23 510 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 99,9 miljoonaa yhtiön osaketta (30.6.2025: 134,3 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 54,4 % (30.6.2025: 72,9 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

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

17.6.2026 G City julkaisi vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista lopuista Citycon Oyj:n osakkeista. G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. Citycon Oyj:n hallitus julkaisi lausuntonsa vapaaehtoisesta julkisesta käteisostotarjouksesta 22.7.2026. Hallitus suosittelee ostotarjouksen hyväksymistä. 5.8.2026 julkaistujen lopullisten tulosten pohjalta Ostotarjouksessa tarjotut osakkeet yhdessä G Cityn ja G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin nykyisten omistusten kanssa merkitsevät yhteensä 164 631 860 Osakkeen omistusta, joka vastaa noin 89,68 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. 5.8.2026 G City tiedotti aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkaa 6.8.2026 ja päättyy 27.8.2026.

Osakkeet ja osakepääoma

		Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	Q1-Q4/2025
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		183 569 011	184 231 295	184 231 295
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		183 569 011	184 263 812	183 569 011

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	%	Q1-Q4/2025
Alin kurssi	EUR	2,58	2,99	-13,7 %	2,93
Ylin kurssi	EUR	4,00	3,88	3,0 %	4,01
Keskikurssi	EUR	3,41	3,43	-0,7 %	3,55
Päätöskurssi	EUR	2,90	3,80	-23,8 %	3,99
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	531,4	700,9	-24,2 %	731,7
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	73,3	28,4	158,0 %	67,4
Vaihdettuja osakkeita	Me	268,5	96,2	179,1 %	244,5

Osinko ja pääoman palautus

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

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

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

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 20.4.2026 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 16 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 8,7 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti.
- Hallitus voi päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 16,3 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutustaan.

Omat osakkeet

Yhtiöllä ei ollut katsauskauden aika hallussaan omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

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

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on tällä hetkellä seuraava pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä konsernin avainhenkilöille:

- talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028

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

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

12. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

- G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. Ostotarjouksessa tarjotut osakkeet yhdessä G Cityn ja G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin nykyisten omistusten kanssa merkitsevät yhteensä 164 631 860 Osakkeen omistusta, joka vastaa noin 89,68 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. 5.8.2026 G City tiedotti myös aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkaa 6.8.2026 ja päättyy 27.8.2026.

Lisää sijoittajietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 12. elokuuta 2026

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Hilik Attias

Talousjohtaja

Puhelin +358 40 688 8580

hilik.attias@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestävään kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 3,8 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com/fi

EPRA:n tunnusluvut

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

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitettyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Uudet raportointisuositukset vaikuttavat seuraaviin aiemmin esitettyihin tunnuslukuihin: Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) sekä Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic).

Hybridilainan korkokulut sisällytetään jatkossa Operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings) ja Operatiiviseen tulokseen/osake (EPRA EPS, basic), ja uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut oikaistaan pois. Oikaistua operatiivista tulosta (Adjusted EPRA Earnings) ja Oikaistua operatiivista tulosta/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ei enää esitetä. Uudet tunnusluvut ovat Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) sekä Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic). Hybridilainan jaksotettuja palkkioita ei enää sisällytetä EPRA tunnuslukuihin.

Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla.

EPRA:n tunnusluvut

		Q2/2026	Q2/2025	%	Q1- Q2/2026	Q1- Q2/2025	%	Q1-Q4/2025
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	17,6	17,5	0,7 %	36,6	36,9	-0,8 %	79,0
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	25,7	26,3	-2,2 %	52,8	54,3	-2,9 %	113,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,10	0,09	1,0 %	0,20	0,20	-0,4 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²	EUR	0,14	0,14	-1,9 %	0,29	0,29	-2,5 %	0,62
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	7,64	8,29	-7,9 %	7,64	8,29	-7,9 %	8,45

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

² Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q2/2026	Q2/2025	%	Q1- Q2/2026	Q1- Q2/2025	%	Q1-Q4/2025
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	17,3	48,1	-64,1 %	40,1	52,3	-23,3 %	95,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,5	-33,5	98,5 %	-2,7	-34,3	92,2 %	-51,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	-0,1	-	0,3	-0,8	-	1,4
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,4	0,0	-	0,7	0,0	-	6,4
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	0,0	-1,1	-	1,3	-2,6	-	-2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	4,2	1,4	-	11,1	22,7	-50,9 %	32,3
-/+ Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot	3,6	12,3	-70,7 %	1,3	16,6	-92,1 %	30,0
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,1	-8,8	7,9 %	-16,2	-17,5	7,4 %	-34,3
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,6	-0,7	-	0,6	0,5	14,4 %	2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,6	17,5	0,7 %	36,6	36,9	-0,8 %	79,0
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,1	8,8	-7,9 %	16,2	17,5	-7,4 %	34,3
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	25,7	26,3	-2,2 %	52,8	54,3	-2,9 %	113,3
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	183,6	184,2	-0,4 %	183,6	184,2	-0,4 %	183,9
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,10	0,09	1,0 %	0,20	0,20	-0,4 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,14	0,14	-1,9 %	0,29	0,29	-2,5 %	0,62

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

Me	Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/ 2026	Q1-Q2/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Nettovuokratuotto	57,5	53,3	7,8 %	109,3	103,4	5,7 %	209,2
Operatiiviset hallinnon kulut	-6,4	-5,9	-8,9 %	-12,4	-13,2	5,7 %	-25,9
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,2	-	-0,3	0,2	-	0,0
Operatiivinen liikevoitto	50,8	47,7	6,5 %	96,6	90,4	6,8 %	183,3
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-25,3	-20,2	-24,9 %	-43,6	-36,1	-20,8 %	-71,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,4	8,1 %	-0,9	-0,8	-12,7 %	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	-0,1	21,0 %	0,0	0,2	-94,8 %	0,1
Hybridilainan korkokulut	-8,1	-8,8	7,9 %	-16,2	-17,5	7,4 %	-34,3
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	0,6	-0,7	-	0,6	0,5	14,4 %	2,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,6	17,5	0,7 %	36,6	36,9	-0,8 %	79,0
+Hybridilainan korkokulut	8,1	8,8	-7,9 %	16,2	17,5	-7,4 %	34,3
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	25,7	26,3	-2,2 %	52,8	54,3	-2,9 %	113,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,10	0,09	1,0 %	0,20	0,20	-0,4 %	0,43
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,14	0,14	-1,9 %	0,29	0,29	-2,5 %	0,62

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

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

Citycon näkee tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	30.6.2026			30.6.2025			31.12.2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 185,0	1 185,0	1 185,0	1 322,5	1 322,5	1 322,5	1 336,4	1 336,4	1 336,4
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	239,8	119,9	-	222,3	111,1	-	236,3	118,2	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-46,6	-	-	-44,5	-	-	-44,5	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-91,5	-91,5	-	-89,8	-89,8	-	-89,7	-89,7
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-6,8	-	-	-9,1	-	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	35,9	-	-	-37,8	-	-	50,9
Varainsiirtoverot ²	23,7	-	-	24,8	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 401,9	1 206,6	1 129,3	1 525,0	1 334,8	1 194,9	1 551,8	1 357,2	1 297,6
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	183,6	183,6	183,6	183,9	183,9	183,9	183,6	183,6	183,6
Nettovarallisuus per osake	7,64	6,57	6,15	8,29	7,26	6,50	8,45	7,39	7,07

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 30.6.2026 oli 35,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 30.6.2025 erotus oli 37,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi).

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

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

Konsernin lyhennetty puolivuositarkastus 1.1.–30.6.2026

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	%	Q1-Q4/2025
Bruttovuokratuotto	3	58,4	55,6	4,9 %	116,1	110,6	5,0 %	223,1
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	19,2	19,1	0,8 %	39,2	40,8	-4,0 %	80,6
Hoitokulut		-19,8	-20,6	3,6 %	-44,9	-46,4	3,1 %	-89,7
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,3	-0,8	64,7 %	-0,9	-1,5	39,3 %	-4,8
Nettovuokratuotto	3	57,5	53,3	7,8 %	109,3	103,4	5,7 %	209,2
Hallinnon kulut		-6,4	-5,9	-8,9 %	-12,4	-13,2	5,7 %	-25,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,7	0,2	-	-1,0	0,2	-	-6,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	0,5	33,5	-98,5 %	2,7	34,3	-92,2 %	51,1
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,0	0,1	-	-0,3	0,8	-	-1,4
Liikevoitto/-tappio	3	50,9	81,3	-37,5 %	98,3	125,5	-21,7 %	226,6
Rahoituskulut (netto)		-29,5	-20,5	-44,3 %	-56,0	-56,1	0,1 %	-100,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Tulos ennen veroja		21,3	60,9	-65,0 %	42,3	69,5	-39,1 %	126,1
Välittömät verot		-0,4	-0,4	8,1 %	-0,9	-0,8	-12,7 %	-1,3
Laskennalliset verot		-3,7	-12,4	70,4 %	-1,3	-16,4	92,1 %	-29,9
Katsauskauden tulos		17,3	48,1	-64,1 %	40,1	52,3	-23,3 %	95,0
Katsauskauden tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		17,3	48,1	-64,1 %	40,1	52,3	-23,3 %	95,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,05	0,21	-78,1 %	0,12	0,18	-32,4 %	0,29
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,05	0,21	-78,1 %	0,12	0,18	-32,1 %	0,29
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,0	0,4	-	0,0	1,3	-	1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-13,7	-30,3	54,8 %	13,8	7,9	74,4 %	17,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-13,7	-29,9	54,2 %	13,8	9,2	50,3 %	19,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-13,7	-29,9	54,2 %	13,8	9,2	50,3 %	19,0
Katsauskauden laaja tulos		3,6	18,3	-80,3 %	53,9	61,5	-12,3 %	114,0
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		3,6	18,3	-80,3 %	53,9	61,5	-12,3 %	114,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 026,0	3 766,0	3 265,9
Liikearvo		91,5	89,8	89,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		1,8	3,4	1,7
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, rahoitusvarat sekä muut pitkäaikaiset varat		111,8	42,2	40,7
Johdannaissopimukset	10, 11	13,1	21,6	19,5
Laskennalliset verosaamiset		15,8	16,6	15,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 260,0	3 939,6	3 433,3
Myytävänä olevat omaisuuserät	8	786,5	13,7	510,0
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	8,1	8,8	1,8
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		33,0	52,7	26,6
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	52,0	112,4	92,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		93,2	173,9	120,6
Varat yhteensä	3	4 139,8	4 127,2	4 063,8
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		0,0	0,0	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	387,6	589,5	589,5
Kertyneet voittovarot	12	406,7	342,3	356,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 185,0	1 322,5	1 336,4
Hybridilaina		565,1	593,3	562,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 750,0	1 915,8	1 899,3
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 930,0	1 834,7	1 674,0
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	25,4	20,1	34,1
Laskennalliset verovelat		242,3	225,4	238,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 197,7	2 080,2	1 947,1
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	8	90,1	0,0	0,0
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		7,6	51,7	130,5
Johdannaissopimukset	10, 11	9,1	3,4	1,4
Ostovelat ja muut velat		85,4	76,1	85,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		102,0	131,2	217,5
Velat yhteensä	3	2 389,7	2 211,4	2 164,5
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 139,8	4 127,2	4 063,8

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	Q1-Q4/2025
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		42,3	69,5	126,1
Oikaisut voittoon ennen veroja		55,0	22,2	53,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		97,3	91,7	179,4
Käyttöpääoman muutos		-6,8	-10,3	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		90,6	81,3	178,9
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-55,6	-51,9	-71,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,6	7,1	10,3
Maksetut välittömät verot		-0,3	-2,2	-0,6
Liiketoiminnan nettorahavirta		38,3	34,3	117,4
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-15,0	-10,6	-24,8
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit ¹	6,7,8	-0,3	-1,7	60,2
Pitkäaikaisten lainojen myöntäminen		-70,0	-	-
Investointien nettorahavirta		-85,3	-12,4	35,4
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		-	48,9	48,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-	-18,6	-88,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot		483,5	443,2	443,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-257,2	-728,7	-742,5
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-4,0	-3,7	-7,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-	-1,7	-37,3
Hybridilainan korot ja kulut		-1,7	-1,2	-33,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	-	0,0
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-	-0,9	-2,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-201,9	-	0,0
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-14,8	-6,0	-0,6
Rahoituksen nettorahavirta		4,0	-268,7	-420,8
Rahavarojen muutos		-43,1	-246,7	-267,9
Rahavarat katsauskauden alussa	9	92,1	358,5	358,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		3,0	0,6	1,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	52,0	112,4	92,1

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

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybri- dilaina	Määräys- vallat- tomien omistaji- en osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1265,7	592,8	0,0	1 858,5
Katsauskauden laaja tulos			1,3		7,9	52,3	61,5			61,5
Osakeanti ja kulut				0,1			0,1			0,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista							0,0	-1,9		-1,9
Hybridilainan korot ja kulut						-3,3	-3,3	2,4		-0,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)							0,0			0,0
Omien osakkeiden hankinta						-1,4	-1,4			-1,4
Osakeperusteiset maksut						-0,1	-0,1			-0,1
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2025	259,6	131,1	0,0	589,5	-263,2	605,5	1322,5	593,3	0,0	1 915,8
Oma pääoma 1.1.2026	259,6	131,1	0,0	589,5	-253,4	609,6	1 336,4	562,9	0,0	1 899,3
Katsauskauden laaja tulos					13,8	40,1	53,9			53,9
Osakeanti ja kulut							0,0			0,0
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainojen takaisinmaksuista							0,0			0,0
Hybridilainan korot ja kulut						-3,7	-3,7	2,2		-1,5
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-201,9			-201,9			-201,9
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2			0,2
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2026	259,6	131,1	0,0	387,6	-239,6	646,3	1 185,0	565,1	0,0	1 750,0

Puolivuosikatsauksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt puolivuosisikatsauksen 12.8.2026.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

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

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

EPRA julkaisi 1.10.2024 päivitettyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja päivitetystä raportointisuosituksesta löytyy kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

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

3. Segmentti-informaatio

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

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

Me	Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	%	Q1-Q4/2025
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,6	24,8	-0,6 %	49,8	49,6	0,3 %	100,1
Norja	16,4	14,5	13,2 %	32,4	29,2	10,9 %	59,0
Ruotsi & Tanska	17,3	16,4	5,8 %	33,9	31,7	6,8 %	64,0
Segmentit yhteensä	58,4	55,6	4,9 %	116,1	110,6	5,0 %	223,1
Ylläpito- ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,3	9,1	1,9 %	18,6	19,5	-4,3 %	37,9
Norja	4,7	4,8	-1,6 %	9,9	10,7	-7,0 %	21,5
Ruotsi & Tanska	5,3	5,2	1,2 %	10,6	10,7	-0,6 %	21,1
Segmentit yhteensä	19,2	19,1	0,8 %	39,2	40,8	-4,0 %	80,6
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	26,3	25,7	2,1 %	51,0	50,6	0,7 %	101,5
Norja	15,4	13,4	14,7 %	30,1	27,2	10,9 %	54,4
Ruotsi & Tanska	15,8	14,2	11,3 %	28,2	25,7	10,0 %	53,2
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Segmentit yhteensä	57,5	53,3	7,8 %	109,3	103,4	5,7 %	209,2
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	25,5	25,3	0,9 %	49,7	49,4	0,6 %	98,6
Norja	14,6	13,0	12,9 %	28,3	25,9	9,3 %	51,3
Ruotsi & Tanska	14,1	13,0	8,9 %	25,8	23,4	10,1 %	49,4
Muut	-3,5	-3,5	1,5 %	-7,2	-8,3	13,6 %	-16,0
Segmentit yhteensä	50,8	47,7	6,5 %	96,6	90,4	6,8 %	183,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	9,3	0,4	-	9,8	2,2	-	-21,0
Norja	-7,0	13,1	-	-4,1	14,6	-	36,3
Ruotsi & Tanska	-1,9	20,0	-	-3,0	17,5	-	35,9
Segmentit yhteensä	0,5	33,5	-98,5 %	2,7	34,3	-92,2 %	51,1
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	34,4	25,5	34,6 %	58,8	51,6	14,0 %	74,6
Norja	7,7	26,1	-70,5 %	24,2	41,2	-41,3 %	83,2
Ruotsi & Tanska	12,3	33,3	-63,1 %	22,8	41,1	-44,6 %	85,1
Muut	-3,5	-3,5	1,5 %	-7,4	-8,3	10,6 %	-16,4
Segmentit yhteensä	50,9	81,3	-37,5 %	98,3	125,5	-21,7 %	226,6

Me	30.6.2026	30.6.2025	%	31.12.2025
Varat				
Suomi & Viro	1 804,8	1 866,1	-3,3 %	1 780,9
Norja	1 018,3	952,1	7,0 %	971,3
Ruotsi & Tanska	1 105,1	1 087,7	1,6 %	1 128,3
Muut	211,5	221,3	-4,4 %	183,4
Segmentit yhteensä	4 139,8	4 127,2	0,3 %	4 063,8
Velat				
Suomi & Viro	14,7	14,6	0,8 %	11,0
Norja	12,7	8,2	55,4 %	9,9
Ruotsi & Tanska	17,4	20,0	-13,0 %	14,1
Muut	2 344,9	2 168,6	8,1 %	2 129,6
Segmentit yhteensä	2 389,7	2 211,4	8,1 %	2 164,5

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/ 2026	Q1-Q2/ 2025	%	Q1-Q4/ 2025
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	16,3	15,8	2,7 %	33,1	34,1	-2,8 %	66,5
Käyttökorvaukset ¹	1,5	1,6	-11,6 %	3,0	3,6	-17,4 %	7,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,5	1,6	-5,4 %	3,1	3,1	-2,0 %	6,6
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,0	2,0 %	0,1	0,1	-0,9 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	19,3	19,1	0,8 %	39,3	40,9	-4,0 %	80,7

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/ 2026	Q1-Q2/ 2025	%	Q1-Q4/2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	17,3	48,1	-64,1 %	40,1	52,3	-23,3 %	95,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-8,9	-9,6	7,5 %	-17,7	-19,0	7,0 %	-39,0
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-	-	-	-2,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj. kpl	183,6	184,2	-0,4 %	183,6	184,2	-0,4 %	183,9
Osakekohtainen tulos¹⁾	EUR	0,05	0,21	-78,1 %	0,12	0,18	-32,4 %	0,29

Tulos/osake, laimennettu		Q2/2026	Q2/2025	%	Q1-Q2/ 2026	Q1-Q2/ 2025	%	Q1-Q4/2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	17,3	48,1	-64,1 %	40,1	52,3	-23,3 %	95,0
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-8,9	-9,6	7,5 %	-17,7	-19,0	7,0 %	-39,0
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-	-	-	-2,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj. kpl	183,6	184,2	-0,4 %	183,6	184,2	-0,4 %	183,9
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj. kpl	0,0	1,4	-96,8 %	0,0	0,9	-94,5 %	0,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj. kpl	183,6	185,7	-1,1 %	183,6	185,1	-0,8 %	184,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,05	0,21	-78,1 %	0,12	0,18	-32,1 %	0,29

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ja vertailukaudella 31.12.2025 tai vertailukaudella 30.6.2025 ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä.

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

30.6.2026

Me	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2026	3 265,9	3 265,9
Investoinnit	12,7	12,7
Aktivoidut korot	0,0	0,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	43,4	43,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-36,7	-36,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-4,1	-4,1
Valuuttakurssiero	18,4	18,4
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-278,5	-278,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,8	4,8
30.6.2026	3 026,0	3 026,0

30.6.2025

Me	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	3 627,8	3 627,8
Investoinnit	9,7	9,7
Aktivoidut korot	0,3	0,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	64,3	64,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-26,2	-26,2
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-3,8	-3,8
Valuuttakurssiero	22,5	22,5
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	67,4	67,4
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,0	4,0
30.6.2025	3 766,0	3 766,0

31.12.2025

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2026 on määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja, Tanska, Viro), JLL:n (Ruotsi, osa Suomen kohteista) ja C&W (osa Suomen kohteista). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2025 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, % ¹			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Suomi & Viro	6,3 %	6,1 %	6,3 %	30,2	29,6	30,1
Norja	6,7 %	6,6 %	6,6 %	22,9	21,2	21,7
Ruotsi & Tanska	6,2 %	6,0 %	6,1 %	24,9	25,5	25,6
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,4 %	6,2 %	6,3 %	26,3	25,8	26,2

¹ Painotettu keskiarvo laskettu ilman käyttämättömien rakennusoikeuksien arvoa.

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1-Q2/2026	Q1-Q2/2025	Q1-Q4/2025
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	-	-	-1,7
Kiinteistökehitys ³	4,9	2,0	3,3
Vuokralaismuutostyöt ja investoinnit	9,2	8,0	19,8
Muut investoinnit	0,2	0,3	0,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	14,3	10,3	22,2
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi & Viro	7,9	5,1	9,7
Norja	4,1	3,3	6,4
Ruotsi & Tanska	2,0	1,6	5,5
Konsernihallinto	0,3	0,3	0,6
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	14,3	10,3	22,2
Divestoinnit^{1,2}	-	-	61,4

¹ Divestoinnit vuonna 2025 koostuu Lippulaiva asuinkiinteistöjen myynnistä Suomessa.

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

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

8. Myytävänä olevat omaisuuserät ja velat

Myytävänä olevat omaisuuserät 30.6.2026 koostuvat kolmesta Suomi & Viro -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä, yhdestä Norja-segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja kahdesta Ruotsi & Tanska -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat vertailukaudella 30.6.2025 yhdestä Norja-segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä, ja vertailukaudella 31.12.2025 kolmesta Suomi & Viro -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja kolmesta Ruotsi & Tanska -segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä.

Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat koostuvat yhdestä lainasta 90.1 miljoonaa euroa, jonka vakuutena on yksi myytävänä oleva omaisuuserä Ruotsi & Tanska -segmentissä.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Katsauskauden alussa	510,0	81,1	81,1
Valuuttakurssierot	-1,9	0,0	-0,1
Myynnit	-	-	-61,4
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	278,5	-67,4	490,3
Katsauskauden lopussa	786,5	13,7	510,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Käteinen raha ja pankkitilit	44,2	106,6	85,5
Rajoitetut rahavarat	7,8	5,8	6,6
Rahavarat yhteensä	52,0	112,4	92,1

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

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.6.2026		30.6.2025		31.12.2025	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	21,2	21,2	30,4	30,4	21,3	21,3
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	568,3	575,7	89,3	91,5	92,1	94,3
Yritystodistukset	0,0	0,0	43,9	45,0	-	-
Joukkolainat	1 424,9	1 389,0	1 717,5	1 755,3	1 679,6	1 628,7
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	34,4	34,4	35,6	35,6	32,8	32,8
II Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	34,3	34,3	23,4	23,4	35,4	35,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-

11. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2026		30.6.2025		31.12.2025	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	-	-	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	349,2	-11,7	388,8	0,2	388,8	-10,5
yli 5 vuotta	68,9	-0,5	183,7	1,7	183,7	-4,1
Yhteensä	418,0	-12,1	572,5	1,9	572,5	-14,5
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-50,3	-0,9	328,8	4,3	108,4	0,4
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1-5 vuotta	-	-	-	-	-	-
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	-	-	-	-
Kaikki yhteensä	367,7	-13,0	901,3	6,2	680,9	-14,2

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

12. Osinko ja pääoman palautus

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

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

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

13. Vastuusitoumukset

Me	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	1 023,9	291,5	344,3
Pankkitakaukset ja emon takaukset	18,3	18,0	17,4
Ostositoumukset	15,5	14,0	10,2

Kiinnitykset liittyvät neljään eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (91,9 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, 270 miljoonan euron määräaikaislainaan, 1 856 miljoonan Norjan kruunumääräisen (164 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan ja 550 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (49,6 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 15,5 miljoonaa euroa (30.6.2025: 14,0 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV sekä Chaim Katzman omistivat 86,53 prosenttia Citycon Oyj:n kaikista osakkeista ja äänistä 30.6.2026 (30.6.2025: 49,53 %). G City Ltd:n julkaisema vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous kaikista lopuista Cityconin osakkeista alkoi 6.7.2026 ja tarjousaika päättyi 3.8.2026. 5.8.2026 julkaistuissa vapaaehtoisen käteisostotarjouksen lopullisissa tuloksissa ostotarjouksessa tarjotut osakkeet yhdessä G Cityn ja G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin nykyisten omistusten kanssa merkitsevät yhteensä 164 631 860 Osakkeen omistusta, joka vastaa noin 89,68 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. 5.8.2026 G City tiedotti myös aloittavansa jälkikäteisen tarjousajan joka alkaa 6.8.2026 ja päättyy 27.8.2026.

13.5.2026 Citycon tiedotti, että se on yhdessä kokonaan omistaman tytäryhtiön kanssa allekirjoittanut 200 miljoonan euron suuruisen enimmäismääräisen molemminpuolisen pyydettyä takaisinmaksettavan lainafasilitteettisopimuksen G City Ltd:n sekä Gazit Europe Netherlands B.V:n kanssa. 30.6.2026 mennessä G City on nostanut 70 miljoonan euron suuruisen lainan fasiliteetin puitteissa. Lainan korko on 6,5 %. Korkotaso on määritetty markkinaehtoisesti riippumattoman hinnoitteluasiantuntijan toimesta. Cityconilla on oman harkintansa mukaan oikeus vaatia G Cityä maksamaan koko nostettu lainamäärä takaisin 10 pankkipäivän kuluessa ilmoituksesta.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 0,0 miljoonaa euroa). Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1-Q2/2025: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.-30.6.2026 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2026, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tämän osavuosi-informaation laatisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosi-informaatiosta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosi-informaatiota ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti.

Helsingissä 12. päivänä elokuuta 2026

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT