



Q1/2025

Osavuositatsaus

Tammikuu–maaliskuu

Operatiiviset tulokset Q1/2025

+3,5 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen
kasvu Q1/2025¹
(vs. Q1/2024)

94,8 %

Liiketilojen vuokrausaste

+1,5 %

Keskimääräisen neliövuokran kasvu¹
(vs. Q1/2024)

25,3 EUR

Keskimääräinen neliövuokra

+1,2 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit
(vs. Q1/2024)

+2,4 %

Vertailukelpoiset kävijämäärät
(vs. Q1/2024)

44,2 Me

IFRS Liikevoitto Q1/2025

+0,7 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos
Q1/2025

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Toimitusjohtaja, Oleg Zaslavsky:

Ensiksi haluan todeta, että olen innoissani päästessäni aloittamaan Cityconin toimitusjohtajana. Viimeisten kuukausien aikana minulla on ollut tilaisuus tutustua yhtiön henkilöstöön ja kiinteistöihin. Olen vaikuttunut sekä kiinteistökannan laadusta että henkilöstön sitoutuneisuudesta.

Operatiiviset kohokohdat

Operatiivinen tuloksemme tammi-maaliskuussa 2025 oli vahva:

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,5 % johtuen vuokrien indeksoinneista, alhaisemmista operatiivisista kustannuksista sekä ylläpitovuokratuottojen ja -kulujen suhteen parantumisesta.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 2,4 % Q1/2024 verrattuna.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,2 % Q1/2024 verrattuna.
- Liiketilojen vuokrausaste laski -50 korkopistettä edeltävästä kvartaalista johtuen normaalista kausivaihtelusta.
- Q1/2025 operatiivinen liikevoitto kasvoi 8,5 % viime vuoteen verrattuna (vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna).

Taseen hallinnointi

Q1/2025 aikana jatkoimme velkojen takaisinmaksua joulukuussa 2024 liikkeelle lasketusta joukkovelkakirjalainasta sekä Q4/2024 aikana toteutetuista divestoinneista saaduilla varoilla. Helmikuussa maksoimme ennakkoon 150 miljoonaa euroa huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta lainasta. Lisäksi toteutimme maaliskuussa 100 miljoonan euron ostotarjouksen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta, joka on lähimpänä erääntyvä joukkovelkakirjalainamme.

Maaliskuussa, S&P Global Ratings laski Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BBB- (negatiivinen) tasolle BB+ (vakaa). Samalla se päätti pitää Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen investointitason luottoluokituksen BBB-.

Q1/2025 jälkeen, huhtikuussa laskimme liikkeelle 450 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalaina oli yli kuusinkertaisesti ylimerkitty; tämä transaktio ja markkinoiden vastaanotto korostavat kykyämme kerätä rahoitusta markkinoilta. Uudesta

joukkovelkakirjalainasta saatavat varat käytetään kokonaan velkojen takaisinmaksuun. Huhtikuussa maksoimme ennakkoon jäljellä olevan 100 miljoonaa euroa huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta lainasta. Lisäksi toteutimme toisen 100 miljoonan euron ostotarjouksen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainastamme. Jäljellä oleva määrä syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta on nyt noin 150 miljoonaa euroa.

Divestoinnit

Likviditeettitilanteemme on hyvä ja koska transaktiomarkkinat ovat hiljalleen elpymässä, emme koe painetta kiihdyttää divestointeja. Jatkamme ydinliiketoimintaamme kuulumattomien keskuksien myymistä, mutta keskitymme mieluummin tekemään oikeat transaktiot nopeiden myyntien sijasta, vaikka tämä johtaisi siihen, että saamme divestointeja toteutettua hitaammin kuin olimme alun perin ennustaneet. Olemme sitoutuneita ensi sijassa luomaan arvoa transaktiovolyymien sijasta.

Vuoden 2025 ohjeistus

Operatiivinen tulos vuodelle 2025 on linjassa odotustemme kanssa ja emme odota merkittäviä operatiivisia muutoksia loppuvuodelle. Vuoden 2025 rahoituskustannukset ovat ennakoitua korkeammat, mikä johtuu menestyksekkään uuden joukkovelkakirjamme liikkeeseen laskusta huhtikuussa. Tämän vuoksi tarkennamme ohjeistusta vuodelle 2025 laskemalla ohjeistuksen ylärajaa. Tarkennettu ohjeistus on osakekohtainen operatiivinen tulos 0,41–0,50 euroa ja osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridikorkokuluja 0,60–0,69 euroa.

Tulevaisuuden näkymät

Cityconin strategia pohjautuu jatkossakin päivittäistavarahyödykkeisiin nojautuviin keskuksiin vahvoilla ja kasvavilla alueilla Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa. Keskitymme jatkossakin velan hallinnointiin ja operatiivisen tuloksen kehittämiseen. Lisäksi keskitymme taseen vahvistamiseen toteuttamalla strategisia divestointeja ja tarkalla taloudenhallinnalla.

Haluaisin lopuksi kiittää henkilöstöämme heidän panoksestaan kuluneen sekä aiempien kvartaalien aikana. Keskitymme jatkossakin yhdessä luomaan arvoa yhtiön kaikille sidosryhmille.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta:

Vahva operatiivinen tulos vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,4 miljoonaa euroa tai 3,5 %.
- Kokonaisnettovuokratuotot laskivat 0,9 miljoonaa euroa tai 1,8 % edellisvuoteen verrattuna johtuen vuonna 2024 toteutetuista sijoituskiinteistöjen divestoinneista, joiden vaikutus nettovuokratuottoihin oli -5,2 miljoonaa euroa. Divestointien negatiivista vaikutusta kompensoi osittain Kistan konsolidointi, mikä kasvatti nettovuokratuottoja 2,2 miljoonaa euroa.
 - Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 1,3 %.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 1,5 % 25,3 euroon per neliömetri (vs. Q1/2024).
- Liiketilojen vuokrausaste 94,8 % (vs. 94,9 %: Q1/2024).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 2,4 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,2 %.
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvон muutos oli 0,7 miljoonaa euroa.

Taseen vahvistaminen yhä prioriteettina

Q1/2025

- Tammikuussa Citycon toteutti lunastusmenettelyn, jolla se lunasti loppuosat (noin 4 miljoonaa euroa) sen syyskuussa 2025 erääntyvistä Norjan kruunun määräisistä joukkovelkakirjalainoista.
- Helmikuussa Citycon maksoi 150 miljoonaa euroa sen huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta pankkilainasta.
- Maaliskuussa Citycon toteutti 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 250 miljoonaa euroa).
- Luototusaste laski -40 korkopistettä Q1/2025 aikana ollen 46,9 % (Q4/2024: 47,3 %).

Q1/2025 jälkeiset tapahtumat

- Huhtikuussa Citycon laski liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin yli kuusinkertaisesti. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun.
- Huhtikuussa Citycon toteutti toisen 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 150 miljoonaa euroa).
- Huhtikuussa Citycon maksoi jäljellä olevan 100 miljoonaa euroa sen huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta pankkilainasta.
- 14.5.2025 Citycon maksaa ennakoon 186 miljoonan euron vakuudellisen pankkilainan, joka erääntyy toukokuussa 2029.

Avainluvut

Citycon-konserni		Q1/2025	Q1/2024	%	Vertailu- kelpoinen Q1/2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4/ 2024
Nettovuokratuotto	Me	50,1	51,0	-1,8 %	50,7	-1,3 %	214,7
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	3,5 %	6,5 %	-	-	-	4,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	42,7	39,7	7,7 %	39,4	8,5 %	183,6
IFRS tulos/osake ³	EUR	-0,03	0,33	-	0,34	-	-0,40
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 715,7	4 082,4	-9,0 %	-	-	3 627,8
Luototusaste (LTV) ²	%	46,9	48,3	-2,9 %	-	-	47,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut ²							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	19,4	22,4	-13,4 %	22,2	-12,5 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	28,0	28,8	-2,6 %	28,5	-1,8 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,105	0,127	-16,8 %	0,125	-15,9 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,152	0,163	-6,5 %	0,161	-5,7 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁶	EUR	8,13	8,96	-9,2 %	-	-	7,87

¹ Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssein). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.
² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Citycon noudattaa raportoinnissaan päivitettyjä raportointisuosituksia vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja on esitetty EPRA:n tunnusluvut -osiossa.
³ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot, jaksotetut palkkiot sekä voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta.
⁴ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.
⁵ Vuoden 2025 alussa käyttöön otettu uusi tunnusluku. Tunnusluku ei sisällä hybridilainan korkokuluja, eikä uudelleenjärjestelykuluja ja muita kertaluonteisia kuluja.
⁶ Valuuttakurssien kehitys paransi EPRA NRV per osake -tunnuslukua 0,16 euroa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (täsmennetty 13.5.2025)

		Nykyinen ohjeistus	Aikaisempi ohjeistus
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,41–0,50	0,41–0,53
Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests)	EUR	0,60–0,69	0,60–0,72

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) ja Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excluding hybrid bond interests) vuodelle 2025 perustuvat 1.10.2024 julkaistuihin päivitettyihin EPRA:n raportointisuosituksiin (EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines), eivätkä ole täysin vertailukelpoiset aiemmin raportoitujen EPRA EPS tunnuslukujen kanssa.

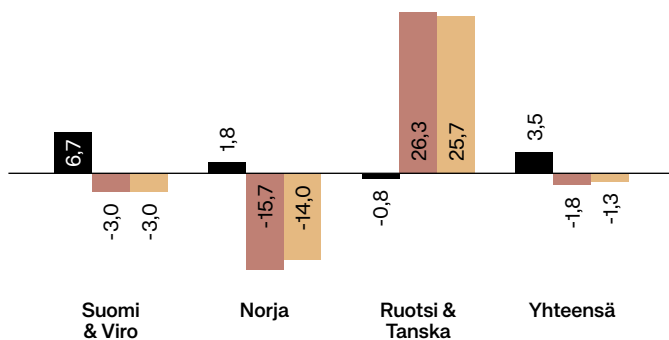
1. Nettovuokratuotot

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaisnettovuokratuotot laskivat 1,8 % 50,1 miljoonaan euroon (Q1/2024: 51,0 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 1,3 %. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 5,2 miljoonalla eurolla, kun taas Kista Gallerian loppuosan hankinta kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 2,2 miljoonalla eurolla. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,5 % vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon.

Vuonna 2024 toteutettujen organisaatiomuutosten seurauksena, Citycon on päivittänyt operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2025 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Uusien segmenttien mukaiset kvartaalikohtaiset historiatiedot vuosilta 2023 ja 2024 ovat saatavilla yhtiön nettisivuilta osoitteesta <https://www.citycon.com/fi/sijoittajat/citycon-sijoituskohteena/tunnusluvut>

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, Q1/2025 vs. Q1/2024

%



- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (todellisin valuuttakurssein)
- Nettovuokratuottojen kehitys (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 6,7 % Q1/2025 edellisvuoteen verrattuna johtuen parantuneesta ylläpito- ja vuokratuottojen ja -kulojen suhteesta sekä vuokrien indeksoinnista. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 1,8 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,8 % johtuen pääasiassa edellisiin vuosiin liittyvistä 0,7 miljoonan euron kertaluonteisista kuluista.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1/2024	25,7	16,3	9,0	0,0	51,0	57,6
Hankinnat	-	-	2,2	-	2,2	2,9
Kehityshankkeet	0,6	0,0	0,1	-	0,7	0,2
Divestoinnit	-2,7	-2,6	0,0	-	-5,2	-5,5
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,3	0,2	-0,1	-	1,4	0,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	-0,2	0,1	0,0	0,0	-0,2
Q1/2025	24,9	13,8	11,4	0,0	50,1	54,9

¹ Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet.

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilojen vuokrausaste oli 94,8 % (Q4/2024: 95,3 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,9 % (Q4/2024: 94,1 %). Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona liiketilojen vuokrausaste oli 94,9 %.

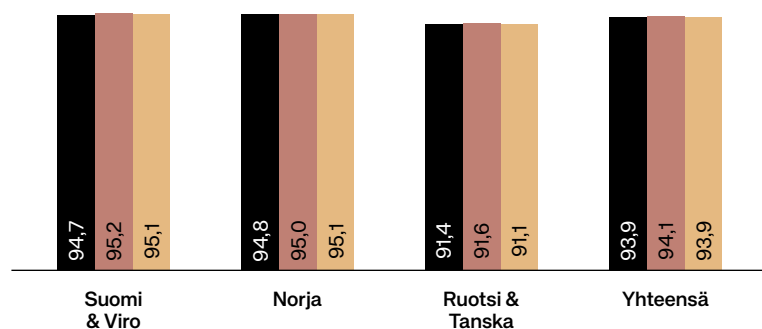
Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 1,5 % 25,3 euroon (Q1/2024: 25,0 euroa) samalla kun allekirjoitimme 57 000 neliömetriä uudelleenvuokrauksia ja uusia sopimuksia vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana.

Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,2 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2,4 %.

Vuokrausaste

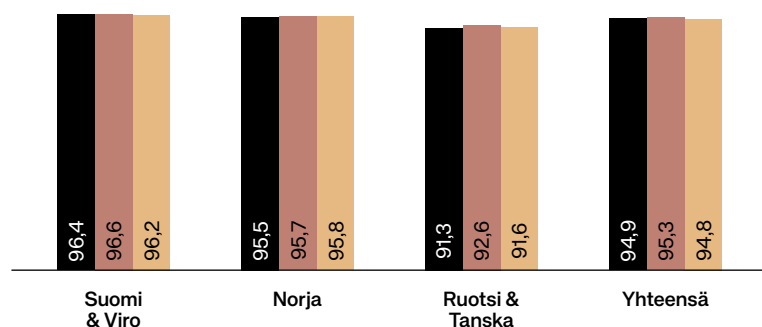
%



- Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2025

Liiketilojen vuokrausaste

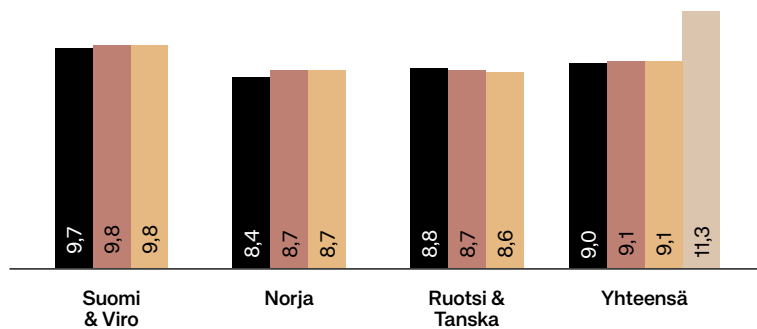
%



- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 31.3.2024
- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024
- Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste 31.3.2025

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%

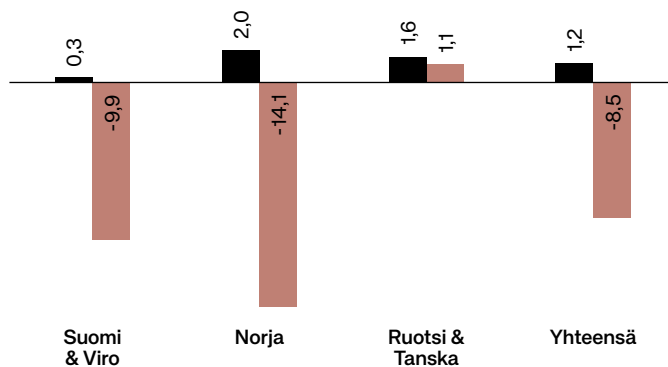


- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.3.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.3.2025
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ilman päivittäistavaraa 31.3.2025

¹ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1/2025 vs. Q1/2024¹

%

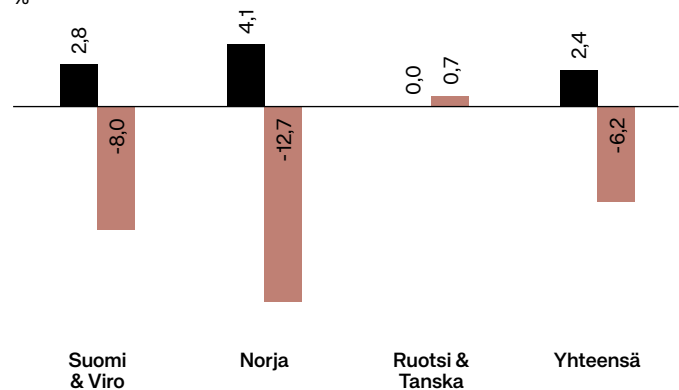


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

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

Kävijämäärien kehitys, Q1/2025 vs. Q1/2024¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 840	4 124	3 831
Keskimääräinen vuokra ¹	EUR/m ² /kk	25,3	25,0	25,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,5	3,3

¹ Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Vuokraustoiminta¹

		Q1/2025	Q1/2024	Q1-Q4/2024
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	59 646	78 016	200 342
Päättynneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	63 471	84 832	293 406

¹ Alkaneet ja päättynneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

3. Taloudellinen tulos

Liikevoitto (IFRS) oli 44,2 miljoonaa euroa (Q1/2024: 86,1 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 7,3 miljoonaa euroa (Q1/2024: 11,3 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 0,6 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja (Q1/2024: 4,3 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 144 (31.3.2024: 220 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 33 oli Suomessa & Virossa, 43 Norjassa, 29 Ruotsissa & Tanskassa ja 39 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 35,6 miljoonaan euroon (Q1/2024: 18,0 miljoonaa euroa). Kasvu johtui pääasiassa 21,3 miljoonan euron epäsuorista tappioista, jotka liittyivät koron- ja valuuttavaihtosopimusten käyvän arvon muutoksiin. Nämä sopimukset eivät ole IFRS:n mukaisen suojauslaskennan piirissä. Kyseinen tappio oli 16,9 miljoonaa euroa suurempi kuin vertailukaudella ja liittyi erityisesti Norjan ja Ruotsin kruunumääräisen oman pääoman valuuttasuojaukseen. Tappiota kuitenkin kompensoi 38,2 miljoonan euron positiivinen translaatioero. Lisäksi rahoituskuluja kasvattivat joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoituksen seurauksena nousseet korkokustannukset, jotka kasvoivat 4,4 miljoonalla eurolla. Yhtiö kirjasi myös 1,5 miljoonan euron voiton lainojen takaisinmaksuista (Q1/2024: 0,7 miljoonaa euroa), mikä on 0,8 miljoonaa euroa enemmän kuin vertailukaudella.

Osuus yhteisyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1/2024: -0,8 miljoonaa euroa).

Katsauskauden tulos oli 4,2 miljoonaa euroa (Q1/2024: 64,9 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 87,9 miljoonalla eurolla 3 715,7 miljoonaan euroon verrattuna 31.12.2024 tilanteeseen (3 627,8 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 4,5 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon voitot kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 0,7 miljoonaa euroa, lisäksi muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä kasvattivat sijoituskiinteistöjen arvoa 5,0 miljoonalla eurolla. Valuuttakurssimuutosten positiivinen vaikutus oli 77,9 miljoonaa euroa ja lisäksi siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin vähensi sijoituskiinteistöjen arvoa 0,3 miljoonalla eurolla.

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2025	3 627,8
Nettoinvestoinnit	4,5
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,7
Valuuttakurssiero	77,9
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-0,3
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	5,0
31.3.2025	3 715,7

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.3.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	10	394 702	1 756,5	67,7	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	2 191	6,8	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	396 893	1 763,3	67,7	48 %
Kauppakeskukset, Norja	9	277 742	845,3	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 423	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	14,2	0 %
Norja, yhteensä	11	300 290	845,3	14,2	23 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	8	303 493	1 066,6	-	28 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 493	1 066,6	-	28 %
Kauppakeskukset, yhteensä	28	990 359	3 668,5	67,7	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	6,8	14,2	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	1 000 676	3 675,2	81,9	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	40,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	1 000 676	3 715,7	81,9	100 %

¹ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1/2025 oli 0,7 miljoonaa euroa (Q1/2024: 46,2 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 11,0 miljoonaa euroa (Q1/2024: 67,3 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä -8,3 miljoonaa euroa (Q1/2024: -19,4 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-maaliskuussa -1,9 miljoonaa euroa (Q1/2024: -1,7 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q1/2025	Q1/2024	Q1-Q4/2024
Suomi & Viro	2,2	4,2	-66,6
Norja	2,6	1,0	-23,1
Ruotsi & Tanska	-2,1	42,7	22,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	2,6	47,9	-67,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,9	-1,7	-7,4
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	0,7	46,2	-74,6

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

5. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,32 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Muuntoerojen muutos ja katsauskauden tulos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 306,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1 265,7 miljoonaa euroa).

6. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		Q1/2025	Q1/2024	Q1-Q4/2024
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 916,2	2 119,7	2 116,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 935,9	2 138,8	2 131,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	543,2	535,0	767,2
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,2	2,9	3,4
Luototusaste (LTV) ²	%	46,9	48,3	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,6	3,5	2,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,43	0,45	0,41
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,44	0,46	0,42
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,09	0,12	0,12

¹ Sisältää 38,4 miljoonaa euroa (Q1/2024: 36,6 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.

Helmikuussa Citycon käytti joulukuussa 2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan tuottoja maksaakseen osittain takaisin 250 miljoonan euron vakuudellista velkaa 150 miljoonaa euron edestä jättäen lainalle 100 miljoonan euron nimellismäärän. 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 jälleen rahoitukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta ja tukevat yhtiön jatkuvaa tavoitetta taseen optimoinnista.

S&P Global Rating julkaisi 11.3.2025 päättäneensä laskea Citycon Oyj:n yhtiön luottoluokituksen tasolta BBB- (negatiivinen) tasolle BB+ (vakaa), samalla se päätti pitää Cityconin vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen investointitason luottoluokituksen BBB-.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella sijoitetun vapaan oman

pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Kuten Citycon ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Korolliset velat

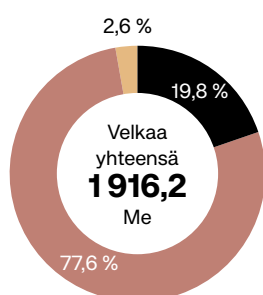
Korollisten lainojen arvo väheni vuosineljänneksen aikana 200,1 miljoonalla eurolla 1 916,2 miljoonaan euroon, johtuen lähinnä vakuudellisen velan 150 miljoonan euron ja joukkovelkakirjalainan 100 miljoonan euron, takaisinmaksuista. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 935,9 miljoonaa euroa sisältäen 38,4 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika tippui 3,2 vuoteen kvartaalin aikana, johtuen velkojen takaisinmaksusta.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 46,9 %:iin, johtuen kiinteistöjen käypien arvojen kasvusta.

Lainajakauma

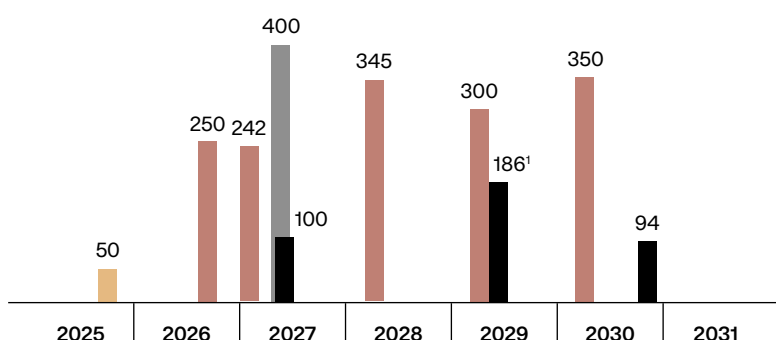
%



- Pankkilainat **379,6**
- Joukkovelkakirjalainat **1 486,5**
- Yritystodistukset **50,0**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **379,6**
- Joukkovelkakirjalainat **1 486,5**
- Yritystodistukset **50,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **400,0**

¹ Kistan määräaikaissainaa lyhennetään vuosittain noin 5 miljoonalla eurolla

Rahoituskulut

Avainluvut

		Q1/2025	Q1/2024	Q1–Q4/2024
Rahoituskulut	Me	-48,3	-21,3	-100,6
Rahoitustuotot	Me	12,8	3,4	25,3
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista	Me	-0,1	-0,1	-0,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-35,6	-18,0	-76,1
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	1,5	0,7	0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	-21,3	-4,4	-8,9
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-15,8	-14,3	-68,0
Painotettu kesikorko kauden lopussa ¹	%	3,61	3,18	3,60
Painotettu kesikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	3,91	3,88	3,93
Painotettu kesikorko, laskettu vuoden alusta ¹	%	3,53	2,74	3,17

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

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1/2025 nousivat 1,6 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna, pääasiassa johtuen uusien joukkovelkakirjalainojen lainakulujen kasvusta 4,4 miljoonalla eurolla. Lainakulujen kasvua tasoitti valuuttatermiinien voitot 2,2 miljoonaa euroa, joilla suojattiin Norjan ja Ruotsin kruunumääräistä omaa pääomaa ja pankkitilien talletuskorkotuotot, jotka olivat 0,7 miljoonaa euroa korkeammat kuin viime vuoden vertailukaudella.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 35,6 miljoonaan euroon (Q1/2024: 18,0 miljoona euroa). 3,8 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitettujen joukkovelkakirjalainojen korkeammista korkokustannuksista. Lisäksi 21,3 miljoonan euron epäsuora tappio

kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, kun vertailukaudella Q1/2024 näistä kirjattiin 4,4 miljoonan euron tappio. Näiden lisäksi kirjattiin 1,5 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun, kun vertailukaudella vastaava luku oli 0,7 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä johdannaisten realisoituneista voitoista sekä joukkovelkakirjalainan takaisinoston voitosta.

Velan painotettu keskiporkko periodin lopussa oli 3,61 %.

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. Kvartaalin aikana yhtiö käytti lisäksi valuuttatermiinejä suojatakseen sen Norjan ja Ruotsin kruunumääräistä omaa pääomaa.

Rahoitusriskien hallinta

		Q1/2025	Q1/2024	Q1–Q4/2024
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	Vuotta	2,8	2,6	2,8
Korkosuojausaste	%	85,1	77,7	85,1

7. Toimintaympäristön kehitys

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT kasvu, ennuste 2025	1,0 %	2,1 %	1,9 %	2,9 %	0,7 %	0,8 %
Inflaatio, ennuste 2025	2,0 %	2,6 %	2,1 %	1,9 %	5,8 %	2,1 %
Työttömyys, ennuste 2025	8,1 %	3,9 %	8,2 %	3,0 %	7,1 %	6,4 %
Vähittäismyynnin kasvu, Q1 2025 ¹	0,9 %	5,8 %	3,6 %	4,1 %	4,8 %	2,2 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin, Euroalueen data Q4/2024
Lähteet: IMF (Huhtikuu 2025), Eurostat

Pohjoismaiden ja myös koko muun maailman talouteen vaikuttavat voimakkaasti elinkustannusten nousu ja makrotalouden epävarmuus, jotka johtuvat pääsin inflaatiosta, korkeasta korkotasosta sekä geopolittisistä epävarmuuksista. Pohjoismaita yhdistää vahva taloudellinen tilanne, mikä on seurausta korkeista säästöistä, vahvasta julkisesta taloudesta ja vahvasta työllisyystilanteesta, jotka ovat jatkuneet tähän asti. Tämä antaa talouksille puskuria ja jonkin verran joustavuutta inflaation ja nousevien korkojen suhteen.

Päivittäistavarahyödykkeitä sekä palveluita tarjoavat keskuksemme ovat vähemmän riippuvaisia kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta. Lisäksi 96 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

8. Muutokset yhtiön johdossa

26.2.2025 Citycon tiedotti, että Erik Lennhammar, kiinteistökehitysjohtaja (Chief Development Officer) ja johtoryhmän jäsen, jatkaa uraansa yhtiön ulkopuolella. Lennhammar siirtyi pois johtoryhmätehtävistään, mutta työskentelee Cityconilla 31.5.2025 saakka.

Maaliskuussa 2025 Cityconin uusi toimitusjohtaja Oleg Zaslavsky aloitti tehtävässään. Sovitun mukaisesti väliaikainen toimitusjohtaja F. Scott Ball jätti tehtävänsä, mutta jatkaa hallituksen varapuheenjohtajana.

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 käypään arvoon, vuokrausteeseen 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 ja mahdollinen tullisota aiheuttavat riskejä myös Euroopan taloudelle.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen sivuilla 34–35, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

10. Yhtiökokous

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

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

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

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Adi Jemini, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Eero Sihvonen. Keren Kalifa valittiin hallituksen uudeksi jäseneksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

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

11. Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Maaliskuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 231 295. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli maaliskuun 2025 lopussa 24 466 rekisteröityä osakkeenomistajaa (31.3.2024: 27 368 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 114,7 miljoonaa yhtiön osaketta (31.3.2024: 126,8 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 62,3 % (31.3.2024: 69,0 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

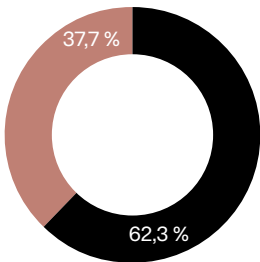
		Q1/2025	Q1/2024	Q1-Q4/2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		184 231 295	171 994 204	171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		184 231 295	183 894 204	184 231 295

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1/2025	Q1/2024	%	Q1-Q4/2024
Alin kurssi	EUR	3,10	3,74	-17,1 %	3,13
Ylin kurssi	EUR	3,54	5,22	-32,2 %	5,22
Keskikurssi	EUR	3,32	4,44	-25,2 %	4,03
Päätöskurssi	EUR	3,28	3,83	-14,4 %	3,22
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	604,3	703,6	-14,1 %	592,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	15,9	24,0	-33,8 %	75,5
Vaihdettuja osakkeita	Me	52,1	103,3	-49,6 %	299,4

Osakkeenomistajat 31.3.2025

% osake- ja äänimäärästä



-  Hallintarekisteröidyt osakeomistukset (114,7 milj.osaketta)
-  Suorarekisteröidyt osakeomistukset (69,5 milj.osaketta)

Osinko ja pääoman palautus

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

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

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön tällä hetkellä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

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 8,68 % 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 16,28 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Tammi–maaliskuussa 2025 hallitus ei käyttänyt varsinaisen yhtiökokouksen sille antamia valtuutuksia.

Omat osakkeet

Yhtiöllä ei ollut katsauskauden aikana hallussaan yhtiön omia osakkeita. 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.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

- optio-ohjelma 2025A-C (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2025–2028 (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Katsauskauden päättymisen jälkeen 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 allokoituvat osakkeet on luovutettu palkkioidensaajille. Lisäksi talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 päättyi talousjohtajan päättämissopimuksen mukaisesti tammikuussa 2025.

Katsauskauden päättymisen jälkeen hallitus perusti yhtiön uudelle toimitusjohtajalle suunnatun optio-ohjelman 2025A-C ja sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2025–2028.

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

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa 2025 Citycon laski liikkeelle 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin yli kuusinkertaisesti. Lainan maturiteetti on 6,25 vuotta ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun.

Huhtikuussa 2025 Citycon toteutti 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 150 miljoonaa euroa).

Huhtikuussa 2025 Citycon maksoi jäljellä olevan 100 miljoonaa euroa sen huhtikuussa 2027 erääntyvästä vakuudellisesta pankkilainasta.

13.5.2025 Citycon julkaisi pörssitiedotteen jossa se ilmoitti selvittävänsä omien osakkeidensa hankintaa.

14.5.2025 Citycon maksaa ennakoon sen 186 miljoonan euron vakuudellisen pankkilainan, joka erääntyy toukokuussa 2029.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 13. toukokuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talousjohtaja
Puh. 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.com

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

Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2024 kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

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

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

Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia. Taulukoiden luvut on laskettu todellisilla valuuttakursseilla.

EPRA:n tunnusluvut

		Q1/2025	Q1/2024	%	Q1–Q4/2024
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	19,4	22,4	-13,4 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	28,0	28,8	-2,6 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,105	0,127	-16,8 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²	EUR	0,152	0,163	-6,5 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,13	8,96	-9,2 %	7,87

¹ Vuoden 2025 alusta lähtien tunnusluku sisältää hybridilainan korkokulut, uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut on oikaistu pois. Vertailukausien tiedot on oikaistu vastaamaan uusia raportointisuosituksia.

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q1/2025	Q1/2024	%	Q1-Q4/2024
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	4,2	64,9	-93,5 %	-37,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-0,7	-46,2	98,4 %	74,6
-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,7	-0,2	-	79,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	-0,1
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-1,5	-0,7	-	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	21,3	4,4	-	8,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	0,0	-	0,0
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	4,3	2,2	92,7 %	-11,1
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,6	-6,4	-35,2 %	-30,7
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	1,2	4,3	-71,8 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	19,4	22,4	-13,4 %	91,9
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,6	6,4	35,2 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	28,0	28,8	-2,6 %	122,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	184,2	177,0	4,1 %	182,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,105	0,127	-16,8 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,152	0,163	-6,5 %	0,673

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

Me	Q1/2025	Q1/2024	%	Q1-Q4/2024
Nettovuokratuotto	50,1	51,0	-1,8 %	214,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,3	-11,3	35,4 %	-33,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	-0,1	-3,8 %	2,2
Operatiivinen liikevoitto	42,7	39,7	7,7 %	183,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-15,8	-14,3	-10,9 %	-68,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,0	-0,7	-	-0,7
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,5	13,9 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	0,3	0,3	-4,4 %	0,1
Hybridilainan korkokulut	-8,6	-6,4	-35,2 %	-30,7
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	1,2	4,3	-71,8 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	19,4	22,4	-13,4 %	91,9
+Hybridilainan korkokulut	8,6	6,4	35,2 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	28,0	28,8	-2,6 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,105	0,127	-16,8 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,152	0,163	-6,5 %	0,673

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 relevantimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

	31.3.2025			31.3.2024			31.12.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 306,9	1 306,9	1 306,9	1 428,1	1 428,1	1 428,1	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	213,2	106,6	-	243,8	121,9	-	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,4	0,4	-	0,4	0,4	-	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-46,2	-	-	-59,1	-	-	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-91,2	-91,2	-	-109,0	-109,0	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,3	-	-	-9,5	-	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkina-hinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	11,9	-	-	94,9	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	23,7	-	-	33,9	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 498,1	1 313,5	1 227,7	1 647,1	1 431,8	1 414,0	1 449,6	1 269,3	1 198,0
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	184,2	184,2	184,2	183,9	183,9	183,9	184,2	184,2	184,2
Nettovarallisuus per osake	8,13	7,13	6,66	8,96	7,79	7,69	7,87	6,89	6,50

¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.3.2025 oli 11,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.3.2024 erotus oli 94,9 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi).

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

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

Konsernin lyhennetty välitilinpäätös 1.1.–31.3.2025

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2025	Q1/2024	%	Q1–Q4/2024
Bruttovuokratuotto	3	54,9	57,6	-4,6 %	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	21,7	21,5	0,7 %	85,9
Hoitokulut		-25,8	-28,0	7,7 %	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,7	-0,1	-	-2,1
Nettovuokratuotto	3	50,1	51,0	-1,8 %	214,7
Hallinnon kulut		-7,3	-11,3	35,4 %	-33,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,0	-0,1	20,4 %	2,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	0,7	46,2	-98,4 %	-74,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,7	0,2	-	-79,3
Liikevoitto/-tappio	3	44,2	86,1	-48,6 %	29,8
Rahoituskulut (netto)		-35,6	-18,0	-98,0 %	-76,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	-0,8	-	-0,7
Tulos ennen veroja		8,6	67,3	-87,2 %	-47,0
Välittömät verot		-0,4	-0,5	13,9 %	-2,1
Laskennalliset verot		-4,0	-1,9	-	11,2
Katsauskauden tulos		4,2	64,9	-93,5 %	-37,9
Katsauskauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		4,2	64,9	-93,5 %	-37,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, EUR ¹	5	-0,03	0,33	-	-0,40
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	-0,03	0,33	-	-0,40
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,8	1,1	-22,3 %	0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		38,2	-37,0	-	-31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		39,0	-35,9	-	-30,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		39,0	-35,9	-	-30,9
Katsauskauden laaja tulos		43,2	29,0	49,2 %	-68,8
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		43,2	29,0	49,2 %	-68,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 715,7	4 082,4	3 627,8
Liikearvo		91,2	109,0	89,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,5	3,4	3,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹		43,9	11,9	43,1
Johdannaissopimukset	10, 11	30,5	38,9	30,0
Laskennalliset verosaamiset		16,7	16,7	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 901,5	4 262,3	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät				
	8	81,9	44,8	81,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	1,1	2,9	6,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat ¹		48,5	83,4	46,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	134,3	125,7	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		183,9	212,0	411,3
Varat yhteensä	3	4 167,2	4 519,0	4 303,1
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-0,4	-0,4	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,4	630,3	589,4
Kertyneet voittovarot	12	327,3	407,5	286,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 306,9	1 428,1	1 265,7
Hybridilaina		593,8	607,9	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 900,7	2 036,0	1 858,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 879,2	1 990,8	2 110,7
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	32,0	10,6	12,8
Laskennalliset verovelat		217,3	246,4	208,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 128,4	2 247,7	2 331,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		56,8	148,0	20,8
Johdannaissopimukset	10, 11	18,4	0,9	3,9
Ostovelat ja muut velat		62,9	86,4	87,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		138,1	235,3	112,6
Velat yhteensä	3	2 266,5	2 483,1	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 167,2	4 519,0	4 303,1

¹ 31.3.2024 tase on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskuksen liittyvä 16,6 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa.

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1/2025	Q1/2024	Q1–Q4/2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		8,6	67,3	-47,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		34,7	-28,5	233,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		43,3	38,8	186,1
Käyttö pääoman muutos		-8,2	-2,8	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		35,1	36,0	189,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-40,4	-17,8	-63,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		2,9	1,2	5,8
Maksetut välittömät verot		-1,1	-1,0	-2,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		-3,5	18,4	129,6
Investointien rahavirta				
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	-	-3,5	-62,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-5,4	-13,6	-49,1
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	-0,7	-0,1	299,9
Investointien nettorahavirta		-6,0	-17,2	188,1
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		48,9	100,4	263,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-13,6	-313,8	-800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		-	298,4	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-248,2	-	-29,9
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-1,8	-2,0	-7,2
Hybridilainan korot ja kulut		-1,2	-13,1	-48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	48,2	46,6
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-	-13,8	-55,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-3,1	-3,1	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		-218,9	101,2	17,7
Rahavarojen muutos		-228,4	102,5	335,4
Rahavarat katsauskauden alussa	9	358,5	25,2	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		4,2	-2,0	-2,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	134,3	125,7	358,5

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Katsauskauden laaja tulos			1,1		-37,0	64,9	29,0			29,0
Osakeanti ja kulut				47,3			47,3			47,3
Hybridilainan korot ja kulut						-13,6	-13,6	0,5		-13,1
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-13,8			-13,8			-13,8
Osakeperusteiset maksut						-0,9	-0,9			-0,9
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.3.2024	259,6	131,1	-0,4	630,3	-277,0	684,5	1 428,1	607,9	0,0	2 036,0
Oma pääoma 1.1.2025	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
Katsauskauden laaja tulos			0,8		38,2	4,2	43,2			43,2
Hybridilainan korot ja kulut						-2,0	-2,0	1,0		-1,0
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0			0,0
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.3.2025	259,6	131,1	-0,4	589,4	-232,9	560,2	1 306,9	593,8	0,0	1 900,7

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt välitilinpäätöksen 13.5.2025.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2024. Cityconin osavuositarkastus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2024 sekä IAS 34 Osavuositarkastukset -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 päivitetyt raportointisuositukset, joita Citycon noudattaa raportoinnissaan vuoden 2025 alusta lähtien. Lisätietoja päivitetystä raportointisuosituksesta löytyy kohdasta ”EPRA:n tunnusluvut”.

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

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2025 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Aiemmin segmentit olivat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Vertailukausien luvut on päivitetty vastaamaan uusia segmenttejä.

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

Me	Q1/2025	Q1/2024	%	Q1-Q4/2024
Bruttovuokratuotto				
Suomi & Viro	24,9	27,6	-9,9 %	109,8
Norja	14,7	17,4	-15,7 %	65,4
Ruotsi & Tanska	15,3	12,5	22,5 %	60,2
Segmentit yhteensä	54,9	57,6	-4,6 %	235,4
Ylläpito -ja palvelutuotot				
Suomi & Viro	10,3	10,0	3,8 %	39,2
Norja	5,9	7,4	-20,0 %	26,0
Ruotsi & Tanska	5,5	4,2	29,5 %	20,7
Segmentit yhteensä	21,7	21,5	0,7 %	85,9
Nettovuokratuotto				
Suomi & Viro	24,9	25,7	-3,0 %	105,3
Norja	13,8	16,3	-15,7 %	60,5
Ruotsi & Tanska	11,4	9,0	26,3 %	49,0
Muut	0,0	0,0	78,3 %	0,0
Segmentit yhteensä	50,1	51,0	-1,8 %	214,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)				
Suomi & Viro	24,2	24,7	-2,1 %	104,7
Norja	12,9	14,7	-11,9 %	56,1
Ruotsi & Tanska	10,4	8,3	25,6 %	45,7
Muut	-4,8	-8,0	40,2 %	-22,8
Segmentit yhteensä	42,7	39,7	7,7 %	183,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon				
Suomi & Viro	1,8	4,0	-54,8 %	-67,9
Norja	1,5	-0,1	-	-27,5
Ruotsi & Tanska	-2,6	42,3	-	20,8
Segmentit yhteensä	0,7	46,2	-98,4 %	-74,6
Liikevoitto/-tappio				
Suomi & Viro	26,0	28,9	-10,0 %	17,3
Norja	15,1	14,5	4,3 %	-21,6
Ruotsi & Tanska	7,8	50,6	-84,6 %	57,1
Muut	-4,8	-8,0	40,2 %	-23,1
Segmentit yhteensä	44,2	86,1	-48,6 %	29,8
Me	31.3.2025	31.3.2024	%	31.12.2024
Varat				
Suomi & Viro	1 864,4	2 054,6	-9,3 %	1 856,1
Norja	971,8	1 139,8	-14,7 %	934,6
Ruotsi & Tanska	1 091,4	1 061,4	2,8 %	1 036,4
Muut	239,6	263,2	-8,9 %	476,0
Segmentit yhteensä	4 167,2	4 519,0	-7,8 %	4 303,1
Velat				
Suomi & Viro	15,9	19,9	-20,0 %	15,8
Norja	10,9	13,3	-17,8 %	10,9
Ruotsi & Tanska	22,5	27,2	-17,3 %	19,6
Muut	2 217,2	2 422,7	-8,5 %	2 398,3
Segmentit yhteensä	2 266,5	2 483,1	-8,7 %	2 444,6

Segmenttien varojen muutos johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja investoinneista.

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q1/2025	Q1/2024	%	Q1–Q4/2024
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	18,2	17,3	5,6 %	67,7
Käyttökorvaukset ¹	2,0	2,5	-20,3 %	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,5	1,8	-16,9 %	7,5
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,1	0,0 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	21,8	21,6	0,7 %	86,1

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q1/2025	Q1/2024	%	Q1–Q4/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	4,2	64,9	-93,5 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,4	-6,7	-41,4 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	177,0	4,1 %	182,3
Osakekohtainen tulos¹	EUR	-0,03	0,33	-	-0,40

Tulos/osake, laimennettu		Q1/2025	Q1/2024	%	Q1–Q4/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	4,2	64,9	-93,5 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,4	-6,7	-41,4 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	177,0	4,1 %	182,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	0,3	1,6	-81,2 %	1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	184,5	178,6	3,3 %	184,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	-0,03	0,33	-	-0,40

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä. Vertailukaudella 31.3.2024 ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa.

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

31.3.2025

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2025	-	3 627,8	3 627,8
Investoinnit	-	4,4	4,4
Aktivoidut korot	-	0,1	0,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	11,0	11,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-8,3	-8,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,9	-1,9
Valuuttakurssiero	-	77,9	77,9
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-	-0,3	-0,3
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	5,0	5,0
31.3.2025	-	3 715,7	3 715,7

31.3.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	280,2	280,2
Investoinnit	0,1	7,5	7,6
Aktivoidut korot	-	0,1	0,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	67,3	67,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-19,4	-19,4
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-1,7	-1,7
Valuuttakurssiero	-0,3	-65,0	-65,3
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-	-44,8	-44,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	0,2	0,2
31.3.2024	6,5	4 075,9	4 082,4

31.12.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	281,8	281,8
Investoinnit	0,4	38,8	39,2
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-118,3	-118,3
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-7,4	-7,4
Valuuttakurssiero	-0,2	-70,0	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,9	-404,2	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,2	4,2
31.12.2024	-	3 627,8	3 627,8

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q1/2025 on määritetty sisäisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2024 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %			Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk		
	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Suomi & Viro	6,1 %	5,9 %	6,1 %	29,3	28,0	29,3
Norja	6,7 %	6,2 %	6,7 %	21,8	21,0	21,1
Ruotsi & Tanska	6,0 %	5,9 %	6,0 %	25,9	24,4	24,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,2 %	5,9 %	6,2 %	26,0	24,8	25,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1/2025	Q1/2024	Q1–Q4/2024
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	280,2	341,0
Kiinteistökehitys	4,5	7,6	40,2
Muut investoinnit	0,1	0,2	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	4,6	288,0	382,3
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi & Viro	2,4	4,1	23,0
Norja	1,4	2,0	5,6
Ruotsi & Tanska	0,7	281,7	352,7
Konsernihallinto	0,1	0,2	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	4,6	288,0	382,3
Divestoinnit^{2,3}	-	-	389,9

¹ Kiinteistöjen hankinnat vuonna 2024 koostuu Kista Gallerian jäljellä olleesta 50 % osuuden hankinnasta sekä asuinkiinteistökohteen hankinnasta Ruotsissa. Kiinteistöjen hankinnoissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

² Divestoinnit vuonna 2024 koostuu kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa ja yhden Virossa sekä asuinkiinteistökohteen myynnistä Ruotsissa.

³ Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat omaisuuserät" -kategoriaan.

8. Myytävänä olevat omaisuuserät

Myytävänä olevat omaisuuserät 31.3.2025 ja 31.12.2024 koostuivat yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt koostuivat vertailukaudella 31.3.2024 kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Katsauskauden alussa	81,1	0,0	0,0
Valuuttakurssierot	0,5	-	-
Hankinnat	-	-	59,3
Investoinnit	-	-	0,6
Myynnit	-	-	-389,9
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,3	44,8	411,1
Katsauskauden lopussa	81,9	44,8	81,1

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Käteinen raha ja pankkitilit	128,2	120,0	352,2
Rajoitetut rahavarat	6,1	5,7	6,2
Rahavarat yhteensä	134,3	125,7	358,5

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

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.3.2025		31.3.2024		31.12.2024	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	31,7	31,7	41,8	41,8	36,5	36,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	374,7	379,6	538,4	544,8	509,5	516,1
Yritystodistukset	48,9	50,0	44,3	44,7	9,9	10,0
Joukkolainat	1 473,9	1 462,0	1 519,5	1 424,6	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	38,4	38,4	36,6	36,6	35,3	35,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	49,8	49,8	10,9	10,9	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	0,4	0,4	0,4	0,4	1,3	1,3

11. Johdannaissopimukset

Me	31.3.2025		31.3.2024		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	50,0	-0,4	125,0	-0,4	125,0	-1,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	50,0	-0,4	125,0	-0,4	125,0	-1,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	-5,1	278,3	23,1	388,8	14,9
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	388,8	-5,1	278,3	23,1	388,8	14,9
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	602,7	-17,3	98,0	2,0	924,5	2,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	310,6	3,3	283,8	5,8	302,1	3,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	310,6	3,3	283,8	5,8	302,1	3,2
Kaikki yhteensä	1 352,2	-19,5	785,1	30,5	1 740,4	19,4

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 50,0 miljoonaa euroa (Q1/2024: 125,0 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääristä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi, sekä korkokattoja suojaamaan syndikoitua määräaikaislainaa sekä Kistan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Q2/2024 yhtiö aloitti myös valuuttamääräisen oman pääomaan suojaamisen valuuttatermiineillä. Näiden edellä mainittujen johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on yhteensä enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön tällä hetkellä liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei tällä hetkellä aio käyttää valtuutusta ennen vuoden 2025 loppua. Jos hallitus kuitenkin päättäisi käyttää valtuutusta, hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta. Myös alustavista täsmäytys- ja maksupäivistä tehdään erilliset päätökset. Yhtiö julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Tilikauden 2024 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 55,2 miljoonaa euroa, joista ensimmäisen vuosineljänneksen 2024 aikana jaettiin pääomanpalautusta 13,8 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	892,0	1 019,0	1 021,2
Pankkitakaukset ja emon takaukset	208,1	223,6	224,7
Ostositoumukset	17,5	81,2	20,1

Kiinnitykset liittyvät kolmeen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (94,0 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, 2 013,8 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (185,6 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, sekä 500 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 100 miljoonaa euroa on nostettu. Lisäksi Citycon on pantannut kiinnitettyjen kiinteistöjen osakkeita Kistan määräaikaislainan sekä luottosopimuksen vakuudeksi. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 17,5 miljoonaa euroa (Q1/2024: 81,2 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 49,54 prosenttia (49,63 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon ei ole maksanut eikä veloittanut kuluja G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa vertailukaudella Q1/2024.

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–31.3.2025 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2025, lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, lyhennetyn rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

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

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Johtopäätös

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

Helsingissä 13. päivänä toukokuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT