



H1/2025

Puolivuosikatsaus

Tammikuu–kesäkuu

Q1–Q2/2025 Kohokohdat

+5,2 %

Vertailukelpoinen nettovuokratuottojen kasvu Q1–Q2/2025¹
(vs. Q1–Q2/2024)

95,0 %

Liiketilojen vuokrausaste

+3,0 %

Keskimääräisen neliövuokran kasvu¹
(vs. Q2/2024)

25,8 EUR

Keskimääräinen neliövuokra

+1,2 %

Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit
(vs. Q1–Q2/2024)

+34,3 Me

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2025

125,5 Me

IFRS Liikevoitto Q1–Q2/2025

¹ Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Toimitusjohtaja, Oleg Zaslavsky:

Vuoden 2025 ensimmäinen vuosipuoliskon aikana Cityconin operatiiviset luvut jatkoivat kehittymistään, minkä lisäksi jatkoimme määrätietoisesti toiminnan kehittämistä edelleen. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 % johtuen osittain keskivuokran 3,0 % noususta. Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 0,9 % ja vertailukelpoiset myynnit 1,2 %. Myös vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettu operatiivinen liikevoitto kasvoi 1,9 %.

Kiinteistöportfoliomme käypien arvojen muutos oli 34,3 miljoonaa euroa positiivinen vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tämä kertoo palautuneesta luottamuksesta pohjoismaisiin kiinteistömarkkinoihin. Noin 92 % kiinteistöistämme arvioitiin toisella vuosineljänneksellä ulkoisesti, mikä on osoitus prosessimme läpinäkyvyydestä. Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta heijastavat vakaata kassavirtaa, jota päivittäistavarahyödykkeisiin nojautuvat kaupunkikeskuksemme tarjoavat. Voitot ovat myös selvä merkki vakautuvista markkinaolosuhteista ydinmarkkinoissamme.

Olemme yhä keskittyneitä ennakoivaan pääomarakenteen hallinnoimiseen. Toisen vuosineljänneksen aikana maksoimme yli 480 miljoonan euron verran velkoja käyttämällä varoja ylimerkatusta 450 miljoonan euron vihreästä joukkovelkakirjalainasta. Kokonaisuudessaan olemme maksaneet velkoja noin 750 miljoonaa euroa ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vahvistaen tasettamme ja asemoiden Cityconin pitkän aikavälin arvonluontia varten.

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta

Operatiivinen tulos vuoden 2025 ensimmäisellä vuosipuoliskolla

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 %.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 3,0 % 25,8 euroon per neliömetri (vs. Q2/2024).
- Liiketilojen vuokrausaste 95,0 % (vs. 95,2 %: Q2/2024).
- Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat 0,9 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 1,2 %
- Kiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos oli 34,3 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla.
 - Vuoden 2025 toisen vuosineljänneksen käyvän arvon muutos oli 33,5 miljoonaa euroa.
 - Suomen, Norjan ja Ruotsin kiinteistöt arvioitiin ulkoisesti Q2/2025.

Ennakoivaa velan hallinnointia

Q1/2025

- 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 oli noin 250 miljoonaa euroa).
- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 250 miljoonan euron verran ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.
- Luototusaste (IFRS) laski -40 korkopistettä Q1/2025 aikana ollen 46,9 % (Q4/2024: 47,3 %).

Q2/2025

- 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.
- Toukokuussa Citycon maksoi ennakoon 186 miljoonan euron vakuudellisen pankkilainan, joka erääntyy toukokuussa 2029.
- Kesäkuussa Citycon toteutti 100 miljoonan euron ostotarjouksen sen tammikuussa 2027 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta (jäljellä oleva määrä ostotarjouksen jälkeen on noin 142 miljoonaa euroa).
- Kokonaisuudessaan Citycon lyhensi velkaa yli 480 miljoonan euron verran toisen vuosineljänneksen aikana.
- Luototusaste (IFRS) laski -50 korkopistettä Q2/2025 aikana ollen 46,4 % (Q1/2025: 46,9 %).

Q2/2025 jälkeiset tapahtumat:

- Citycon sai päätökseen omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman ja omien osakkeiden hankinnan. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta, joihin käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Hankitut osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Mitätöinnin jälkeen Cityconin osakkeiden kokonaismäärä on yhteensä 183 569 011 kappaletta.

Avainluvut

		Q2/ 2025	Q2/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q2/2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Vertailu- kelpoinen Q1-Q2/ 2024	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4/ 2024
Citycon-konserni												
Nettovuokratuotto	Me	53,3	54,7	-2,5 %	55,1	-3,2 %	103,4	105,7	-2,2 %	105,8	-2,3 %	214,7
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	6,8 %	5,6 %	-	-	-	5,2 %	5,9 %	-	-	-	4,6 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	47,7	49,0	-2,6 %	49,3	-3,3 %	90,4	88,6	2,0 %	88,7	1,9 %	183,6
IFRS tulos/osake ³	EUR	0,21	0,11	87,9 %	0,11	87,4 %	0,18	0,44	-58,6 %	0,44	-59,2 %	-0,40
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 766,0	3 867,5	-2,6 %	-	-	3 766,0	3 867,5	-2,6 %	-	-	3 627,8
Luototusaste (LTV) ²	%	46,4	47,6	-2,5 %	-	-	46,4	47,6	-2,5 %	-	-	47,3
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²												
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴	Me	17,5	25,3	-30,9 %	25,6	-31,7 %	36,9	47,7	-22,7 %	47,7	-22,8 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ⁵	Me	26,3	32,1	-18,2 %	32,4	-18,9 %	54,3	60,9	-10,8 %	61,0	-10,9 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,139	-31,8 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ⁵	EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,176	-19,1 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,338	-12,7 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁶	EUR	8,29	9,21	-9,9 %	-	-	8,29	9,21	-9,9 %	-	-	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 0,03 euroa.

Tulevaisuuden näkymät (muuttumaton)

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

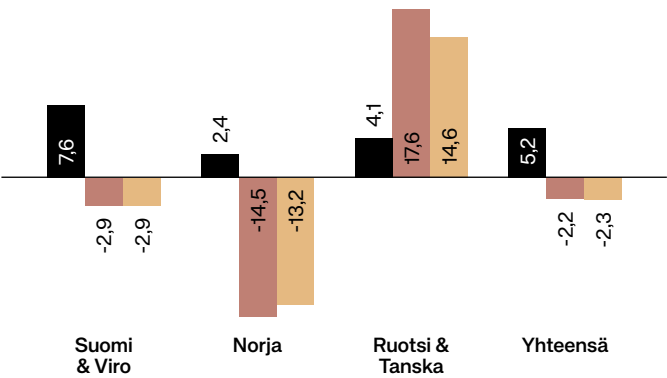
Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei Ukrainan sota aiheuta merkittäviä häiriöitä. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

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

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 5,2 % vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisnettovuokratuotot laskivat 2,2 % 103,4 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2024: 105,7 miljoonaa euroa). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot laskivat 2,3 %. Divestoinnit laskivat kokonaisnettovuokratuottoja 10,5 miljoonalla eurolla, kun taas Kista Gallerian loppuosan hankinta kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 2,3 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokra-
tuottojen kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024
%



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

Suomen ja Viron vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 7,6 % Q1–Q2/2025 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,4 %. Ruotsin ja Tanskan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,1 %.

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokra- tuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q2/2024	52,2	31,8	21,8	0,0	105,7	117,4
Hankinnat	-	-	2,3	-	2,3	2,5
Kehityshankkeet	1,1	0,2	0,1	-	1,3	0,4
Divestoinnit	-5,5	-5,0	0,0	-	-10,5	-10,9
Vertailukelpoiset kohteet ¹	2,8	0,6	0,7	-	4,2	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	-0,4	0,7	0,0	0,4	0,3
Q1–Q2/2025	50,6	27,2	25,7	0,0	103,4	110,6

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

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste nousi ja oli 95,0 % (Q1/2025: 94,8 %). Taloudellinen vuokrausaste oli 93,9 % (Q1/2025: 93,9 %). Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona liiketilöiden vuokrausaste oli 95,2 %.

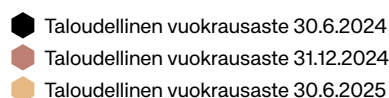
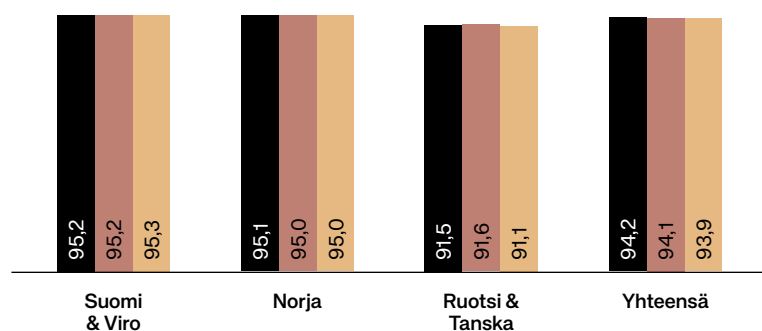
Keskimääräinen neliövuokra nousi vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 3,0 % 25,8 euroon (Q2/2024: 25,1 euroa) samalla kun vuokrasimme 87 000 neliömetriä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Vuoden toisella vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 1,2 % ja Q1–Q2/2025 aikana 1,2 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat toisen vuosineljänneksen aikana 0,5 % ja vastaavasti kasvoivat Q1–Q2/2025 aikana 0,9 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

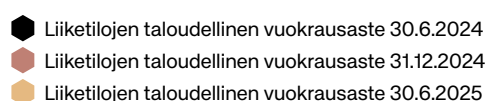
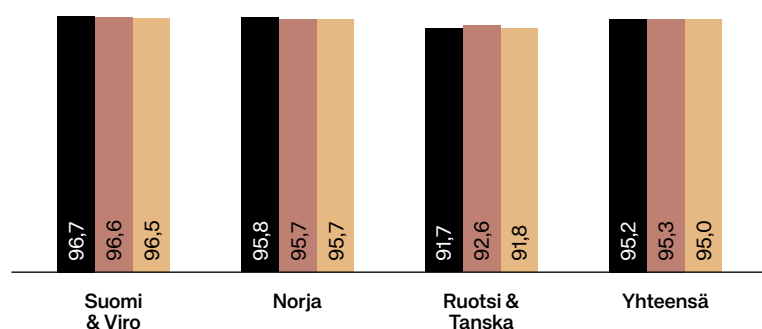
Vuokrausaste

%



Liiketilöiden vuokrausaste¹

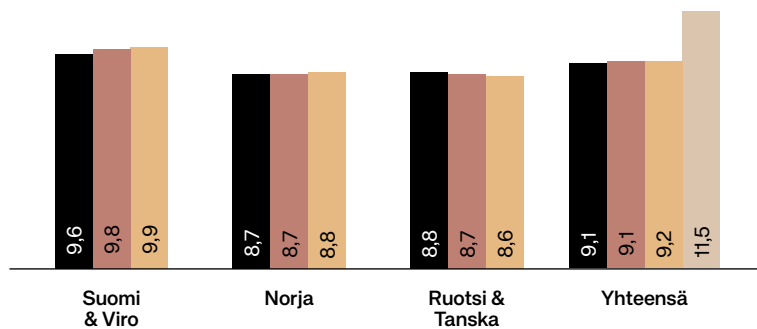
%



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

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

%

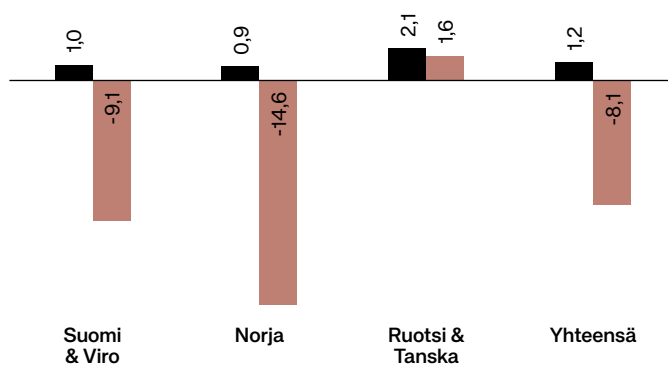


- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 31.12.2024
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta 30.6.2025
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ilman päivittäistavarakauppoja 30.6.2025

¹ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024¹

%

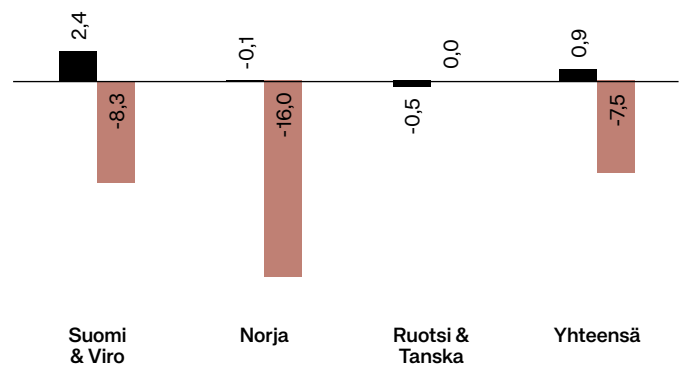


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

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

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q2/2025 vs. Q1–Q2/2024¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Vuokrasopimusten lukumäärä ¹	kpl	3 805	3 784	3 831
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	25,8	25,1	25,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,5	3,3

¹ Ei sisällä divestoituja kohteita.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Vuokraustoiminta¹

		Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	97 841	125 641	200 342
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala ²	m ²	105 485	133 489	209 142

¹ Alkaneet ja päättäneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

² Ei sisällä divestoinnin vaikutusta.

3. Taloudellinen tulos Q1–Q2/2025

Liikevoitto (IFRS) oli 125,5 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 155,3 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 13,2 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 19,5 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 0,5 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja (Q1–Q2/2024: 6,8 miljoonaa euroa). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 142 (30.6.2024: 201 henkilöä). Kokoaikaisista työntekijöistä 37 oli Suomessa & Virossa, 43 Norjassa, 25 Ruotsissa & Tanskassa ja 36 konsernitoiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 56,1 miljoonaan euroon (Q1–Q2/2024: 46,4 miljoonaa euroa). Kasvu johtuu ensisijaisesti uudelleenrahoituksen myötä nousseista korkokuluista sekä rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista.

Osuus yhteisyritysten tuloksesta oli 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -0,8 miljoonaa euroa).

Katsauskauden tulos oli 52,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 95,1 miljoonaa euroa).

4. Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2025	3 627,8
Nettoinvestoinnit	10,0
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	34,3
Valuuttakurssiero	22,5
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	67,4
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,0
30.6.2025	3 766,0

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta

30.6.2025	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	10	394 240	1 827,9	-	48 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	2	2 191	6,7	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	396 431	1 834,6	-	49 %
Kauppakeskukset, Norja	9	277 783	831,4	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 423	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,7	0 %
Norja, yhteensä	11	300 331	831,4	13,7	22 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	8	303 518	1 062,5	-	28 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	8	303 518	1 062,5	-	28 %
Kauppakeskukset, yhteensä	28	989 962	3 721,8	-	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	6,7	13,7	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	1 000 279	3 728,5	13,7	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	37,5	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	1 000 279	3 766,0	13,7	100 %

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos Q1–Q2/2025 oli 34,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 69,3 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa korkeammasta kassavirrasta sekä alhaisemmasta tuottovaateesta Norjassa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 64,3 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 96,4 miljoonaa euroa) ja arvonalennusta yhteensä 26,2 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -23,7 miljoonaa euroa). IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-kesäkuussa -3,8 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: -3,4 miljoonaa euroa).

Käyvän arvon muutos

Me	Q2/2025	Q2/2024	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Suomi & Viro	0,8	17,0	3,0	21,3	-66,6
Norja	14,1	5,2	16,7	6,2	-23,1
Ruotsi & Tanska	20,5	2,5	18,4	45,2	22,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	35,5	24,8	38,1	72,7	-67,3
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-1,9	-1,7	-3,8	-3,4	-7,4
Sijoituskiinteistöt tuloslaskelmassa, yhteensä	33,5	23,1	34,3	69,3	-74,6

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q2/2025 on määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Ruotsi, Suomi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. 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 ja Q3. Citycon hyödyntää kaikissa sisäisissä arvioissa ulkopuolisten arvioitsijoiden markkina- ja tuottovaatimusnäkemymiä.

5. Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,42 euroa (31.12.2024: 10,09 euroa). Katsauskauden tulos ja muuntoerojen muutos kasvattivat osakekohtaista omaa pääomaa.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 322,5 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1 265,7 miljoonaa euroa).

6. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Lainojen nominaaliarvot	Me	1 873,1	2 032,5	2 116,3
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	1 886,4	2 049,8	2 131,5
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	321,6	458,5	767,2
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,9	3,2	3,4
Luototusaste (LTV) ²	%	46,4	47,6	47,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,5	3,2	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	0,02	0,12	0,12

¹ Sisältää 35,6 miljoonaa euroa (Q2/2024: 35,7 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 150 miljoonaa euron edestä takaisin 250 miljoonan euron vakuudellista velkaa, jonka eräpäivä on huhtikuussa 2027. Lainalle jäi 100 miljoonan euron nimellismäärä. Velan takaisinmaksun jälkeen yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen syyskuussa 2026 erääntyvästä 349,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Tarjousmenettelyn tuloksena yhtiö osti takaisin 100 miljoonan euron edestä velkakirjoja nimellisarvoa alhaisemmalla hinnalla. Nämä 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-.

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

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

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

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

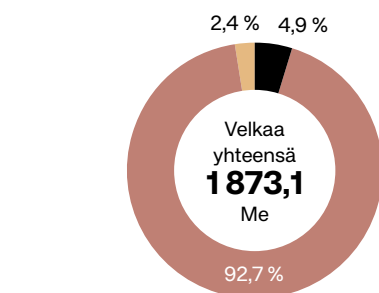
Korollisten lainojen arvo väheni vuosineljänneksen aikana 43,1 miljoonalla eurolla 1 873,1 miljoonaan euroon. Velan vähenemiseen vaikuttivat ensisijaisesti vuoden 2026 ja 2027 joukkovelkakirjalainojen yhteensä 200 miljoonan euron takaisinostot, Kista Gallerian 186 miljoonan euron määräaikaisslainan takaisinmaksu sekä 100 miljoonan euron määräaikaisslainan takaisinmaksu. Näitä vaikutuksia tasoitti osittain 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku. Korollisten velkojen tasearvo oli 1 886,4 miljoonaa euroa sisältäen 35,6 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika kasvoi 3,9 vuoteen kvartaalin aikana, johtuen 450 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja vakuudellisten lainojen sekä bondien takaisinmaksuista.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski vuosineljänneksen aikana 46,4 %:iin, johtuen nettovelan laskusta sekä kiinteistöjen käypien arvojen vahvistumisesta.

Lainajakauma

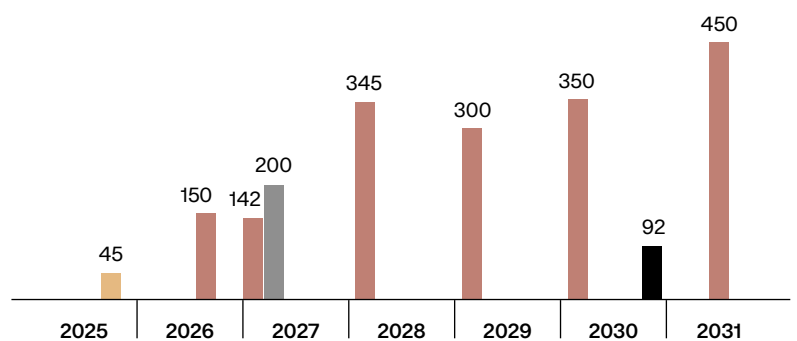
%



- Pankkilainat **91,5**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **45,0**

Velkojen erääntymiset

Me



- Pankkilainat **91,5**
- Joukkovelkakirjalainat **1 736,5**
- Yritystodistukset **45,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **200,0**

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q2/2025	Q2/2024	Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	Q1-Q4/2024
Rahoituskulut	Me	-35,4	-29,5	-83,8	-50,8	-100,6
Rahoitustuotot	Me	15,0	1,5	27,8	4,9	25,3
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista	Me	0,0	-0,5	-0,1	-0,5	-0,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-20,5	-28,4	-56,1	-46,4	-76,1
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	-1,1	0,4	-2,6	-0,3	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	1,4	9,1	22,7	13,5	8,9
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-20,2	-18,9	-36,1	-33,2	-68,0
Painotettu kesikikorko kauden lopussa	%	-	-	4,03	-	3,60
Painotettu kesikikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	4,33	-	3,93
Painotettu kesikikorko, laskettu vuoden alusta	%	-	-	3,72	-	3,17

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 56,1 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2024: 46,4 miljoona euroa). Kasvu johtuu ensisijaisesti uudelleenrahoituksen myötä nousseista korkokuluista sekä rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista. Q1-Q2/2025 rahoituskulut olivat 83,8 miljoonaa euroa ja ne koostuivat pääosin joukkovelkakirjalainojen ja muiden lainojen koroista sekä rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappioista. Rahoitustuotot vastaavalta ajanjaksolta olivat 27,8 miljoonaa euroa ja ne koostuivat pääosin rahoitusinstrumenttien käyvän arvon voitoista sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta syntyneistä tuotoista, kun lainat ostettiin alle nimellisarvon. Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon tappiot olivat 22,7 miljoonaa euroa.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) Q1-Q2/2025 olivat 36,1 miljoonaa euroa, joka on 2,8 miljoonaa enemmän edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Velan painotettu kesikikorko periodin lopussa oli 4,03 %.

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.

		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Keskimääräinen korkosidonnaisuus aika	vuotta	3,9	2,5	2,8
Korkosuojausaste	%	97,6	81,3	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 %	3,2 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kvartaaliin
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.

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 26.2.2025, mutta työskenteli 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, 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 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. Katsauskauden lopussa Cityconin osakkeiden kokonaismäärä oli 184 263 812 ja yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta. Kesäkuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli siten 183 888 226. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Cityconilla oli kesäkuun 2025 lopussa 23 510 rekisteröityä osakkeenomistajaa (30.6.2024: 26 974 osakkeenomistajaa), joista 9 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 134,3 miljoonaa yhtiön osaketta (30.6.2024: 128,3 miljoonaa osaketta) eli niiden hallussa oli 72,9 % (30.6.2024: 69,7 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista raportointikauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

Osakkeet ja osakepääoma

		Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	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 ¹		184 263 812	184 084 204	184 231 295

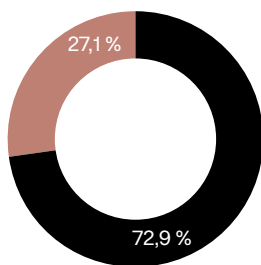
¹ Kesäkuun lopussa yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta. Näin ollen kesäkuun 2025 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli siten 183 888 226.

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1-Q2/2025	Q1-Q2/2024	%	Q1-Q4/2024
Alin kurssi	EUR	2,99	3,70	-19,2 %	3,13
Ylin kurssi	EUR	3,88	5,22	-25,7 %	5,22
Keskikurssi	EUR	3,43	4,22	-18,6 %	4,03
Päätöskurssi	EUR	3,80	3,95	-3,7 %	3,22
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	700,9	727,1	-3,6 %	592,9
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	28,4	42,1	-32,5 %	75,5
Vaihdettuja osakkeita	Me	96,2	176,2	-45,4 %	299,4

Osakkeenomistajat 30.6.2025

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset (134,3 milj.osaketta)

■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset (50,0 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. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten Yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei 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–kesäkuussa 2025 hallitus käytti kaksi kertaa valtuutuksiaan:

Suunnattu osakeanti pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi

3.4.2025 Cityconin hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jolla maksetaan sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (7 000 osaketta), sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2024–2027 (12 500 osaketta), ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään 2022–2024 (8 017 osaketta) ja osakepalkkiojärjestelmään 2020–2022 (5 000 osaketta) liittyvät palkkiot. Osakeannissa annettiin vastikkeetta yhteensä 32 517 yhtiön uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen yhtiön johdolle ja avainhenkilöille kannustinjärjestelmien palkkioiden toimittamiseksi kannustinjärjestelmien ehtojen mukaisesti. Osakkeet toimitettiin palkkioidensaajille 11.4.2025.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

23.6.2025 Citycon käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 12 000 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 45,6 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Raportointikauden lopussa 30.6.2025 osto-ohjelman alla oli ostettu yhteensä 375 586 omaa osaketta. Yhteensä osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta mikä vastaa noin 0,4 prosenttia Cityconin osakkeiden kokonaismäärästä. Osakkeet hankittiin noin 3,8 euron osakekohtaiseen keskihintaan. Takaisinostoon käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Osakkeet hankittiin julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankintahetken markkinahintaan siten, että osakekohtainen enimmäishinta oli kuitenkin 3,80 euroa osakkeelta.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 375 586 yhtiön omaa osaketta. Osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallussaan 375 586 omaa osaketta eli 0,20 prosenttia Citycon Oyj:n kaikista osakkeista.

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 2025 A-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)

Huhtikuussa 2025 yhtiö maksoi viimeiset palkkiot seuraavien ohjelmien mukaisesti: 1) toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027, 2) osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022, 3) ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024, 4) sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022. Osakepalkkioiden luovutuksen jälkeen kaikki kyseisistä ohjelmista allokoitua osakkeita on luovutettu palkkioidensaajille. Lisäksi talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 päättyi talousjohtajan päättämissopimuksen mukaisesti tammikuussa 2025.

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

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

12. Päivitetty vastuullisuusstrategia

Citycon on päivittänyt vastuullisuusstrategiansa ja päivitetty strategia löytyy nyt verkkosivuiltamme citycon.com/fi/vastuullisuus. Citycon on yhä sitoutunut pitkän aikavälin kestävyystavoitteisiinsa mukaan lukien hiilineutraaliuden 2030. Pääasialliset päivitykset sisältävät strategian yhtenäistämisen Cityconin liiketoiminnan arvoa ohjaavien tekijöiden kanssa ja strategian kiteyttämisen.

13. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

23.6.2025 Citycon käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 23.6.2025 ja päättyivät 11.7.2025. Yhteensä osto-ohjelman aikana Citycon hankki yhteensä 694 801 omaa osaketta mikä vastaa noin 0,4 prosenttia Cityconin osakkeiden kokonaismäärästä. Takaisinostoon käytettiin yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa. Ostetut osakkeet mitätöitiin katsauskauden päättymisen jälkeen 14.7.2025. Mitätöinnin jälkeen Cityconin osakkeiden kokonaismäärä on yhteensä 183 569 011 kappaletta ja niihin liittyvä kokonaisäänimäärä yhteensä 183 569 011 ääntä.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 6. elokuuta 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 kiinteistönhoitoon, 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

		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ¹	Me	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests) ²	Me	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic) ²	EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	8,29	9,21	-9,9 %	8,29	9,21	-9,9 %	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	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-33,5	-23,1	-45,3 %	-34,3	-69,3	50,6 %	74,6
-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	3,0	-	-0,8	2,8	-	79,3
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,1	-	0,0	-0,1	91,5 %	-0,1
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-1,1	0,4	-	-2,6	-0,3	-	-0,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	1,4	9,1	-85,0 %	22,7	13,5	68,0 %	8,9
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
-/+ Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot	12,3	10,2	20,2 %	16,6	12,4	33,2 %	-11,1
-/+ Hybridilainan korkokulut	-8,8	-6,9	-28,6 %	-17,5	-13,3	-31,8 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	-0,7	2,5	-	0,5	6,8	-92,0 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
-/+ Hybridilainan korkokulut	8,8	6,9	28,6 %	17,5	13,3	31,8 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673

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

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Nettovuokratuotto	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Operatiiviset hallinnon kulut	-5,9	-8,2	28,4 %	-13,2	-19,5	32,5 %	-33,2
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	2,5	-91,5 %	0,2	2,4	-93,7 %	2,2
Operatiivinen liikevoitto	47,7	49,0	-2,6 %	90,4	88,6	2,0 %	183,6
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-20,2	-18,9	-6,8 %	-36,1	-33,2	-8,6 %	-68,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,0	0,0	-	0,0	-0,7	-	-0,7
Operatiiviset välittömät verot	-0,4	-0,3	-24,8 %	-0,8	-0,8	-1,7 %	-2,1
Operatiiviset laskennalliset verot	-0,1	-0,1	-11,2 %	0,2	0,2	-9,6 %	0,1
Hybridilainan korkokulut	-8,8	-6,9	-28,6 %	-17,5	-13,3	-31,8 %	-30,7
-/+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	-0,7	2,5	-	0,5	6,8	-92,0 %	9,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	17,5	25,3	-30,9 %	36,9	47,7	-22,7 %	91,9
+Hybridilainan korkokulut	8,8	6,9	28,6 %	17,5	13,3	31,8 %	30,7
Operatiivinen tulos ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA Earnings excl. hybrid bond interests)	26,3	32,1	-18,2 %	54,3	60,9	-10,8 %	122,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,095	0,137	-31,0 %	0,200	0,264	-24,3 %	0,504
Operatiivinen tulos/osake ilman hybridilainan korkokuluja (EPRA EPS excl. hybrid bond interests, basic), EUR	0,143	0,175	-18,3 %	0,295	0,338	-12,7 %	0,673

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

Eurooppalaisten kiinteistösihtausyhtiöiden 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.

	30.6.2025			30.6.2024			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	1 322,5	1 322,5	1 322,5	1 464,0	1 464,0	1 464,0	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	222,3	111,1	-	254,6	127,3	-	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0,0	0,0	-	-0,1	-0,1	-	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-44,5	-	-	-58,3	-	-	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-89,8	-89,8	-	-107,2	-107,2	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,1	-	-	-9,1	-	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	-37,8	-	-	95,7	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	24,8	-	-	34,3	-	-	23,5	-	-
Yhteensä	1 525,0	1 334,8	1 194,9	1 694,5	1 474,8	1 452,5	1 449,6	1 269,3	1 198,0
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	183,9	183,9	183,9	184,1	184,1	184,1	184,2	184,2	184,2
Nettovarallisuus per osake	8,29	7,26	6,50	9,21	8,01	7,89	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 30.6.2025 oli 37,8 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta korkeampi).

Vertailukaudella 30.6.2024 erotus oli 95,7 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 puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2025

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1–Q2/ 2025	Q1–Q2/ 2024	%	Q1–Q4/ 2024
Bruttovuokratuotto	3	55,6	59,8	-6,9 %	110,6	117,4	-5,8 %	235,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	3,4	19,1	20,8	-8,2 %	40,8	42,3	-3,6 %	85,9
Hoitokulut		-20,6	-24,8	17,3 %	-46,4	-52,8	12,2 %	-104,5
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,8	-1,0	16,5 %	-1,5	-1,1	-35,3 %	-2,1
Nettovuokratuotto	3	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Hallinnon kulut		-5,9	-8,2	28,4 %	-13,2	-19,5	32,5 %	-33,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	2,6	-92,0 %	0,2	2,5	-93,6 %	2,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	33,5	23,1	45,3 %	34,3	69,3	-50,6 %	-74,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		0,1	-3,0	-	0,8	-2,8	-	-79,3
Liikevoitto/-tappio	3	81,3	69,2	17,5 %	125,5	155,3	-19,2 %	29,8
Rahoituskulut (netto)		-20,5	-28,4	28,0 %	-56,1	-46,4	-20,8 %	-76,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	0,0	-65,4 %	0,0	-0,8	-	-0,7
Tulos ennen veroja		60,9	40,8	49,2 %	69,5	108,1	-35,7 %	-47,0
Välittömät verot		-0,4	-0,3	-24,8 %	-0,8	-0,8	-1,7 %	-2,1
Laskennalliset verot		-12,4	-10,3	-20,2 %	-16,4	-12,2	-33,9 %	11,2
Katsauskauden tulos		48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Katsauskauden tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos								
Tulos/osake, EUR ¹	5	0,21	0,11	87,9 %	0,18	0,44	-58,6 %	-0,40
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	0,21	0,11	89,5 %	0,18	0,43	-58,2 %	-0,40
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi								
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,4	0,4	-2,7 %	1,3	1,5	-16,5 %	0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-30,3	23,9	-	7,9	-13,1	-	-31,1
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-29,9	24,3	-	9,2	-11,6	-	-30,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-29,9	24,3	-	9,2	-11,6	-	-30,9
Katsauskauden laaja tulos		18,3	54,5	-66,5 %	61,5	83,5	-26,4 %	-68,8
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen								
Emoyhtiön omistajille		18,3	54,5	-66,5 %	61,5	83,5	-26,4 %	-68,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	3 766,0	3 867,5	3 627,8
Liikearvo		89,8	107,2	89,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,4	3,5	3,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹		42,2	17,8	43,1
Johdannaissopimukset	10, 11	21,6	33,1	30,0
Laskennalliset verosaamiset		16,6	16,6	16,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 939,6	4 045,7	3 810,7
Myytävänä olevat omaisuuserät	8	13,7	299,6	81,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	10, 11	8,8	0,7	6,5
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat ¹		52,7	66,5	46,3
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	112,4	49,1	358,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		173,9	116,3	411,3
Varat yhteensä	3	4 127,2	4 461,6	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		0,0	0,1	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,5	616,5	589,4
Kertyneet voittovarot	12	342,3	456,8	286,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 322,5	1 464,0	1 265,7
Hybridilaina		593,3	590,7	592,8
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 915,8	2 054,7	1 858,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat		1 834,7	1 971,1	2 110,7
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	20,1	14,4	12,8
Laskennalliset verovelat		225,4	260,4	208,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 080,2	2 245,8	2 331,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat		51,7	78,7	20,8
Johdannaissopimukset	10, 11	3,4	3,5	3,9
Ostovelat ja muut velat		76,1	78,9	87,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		131,2	161,1	112,6
Velat yhteensä	3	2 211,4	2 406,9	2 444,6
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 127,2	4 461,6	4 303,1

¹ 30.6.2024 tase on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskukseen liittyvä 17,2 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa.

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Tulos ennen veroja		69,5	108,1	-47,0
Oikaisut voittoon ennen veroja		22,2	-20,1	233,1
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		91,7	88,0	186,1
Käyttö pääoman muutos		-10,3	0,6	2,9
Liiketoiminnan rahavirta		81,3	88,6	189,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-51,9	-28,7	-63,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		7,1	2,5	5,8
Maksetut välittömät verot		-2,2	-2,1	-2,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		34,3	60,3	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	-10,6	-23,8	-49,1
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit ¹	6,7,8	-1,7	23,3	299,9
Investointien nettorahavirta		-12,4	-4,0	188,1
Rahoituksen rahavirta				
Lyhytaikaisten lainojen nostot		48,9	206,7	263,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-18,6	-490,0	-800,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		443,2	296,3	641,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-728,7	-27,2	-29,9
Vuokrasopimusvelkojen maksut ja muut rahoituserät		-3,7	-3,6	-7,2
Hybridilainojen takaisinmaksut		-1,7	-	-
Hybridilainan korot ja kulut		-1,2	-31,1	-48,7
Maksullinen osakeanti ja kulut		-	48,2	46,6
Omien osakkeiden takaisin hankinta ja kulut		-0,9	-	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-	-27,6	-55,2
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-6,0	-3,3	7,7
Rahoituksen nettorahavirta		-268,7	-31,6	17,7
Rahavarojen muutos		-246,7	24,7	335,4
Rahavarat katsauskauden alussa	9	358,5	25,2	25,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,6	-0,9	-2,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	112,4	49,1	358,5

¹ Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit Q1–Q2/2025 sisältävät oikaisuja liittyen vuoden 2024 aikana toteutettuihin myynteihin.

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien 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			1,5		-13,1	95,1	83,5			83,5
Osakeanti ja kulut				47,3			47,3			47,3
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-15,9	-15,9	-16,6		-32,5
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)				-27,6			-27,6			-27,6
Osakeperusteiset maksut						-1,2	-1,2			-1,2
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 30.6.2024	259,6	131,1	0,1	616,5	-253,1	709,9	1 464,0	590,7	0,0	2 054,7
Oma pääoma 1.1.2025	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5
Katsauskauden laaja tulos			1,3		7,9	52,3	61,5			61,5
Osakeanti ja kulut				0,1			0,1			0,1
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-1,9		-1,9
Hybridilainan korot ja kulut						-3,3	-3,3	2,4		-0,9
Omien osakkeiden takaisinmaksut ja kulut						-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	1 322,5	593,3	0,0	1 915,8

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 6.8.2025.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2024. Cityconin osavuosisikatsaus raportointikaudelta on laadittu soveltamalla samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2024 sekä IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti pois lukien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, joka on Q2/2025 osalta määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Suomi, Ruotsi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu sisäisesti. 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

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	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	%	Q1–Q4/2024
Bruttovuokratuotto							
Suomi & Viro	24,8	27,1	-8,8 %	49,6	54,8	-9,4 %	109,8
Norja	14,5	17,1	-15,2 %	29,2	34,6	-15,4 %	65,4
Ruotsi & Tanska	16,4	15,5	5,5 %	31,7	28,0	13,1 %	60,2
Segmentit yhteensä	55,6	59,8	-6,9 %	110,6	117,4	-5,8 %	235,4
Ylläpito -ja palvelutuotot							
Suomi & Viro	9,1	9,5	-4,3 %	19,5	19,5	-0,2 %	39,2
Norja	4,8	5,8	-17,2 %	10,7	13,2	-18,8 %	26,0
Ruotsi & Tanska	5,2	5,5	-5,2 %	10,7	9,7	9,9 %	20,7
Segmentit yhteensä	19,1	20,8	-8,2 %	40,8	42,3	-3,6 %	85,9
Nettovuokratuotto							
Suomi & Viro	25,7	26,5	-2,9 %	50,6	52,2	-2,9 %	105,3
Norja	13,4	15,4	-13,3 %	27,2	31,8	-14,5 %	60,5
Ruotsi & Tanska	14,2	12,8	11,5 %	25,7	21,8	17,6 %	49,0
Muut	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-54,3 %	0,0
Segmentit yhteensä	53,3	54,7	-2,5 %	103,4	105,7	-2,2 %	214,7
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)							
Suomi & Viro	25,3	28,1	-10,1 %	49,4	52,8	-6,4 %	104,7
Norja	13,0	14,6	-11,1 %	25,9	29,2	-11,5 %	56,1
Ruotsi & Tanska	13,0	11,7	11,0 %	23,4	20,0	17,0 %	45,7
Muut	-3,5	-5,4	34,8 %	-8,3	-13,4	38,0 %	-22,8
Segmentit yhteensä	47,7	49,0	-2,6 %	90,4	88,6	2,0 %	183,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon							
Suomi & Viro	0,4	16,8	-97,5 %	2,2	20,8	-89,4 %	-67,9
Norja	13,1	4,1	-	14,6	4,0	-	-27,5
Ruotsi & Tanska	20,0	2,2	-	17,5	44,5	-60,8 %	20,8
Segmentit yhteensä	33,5	23,1	45,3 %	34,3	69,3	-50,6 %	-74,6
Liikevoitto/-tappio							
Suomi & Viro	25,5	45,1	-43,4 %	51,6	74,0	-30,3 %	17,3
Norja	26,1	16,0	63,2 %	41,2	30,5	35,1 %	-21,6
Ruotsi & Tanska	33,3	13,8	-	41,1	64,4	-36,2 %	57,1
Muut	-3,5	-5,6	37,2 %	-8,3	-13,6	39,0 %	-23,1
Segmentit yhteensä	81,3	69,2	17,5 %	125,5	155,3	-19,2 %	29,8
Me	30.6.2025			30.6.2024		%	31.12.2024
Varat							
Suomi & Viro	1 866,1			2 074,9		-10,1 %	1 856,1
Norja	952,1			1 139,4		-16,4 %	934,6
Ruotsi & Tanska	1 087,7			1 076,4		1,0 %	1 036,4
Muut	221,3			170,9		29,5 %	476,0
Segmentit yhteensä	4 127,2			4 461,6		-7,5 %	4 303,1
Velat							
Suomi & Viro	14,6			19,1		-23,5 %	15,8
Norja	8,2			11,4		-28,2 %	10,9
Ruotsi & Tanska	20,0			16,1		24,6 %	19,6
Muut	2 168,6			2 360,4		-8,1 %	2 398,3
Segmentit yhteensä	2 211,4			2 406,9		-8,1 %	2 444,6

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	15,8	16,5	-3,8 %	34,1	33,8	1,0 %	67,7
Käyttökorvaukset ¹	1,6	2,6	-37,3 %	3,6	5,1	-29,1 %	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,6	1,7	-5,0 %	3,1	3,5	-11,2 %	7,5
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,0	0,1	-5,6 %	0,1	0,1	-2,8 %	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	19,1	20,8	-8,1%	40,9	42,4	-3,6 %	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		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,6	-27,2 %	-19,0	-14,2	-33,9 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-2,2	-	-	-2,2	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Osakekohtainen tulos¹	EUR	0,21	0,11	87,9 %	0,18	0,44	-58,6 %	-0,40

Tulos/osake, laimennettu		Q2/2025	Q2/2024	%	Q1-Q2/ 2025	Q1-Q2/ 2024	%	Q1-Q4/ 2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	48,1	30,2	59,3 %	52,3	95,1	-45,0 %	-37,9
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,6	-27,2 %	-19,0	-14,2	-33,9 %	-33,1
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	-2,2	-	-	-2,2	-	-2,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj. kpl	184,2	184,0	0,2 %	184,2	180,5	2,1 %	182,3
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj. kpl	1,4	3,1	-52,9 %	0,9	2,4	-62,6 %	1,7
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj. kpl	185,7	187,0	-0,7 %	185,1	182,8	1,3 %	184,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	0,21	0,11	89,5 %	0,18	0,43	-58,2 %	-0,40

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

6. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ja vertailukaudella 30.6.2024 ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä.

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

30.6.2025

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	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
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-	67,4	67,4
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	4,0	4,0
30.6.2025	-	3 766,0	3 766,0

30.6.2024

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	284,2	284,2
Investoinnit	0,2	14,8	15,0
Aktivoidut korot	-	0,1	0,1
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	96,4	96,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-23,7	-23,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-3,4	-3,4
Valuuttakurssiero	-0,2	-29,0	-29,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-6,8	-324,6	-331,3
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,0	1,0
30.6.2024	0,0	3 867,5	3 867,5

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 Q2/2025 on määritetty ulkoisesti CBRE:n (Norja) ja JLL:n (Ruotsi, Suomi) toimesta. Tanska ja Viro on arvioitu 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		
	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Suomi & Viro	6,1 %	6,0 %	6,1 %	29,6	29,0	29,3
Norja	6,6 %	6,1 %	6,7 %	21,2	21,9	21,1
Ruotsi & Tanska	6,0 %	5,9 %	6,0 %	25,5	25,3	24,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,2 %	6,0 %	6,2 %	25,8	25,8	25,4

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1–Q2/2025	Q1–Q2/2024	Q1–Q4/2024
Kiinteistöjen hankinnat ¹	-	284,2	341,0
Kiinteistökehitys	10,0	15,2	40,2
Muut investoinnit	0,3	0,6	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	10,3	300,0	382,3
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin			
Suomi & Viro	5,1	7,0	23,0
Norja	3,3	3,5	5,6
Ruotsi & Tanska	1,6	289,1	352,7
Konsernihallinto	0,3	0,4	1,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	10,3	300,0	382,3
Divestoinnit^{2,3}	-	31,8	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 sijoituskiinteistöt

Myytävänä olevat omaisuuserät 30.6.2025 koostui yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. Myytävänä olevat omaisuuserät koostuivat vertailukaudella 30.6.2024 kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä sekä yhdestä Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, ja vertailukaudella 31.12.2024 yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta ja yhdestä Suomi & Viro segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Katsauskauden alussa	81,1	0,0	0,0
Valuuttakurssierot	0,0	-	-
Hankinnat	-	-	59,3
Investoinnit	-	0,1	0,6
Myynnit	-	-31,8	-389,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien omaisuuserien välillä	-67,4	331,3	411,1
Katsauskauden lopussa	13,7	299,6	81,1

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Käteinen raha ja pankkitilit	106,6	43,5	352,2
Rajoitetut rahavarat	5,8	5,5	6,2
Rahavarat yhteensä	112,4	49,1	358,5

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

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	30.6.2025		30.6.2024		31.12.2024	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat						
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	30,4	30,4	33,7	33,7	36,5	36,5
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	0,1	0,1	-	-
Rahoitusvelat						
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta	89,3	91,5	513,5	521,2	509,5	516,1
Yritystodistukset	43,9	45,0	72,0	73,0	9,9	10,0
Joukkolainat	1 717,5	1 755,3	1 428,6	1 438,4	1 576,8	1 554,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	35,6	35,6	35,7	35,7	35,3	35,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Johdannaissopimukset	23,4	23,4	17,7	17,7	15,3	15,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa						
Johdannaissopimukset	-	-	-	-	1,3	1,3

11. Johdannaissopimukset

Me	30.6.2025		30.6.2024		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	125,0	0,1	125,0	-1,3
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	125,0	0,1	125,0	-1,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	0,2	278,3	13,8	388,8	14,9
yli 5 vuotta	183,7	1,7	-	-	-	-
Yhteensä	572,5	1,9	278,3	13,8	388,8	14,9
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	328,8	4,3	228,3	-2,8	924,5	2,5
Korko-optiot						
alle vuosi	-	-	-	-	-	-
1–5 vuotta	-	-	306,4	5,0	302,1	3,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	306,4	5,0	302,1	3,2
Kaikki yhteensä	901,3	6,2	937,9	16,1	1740,4	19,4

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia sekä valuuttatermiinejä, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. 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. Yhtiökokouksen ajankohtana liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutus tarkoittaisi pääoman palautuksena enintään 55 269 388,50 euroa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Kuten yhtiö ilmoitti 15.11.2024, hallitus ei 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 vuosipuoliskon 2024 aikana jaettiin pääomanpalautusta 27,6 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	291,5	1 024,4	1 021,2
Pankkitakaukset ja emon takaukset	18,0	226,9	224,7
Ostositoumukset	14,0	79,7	20,1

Kiinnitykset liittyvät kahteen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (91,5 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan sekä 200 miljoonan euron luottosopimukseen, joka on tällä hetkellä täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 14,0 miljoonaa euroa (Q2/2024: 79,7 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen käynnissä oleviin hankkeisiin. 2 013,8 miljoonan Ruotsin kruunumääräinen (185,6 miljoonaa euroa) määräaikaislaina on maksettu pois, minkä johdosta myös vastuusitoumukset ovat pienentyneet.

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 49,53 prosenttia (49,57 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden aikana Citycon maksoi kuluja G City Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 miljoonaa euroa. Citycon ei maksanut kuluja vertailukaudella Q1–Q2/2024. Citycon veloitti kuluja edelleen G City Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 miljoonaa euroa (Q1–Q2/2024: 0,0 miljoonaa euroa).

Raportti Citycon Oyj:n osavuosi-informaation 1.1.–30.6.2025 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Citycon Oyj:n konsernin lyhennetyn taseen 30.6.2025, 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 6. päivänä elokuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo

KHT