

LIPPU
LAIVA
CITYCON

Taloudellinen Katsaus 2024

Sisällysluettelo

Tietoa osakkeenomistajille	3	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	45	4. Muut liitetiedot.....	73
Citycon lyhyesti	4	1. Liiketoiminnan tulos.....	47	4.1. Tuloverot.....	73
Toimitusjohtajan haastattelu	5	1.1. Segmentti-informaatio	47	4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	74
Avainluvut.....	7	1.2. Bruttovuokratuotto.....	49	4.3. Aineettomat hyödykkeet.....	75
Miten luomme arvoa	8	1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	50	4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	75
Hallituksen toimintakertomus	9	1.4. Hoitokulut	51	4.5. Ostovelat ja muut velat	76
EPRA:n tunnusluvut	21	1.5. Hallinnon kulut.....	52	5. Konsolidointi	77
Operatiiviset tunnusluvut	28	1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	52	5.1. Hankinnat ja myynnit.....	78
Käynnissä olleet kehityshankkeet.....	33	1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	55	5.2. Liikearvo.....	79
Riskit ja riskienhallinta.....	34	1.8. Osakekohtainen tulos.....	55	5.3. Määräysvallattomien omistajien hankinta	80
Osakkeet ja osakkeenomistajat	36	2. Kiinteistökanta ja sijoitukset	55	5.4. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	81
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta ..	38	2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	55	5.5. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa	82
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	39	2.2. Myytävänä olevat omaisuuserät	59	5.6. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	82
Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS.....	41	2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät	60	Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	83
Konsernituloslaskelma, IFRS	41	2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	61	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	86
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	41	3. Rahoitus	63	Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	90
Konsernitase, IFRS.....	42	3.1. Oma pääoma.....	63	Tilintarkastuskertomus.....	91
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	43	3.2. Rahoituskulut (netto)	64		
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	44	3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu	65		
		3.4. Lainat	67		
		3.5. Rahoitusriskien hallinta	67		
		3.6. Johdannaissopimukset.....	71		
		3.7. Vastuusitoumukset.....	73		
		3.8. Rahavarat ja pankkisaamiset.....	73		
		3.9. Muut pitkäaikaiset varat.....	73		

Laadintaperiaatteet on merkitty harmaalla taustalla.

Tietoja keskeisistä arvioista ja olettamista on merkitty vaaleanruskealla taustalla.

Talousjohtaja Eero Sihvonen kommentoi raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.

Tästä raportista

Laadintaperiaatteet ja toimintaa koskevat keskeiset arviot ja olettamiset esitetään yhdessä siihen liittyvän liitetiedon kanssa. Tarkoituksena on esittää aiempaa paremmin konsernin tuloksen muodostusta, millä omaisuuserillä liiketoiminnan tulos saavutettiin ja kuinka liiketoiminta ja transaktiot rahoitettiin.

Tietoa osakkeenomistajille

Cityconin osakkeiden listaus

Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä Large Cap -listalla 31.12.2024 asti ja 1.1.2025 lähtien Mid Cap -listalla kaupankäyntitunnuksella CTY1S. Cityconilla on yksi osakesarja, ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa ja oikeus yhtä suureen osinkoon.

Yhtiökokous

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 3.4.2025 kello 12.00. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet tulevat löytymään Cityconin verkkosivuilta.

Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan mahdolliset nimi- tai osoitetietojaan koskevat muutokset arvo-osuustilioperaattorilleen tai Euroclear Finland Oy:lle, jos osakkeenomistajan arvo-osuustili on siellä.

Taloudellisen tiedon julkaiseminen

Citycon julkaisee taloudelliset raportit ja tiedotteet suomeksi ja englanniksi. Taloudelliset raportit ja tiedotteet ovat saatavilla Cityconin verkkosivuilta.

Julkaisujen tilaus

Cityconin taloudellisia raportteja ja pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/uutishuone rekisteröimällä sinne sähköpostiosoitteensa.

Sijoittajasuhteiden yhteystiedot

Cityconin sijoittajasuhdetoiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensisijainen yhteyshenkilö on sijoittajasuhdepäällikkö, Anni Torkko (ir@citycon.com).

Varojenjak

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

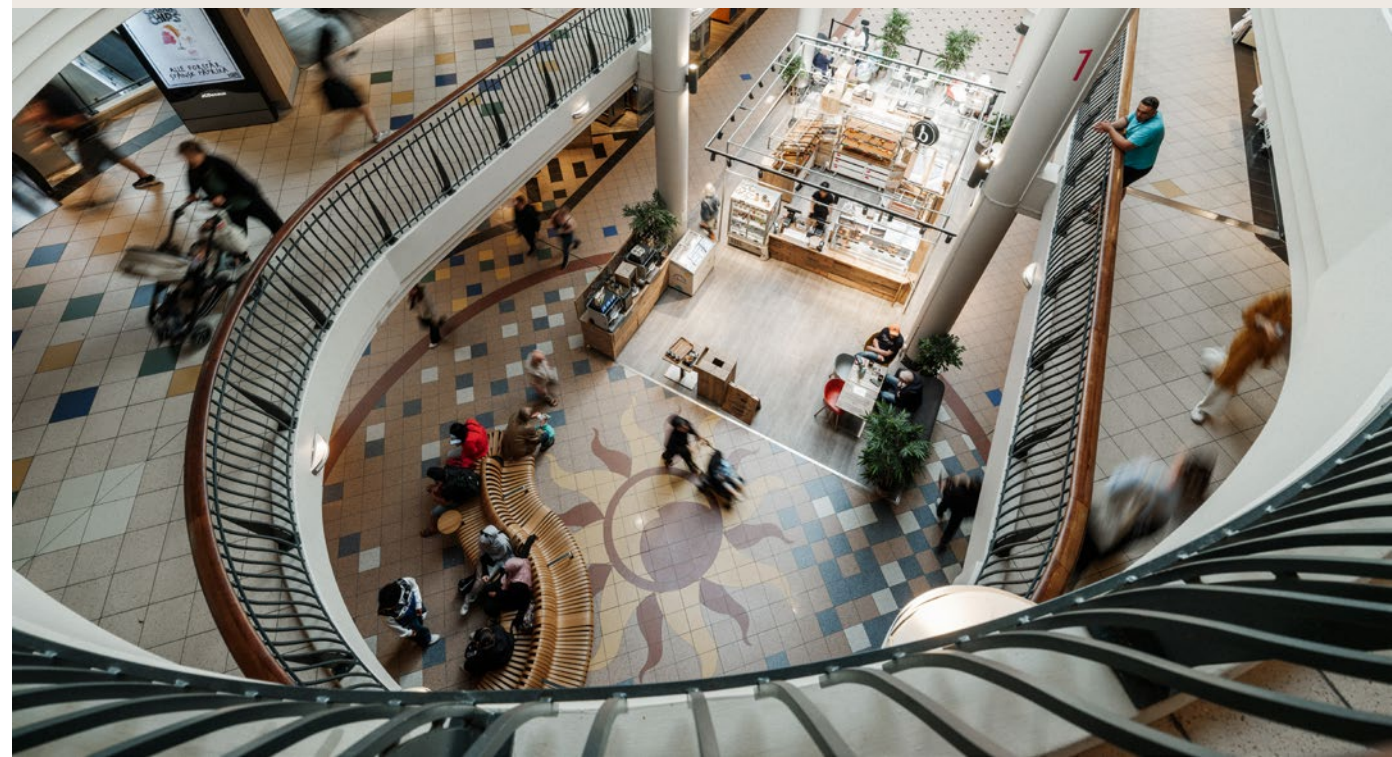
Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätos on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

Taloudellisten katsausten kalenteri 2025

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2024	26.2.
Osavuositarkastus Tammi–maaliskuu 2025	13.5.
Puolivuositarkastus Tammi–kesäkuu 2025	6.8.
Osavuositarkastus Tammi–syyskuu 2025	5.11.
Yhtiökokous	3.4.

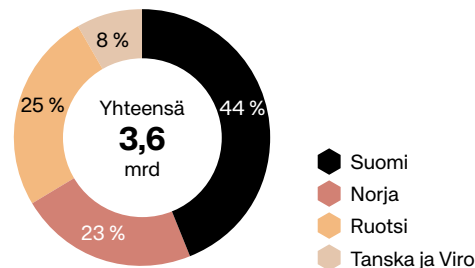


Luomme kaupunkeja täynnä elämää. Ihmisille. Yhteisöille. Kehitykselle. Kasvulle.

Citycon on johtava kaupunkikeskusten omistaja ja kehittäjä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconilla on 28 päivittäistavaravetoista, monikäyttöistä keskusta Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Viron suurimmissa kaupungeissa. Kehitämme ainutlaatuisia kohteita, joista luomme kestäviä yhteisöjä ja eläviä kaupunkeja. Toimintamme tavoittaa 125 miljoonaa henkilöä vuosittain ja tuottaa pitkäaikaista arvoa osakkeenomistajillemme.

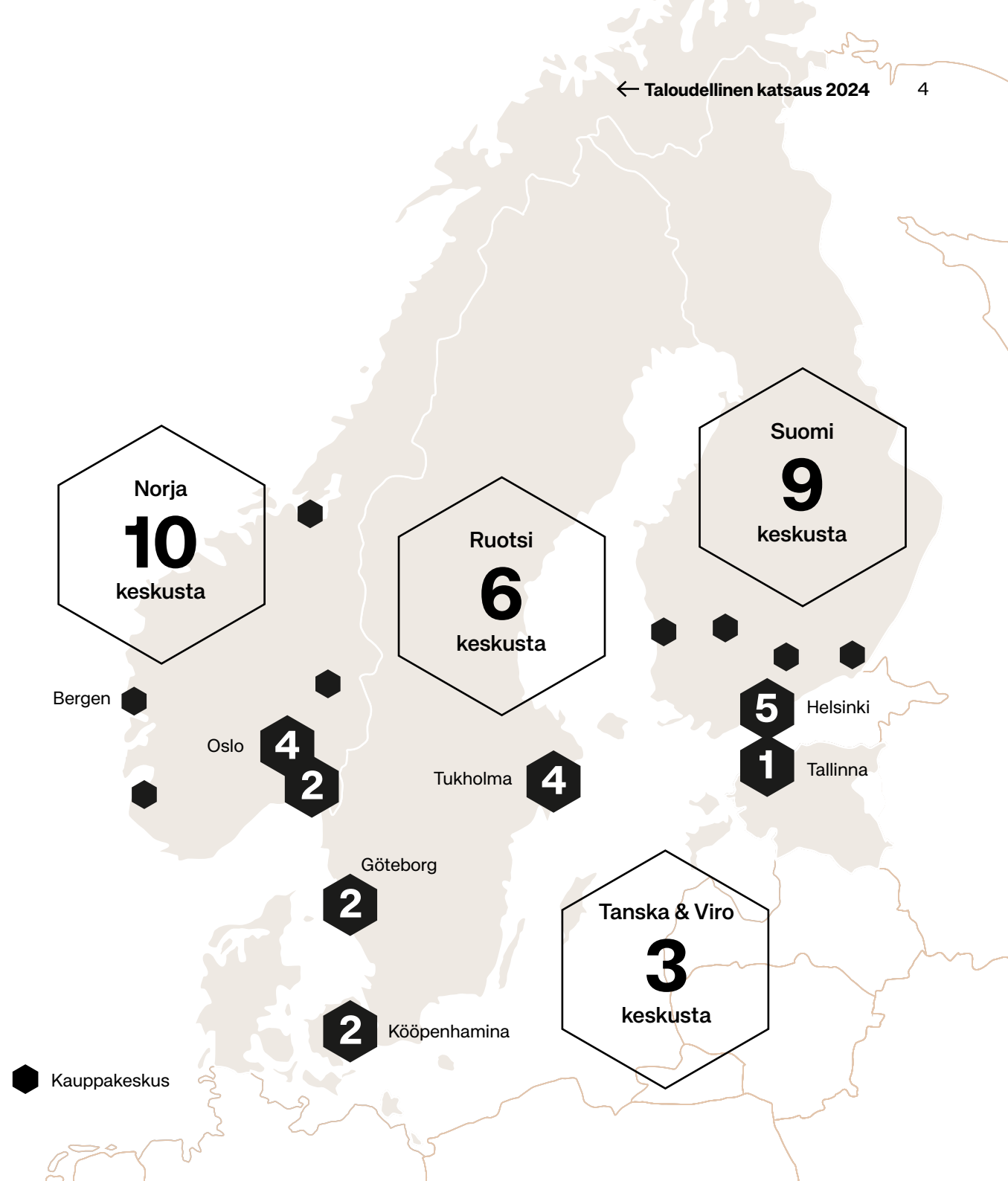
Tasapainoinen pohjoismainen kiinteistökanta

% kokonaisarvosta



28

kaupunkikeskusta viidessä eri maassa palvelee vuosittain 125 miljoonaa asiakasta.



Toimitusjohtajan haastattelu

Miten tiivistäisit vuoden 2024?

Citycon osoitti myös vuonna 2024 välttämättömyyshyödykkeisiin perustuvan strategiansa vahvuuden ja vakauden. Liiketoimintamme perusta on vahva ja keskuksiemme operatiivinen toiminta on erittäin hyvällä tasolla. Positiivinen operatiivinen tulos on seurausta strategiastamme keskittyä välttämättömyyshyödykkeisiin, päivittäistavarakauppoihin ja julkisiin palveluihin nojautuviin keskuksiin, jotka sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohtissa Pohjoismaiden vahvimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Meidän pitkäaikainen strategiaamme luoda monipuolisia kaupunkikeskuksia on tuottanut hyviä operatiivisia tuloksia.

Cityconin vuoden 2024 tulos oli vahva ja yhtiö ylsi 184 miljoonan euron operatiiviseen liikevoittoon. Vahvan operatiivisen tuloksen siivittämänä, operatiivinen liikevoitto kasvoi +12,0 % Q1–Q4/2024 aikana, oikaistu operatiivinen tulos kasvoi +12,1 % ja kokonaisnettovuokratuotto kasvoi +10,3 % (kaikki laskettu vertailukelpoisilla valuuttakursseilla) vuoteen 2023 verrattuna. Pois lukien mm. myydyt ja hankitut kohteet, vertailukelpoinen nettovuokratuotto kasvoi +4,6 % verrattuna vuoteen 2023.

Vuonna 2024 jatkoimme myös taseemme vahvistamista. Osoitimme jälleen Cityconin salkun arvon ja likviditeetin toteuttamalla usean kiinteistön

myynnin. Lisäksi hallinnoimme aktiivisesti tasetta useiden luotto- ja osakesidonnaisten transaktioiden kautta vuoden aikana.

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista suorituskykyä viime vuonna?

Liiketilöiden taloudellinen käyttöaste nousi 0,2 prosenttiyksikköä edellisestä kvartaalista ollen 95,3 % ja keskivuokra nousi 4,6 %, 25,0 euroon neliömetriltä. Yhtiö solmi vuonna 2024 yli 175 000 neliömetrin verran uusia vuokrasopimuksia. Vuoden 2024 aikana avatut uudet vuokralaiset sisälsivät muun muassa Myyrmannin 7 300 neliömetrin Prisma-päivittäistavarakaupan, Rocca Al Maren 3 200 neliömetrin Selver-päivittäistavarakaupan, Rocca al Maren 1 800 neliömetrin kuntosalin sekä Suomen ensimmäisen Nike-konseptimyymälän, joka avattiin Isoon Omena. Joulukuussa Citycon julkaisi allekirjoittaneensa vuokrasopimuksen Terveystalon kanssa runsaan 4 000 neliömetrin vuokraamisesta Lahden ydinkeskustassa sijaitsevasta Triosta Terveystalon uudelle lääkärikeskus-sairaalalle. Vahva vuokraustulos korostaa päivittäistavarakauppoihin ja julkisiin palveluihin keskittyvien keskuksiemme laatua, mikä on osaltaan johtanut 99 %:n vuokranmaksuasteeseen.

Vuonna 2024 Citycon toteutti tärkeitä toimia, joilla se organisoisi uudelleen liiketoimintaansa, vähensi kustannuksia ja vahvisti tasettaan. Kustannuksia



Tulemme jatkamaan strategiamme toteuttamista kehittämällä ja operoimalla välttämättömyshyödykkeisiin nojautuvia kaupunkikeskuksia Pohjoismaiden parhailla paikoilla.

vähentäviin toimenpiteisiin kuului kirjanpidon ulkoistaminen sekä päivittäisen päätöksenteon jalkauttaminen maatasolle. Nämä vuonna 2024 toteutetut toimenpiteet edesauttavat myös noin 23 miljoonan euron hallinnointikulutavoitteemme saavuttamisessa vuodesta 2025 eteenpäin. Lisäksi investointeja vähennettiin merkittävästi vuodelle 2024 ja investointitason pienentäminen jatkuu myös vuonna 2025, jolloin suunnittelemme toteuttavamme investointeja noin 21 miljoonalla eurolla.

Mitä toimia tehtiin vuonna 2024 taseen vahvistamiseksi?

Vuonna 2024 jatkoimme taseen vahvistamista tekemällä kiinteistöjen divestointeja 354 miljoonan euron edestä, näistä saatavat myyntituotot käytetään velan takaisinmaksuun. Kokonaisdivestoinnit ylsivät 475 miljoonaan euroon vuoden 2024 loppuun mennessä

laskettuna joulukuusta 2022 lähtien, jolloin Citycon lanseerasi divestointitavoitteensa. Nykyisestä 950 miljoonan euron divestointitavoitteesta vuoteen 2026 mennessä Citycon on nyt saavuttanut 50 %. Uskomme, että tulemme divestoimaan lisäksi noin 250 miljoonan euron edestä kiinteistöjä vuonna 2025 ja tulemme todennäköisesti pääsemään divestointitavoitteeseemme vuonna 2026.

Lisäksi, keskeytimme osingonmaksun vuodelle 2025 ja maksoimme takaisin lyhytaikaista velkaa maturiteettiprofiiliin parantamiseksi. Citycon laski vuoden aikana liikkeelle myös kaksi uutta joukkovelkakirjalainaa, saaden ylimitoitetun kysynnän markkinoilta joukkovelkakirjalainojen ollessa seitsen- ja kymmenkertaisesti ylimerkattuja. Nämä liikkeellelaskut paransivat Cityconin velkojen maturiteettiprofiilia ennestään. Näiden toimenpiteiden myötä S&P vahvisti Cityconin investointitason luottoluokituksen 19. marraskuuta. Kasvaneet tuottovaatimukset vaikuttivat keskuksiemme tasearvoihin vuonna 2024, mitä osittain tasoitti keskuksissamme toteutunut vuokratuottojen kasvu, mikä johti arvostusmalleissa käytettyjen markkinavuokrien nousuun kaikilla päämarkkinoillamme. Vuoden 2024 osalta kiinteistöjemme kirja-arvot laskivat -74.6 miljoonaa euroa. Korokojen laskiessa yhä alemmas, tuottovaatimusten tulisi pienentyä, minkä pitäisi vaikuttaa positiivisesti vuoden 2025 kiinteistöjen arvoihin.

Mitkä ovat Cityconin vuoden 2025 painopisteitä?

Vuoden 2025 alkaessa, uusi operatiivinen malli on toiminnassa ja maaorganisaatioiden tuloksentekovastuun lisäksi maayhtiötä valvoo kussakin maassa erillinen hallitus. Vaikka Cityconin operatiivinen tulos on verrokkiryhmänsä parhaimpia, yhtiöllä on yhä mahdollisuus parantaa vuokrien kasvua. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta on yksi markkinan alhaisimmista 9,4 %:ssa ja samaan aikaan vuokralaistemme myynnit kasvavat (vertailukelpoinen vuokralaisten myynnin kehitys +2,5 % vuodelle 2024), tarjoten Cityconille huomattavan nousuvaran vuokrien kasvulle. Nämä edellä mainitut seikat antavat meille luottamuksen, että vuoden 2025 tulos jatkaa vuoden 2024 vahvaa kehitystä ja ohjeistuksemme kuvaakin luottamustamme ainutlaatuisiin päivittäistavarakauppaan nojautuviin kiinteistöihimme. Odotamme vuoden osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) olevan 0,41–0,53 euroa ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen ilman hybridikorkokuluja olevan 0,60–0,72 euroa.

Viimeiseksi haluaisin toivottaa Oleg Zaslavskyn tervetulleeksi Cityconin uudeksi toimitusjohtajaksi maaliskuun alusta lähtien. Oleg Zaslavsky on ammattilainen, jolla on yli 20 vuoden kokemus kiinteistöalalta, ja olenkin vakuuttunut siitä, että hän tuo arvokasta osaamista Cityconille ja on kyvykäs johtamaan yhtiön kohti yhä vahvempia taloudellisia ja operatiivisia tuloksia. Minä sekä muut hallituksen jäsenet tuemme Zaslavskya siirtymäkauden aikana sekä myös jatkossa.

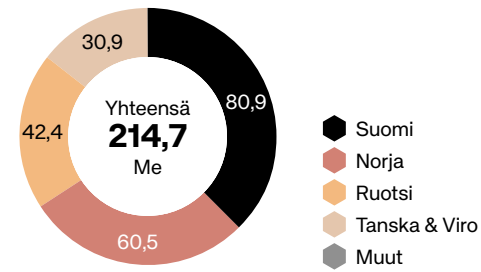
F. Scott Ball

Toimitusjohtaja

Avainluvut

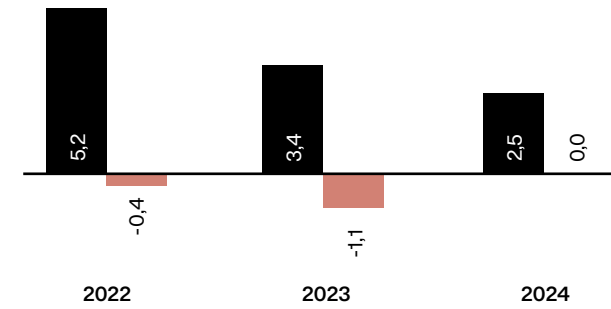
Nettovuokratuotto segmenteittäin

Me



Vuokralaisten myyntien kehitys¹

%

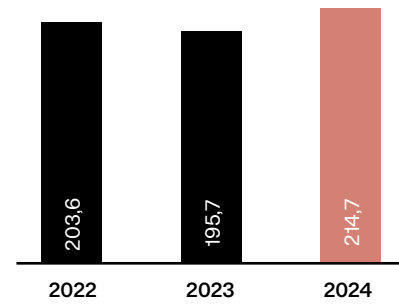


■ Vertailukelpoiset myynnit
■ Myynnit yhteensä

¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Sisältää Kista Gallerian 100 % vuonna 2024. Kista Galleria 50 % ei sisälly vuosien 2022–2023 lukuihin.

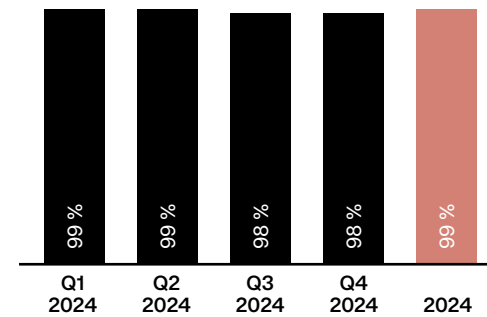
Nettovuokratuottojen kehitys

Me



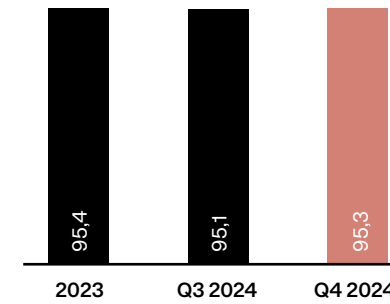
Vuokranmaksuaste

%



Liiketilojen taloudellinen vuokrausaste¹

%



¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Avainluvut	2024	2023
Nettovuokratuotto, Me	214,7	195,7
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu	4,6 %	6,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, Basic)	0,620	0,651
Nettovarallisuus/Osake (EPRA NRV per share)	7,87	9,30
Keskimääräinen korkoprosentti	3,60 %	2,61 %



Citycon – vaivattomuutta kaupunkiyhteisöjen sydämessä

Tuotamme yhteisöille arvoa kehittämällä keskuksia asumiseen, shoppailuun, työskentelyyn ja vapaa-aikaan. Meillä on laaja kokemus kaupunkiympäristöjen kehittämisestä, ja osaamisemme pohjalta luomme monikäyttöisiä keskuksia, joissa yhdistyvät vähittäiskauppa, asuminen, toimistotilat, ravintolat ja kahvilat sekä terveydenhuollon, kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut.

Keskitymme parhaisiin keskuksiin, joita...



...omistamme,

- Vahva 28 monikäyttöisen kaupunkikeskuksen portfolio
- Sijainti kasvavissa kaupungeissa Pohjoismaissa ja Baltiassa
- Pitkäaikainen omistaja



...hallinnoimme,

- Cityconilla modernin kauppakeskustoiminnan erikoisosaamista
- Kaupanalan ammattilaisia viidessä eri maassa
- Pohjoismaatasoinen lähestymistapa tuo synergiaetuja
- Rajat ylittävä vuokraustiimi



...kehitämme.

- Aluekehitys – luomme houkuttelevia keskuksia asua, työskennellä ja viettää vapaa-aikaa
- Ylivertainen kaupallinen houkuttelevuus ja kilpailukyky luovat vuokralaisillemme entistä paremmat menestymisen mahdollisuudet

Miten luomme arvoa?

Keskukset erinomaisilla sijainneilla

- Sijainti keskeisimmissä kaupungeissa, joissa kaupungistuminen on voimakasta
- Keskukset hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä

Välttämättömyys-hyödykkeisiin painottuva myymälä- ja palveluvalikoima

- Päivittäiskauppavetoiset ja välttämättömyyshyödykkeisiin painottuvat keskuksat
- Monikäyttöiset keskuksat, joissa kasvava osa kunnallisia palveluja

Johtava kiinteistöhallinnan osaaminen

- Pitkäaikainen yhteistyö kuntien kanssa
- Jatkuva vuoropuhelu ympäröivien yhteisöjen kanssa
- Vastuullisuus kiinteä osa Cityconin tapaa toimia

Aktiivinen pääoman kierrättäminen

- Divestoinneista saatavat tuotot tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen
- Vahvistaa investointitason tasetta

Vakaa ydinliiketoiminta yhdistettynä houkutteleviin lisäarvonluonnin mahdollisuuksiin

Hallituksen toimintakertomus

Cityconin pohjoismainen portfolio osoitti jälleen vahvuutensa ja vakautensa. Cityconin operatiivinen tulos jatkoi paranemistaan vuoden aikana, kun vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 4,6 %. Kokonaisuudessaan Cityconin taloudellinen tulos pysyi vakaana vuonna 2024. Operatiivinen liikevoitto oli 183,6 miljoonaa euroa, osakekohtainen operatiivinen tulos 0,620 euroa ja oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos 0,491 euroa. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla läpi vuoden ollen 99 %. Luku korostaa Cityconin vuokralaisten laatua ja korkeaa luottokelpoisuutta. Tämä yhdistettynä siihen, että vuokran osuus Cityconin vuokralaisten liikevaihdosta on suhteellisen matala (9,4 %) samalla kun vuokralaisten myynnit ovat kasvussa antaa merkittävää liikkumatilaa vuokrien indeksoimiselle myös vuonna 2025. Vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,5 % ja vertailukelpoiset kävijämäärät 1,1 % edellisvuoteen verrattuna.

Citycon jatkoi vuonna 2024 aktiivista pääomankierrätystä ja vahvasti tasettaan entisestään. Toimet sisälsivät osakeannin, kahden uuden joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun, velan takaisinmaksuja sekä kiinteistöjen myyntejä. Joukkovelkakirjalainojen liikkeellelasku paransi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia koska varat käytettiin lyhyemmän maturiteetin velkojen takaisinmaksuun. Markkinoilla oli vahva kysyntä molemmissa velkakirjalainojen liikkeellelaskussa, sillä maaliskuussa liikkeelle laskettu 300 miljoonan euron velkakirjalaina oli seitsemän kertaa ylimerkitty ja joulukuussa liikkeelle laskettu 350 miljoonan euron velkakirjalaina oli kymmenkertaisesti ylimerkitty. Myös

divestoinneista saatavat varat on tarkoitus käyttää velkojen maksamiseen.

Vuoden 2024 tärkeimmät tapahtumat

Yleistä

- Cityconin operatiivinen liiketoiminta jatkui vahvana.
- Vuoden aikana toteutetut kokonaisdivestoinnit ylsivät 354 miljoonaan euroon. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.
- Citycon valittiin neljättä vuotta peräkkäin eurooppalaisten ilmastojohtajien joukkoon Financial Timesin ja saksalaisen tutkimusyhtiö Statistan laatimalla listalla. Citycon on ainoa Suomesta listalle yltänyt kiinteistöyhtiö.

Operatiivinen kehitys

- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2024 aikana 2,5 %.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,1 % 2024 aikana.
- Liiketilojen vuokrausaste 95,3 %, 0,2 %-yksikön nousu edelliskvartaaliin verrattuna (Q3/2024).
- Vuokranmaksuaste 99 % (Q1–Q4/2024).
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi 2024 aikana 1,1 euroa 25,0 euroon per neliometri.
- Uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokranmuutos oli 0,8 % (Q1–Q4/2024).
- Vuokran osuus vertailukelpoisien keskusten vuokralaisten liikevaihdosta 9,4 % (Q4/2024).

Avainluvut

Citycon-konserni		2024	2023	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	214,7	195,7	9,7 %	10,3 %
<i>Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys</i>	%	4,6 %	6,5 %	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	183,6	164,8	11,4 %	12,0 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	-0,40	-0,70	42,8 %	42,9 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 627,8	3 858,2	-6,0 %	-
Luototusaste (LTV) ²	%	47,3	46,3	2,2 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	113,0	109,6	3,1 %	3,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁴	Me	89,5	80,6	11,0 %	12,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,620	0,651	-4,8 %	-4,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,491	0,479	2,5 %	3,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵	EUR	7,87	9,30	-15,4 %	-

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

² Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.

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

⁴ Vuoden 2024 alusta alkaen Citycon oikaisee pois organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut (Q1–Q4/2024: 9,6 miljoonaa euroa) oikaistusta operatiivisesta tuloksesta (Adjusted EPRA Earnings). Tästä johtuen, oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden. Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁵ Valuuttakurssien kehitys heikensi EPRA NRV per osake -tunnuslukua -0,16 euroa.

Tulevaisuuden näkymät 2025

Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,41–0,53
Osakekohtainen operatiivinen tulos ilman hybridikorkokuluja	EUR	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 hybridikorkokuluja vuodelle 2025 perustuvat 1.10.2024 julkaistuihin päivitettyihin EPRA:n raportointisuosituksiin (EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines), eivätkä ole täysin vertailukelpoiset vuoden 2024 EPRA EPS tunnuslukujen kanssa.

Taloudellinen kehitys

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat Q1–Q4/2024 aikana 4,6 %.
- Kokonaisnettovuokratuotot olivat 214,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 195,7 miljoonaa euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 113,0 miljoonaa euroon (Q1–Q4/2023: 109,6 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,620 euroa (Q1–Q4/2023: 0,651 euroa).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 89,5 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 80,6 miljoonaa euroa).
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli -0,40 euroa (Q1–Q4/2023: -0,70 euroa).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. 15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

Rahoitus

- Helmikuussa Citycon toteutti onnistuneesti noin 48,2 miljoonan euron suunnatun osakeannin vahvistaakseen yhtiön tasetta.
- Maaliskuussa Citycon laski liikkeelle 5 vuoden 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka kuponkikorko on 6,5 %, tarkoituksenaan jälleenrahoittaa yhtiön 2024 vuoden lokakuussa erääntyvä 310,3 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. Liikkeellelasku paransi merkittävästi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia sekä pienensi uudelleenrahoitusriskiä.
- Kesäkuussa yhtiö toteutti vaihtotarjouksen hybridilainansa haltijoille, koskien sen ulkona olevaa 292 miljoonan euron vihreää hybridijoukkovelkakirjalainaa, jonka ensimmäinen lunastuspäivä oli marraskuussa 2024. Vaihtotarjouksessa hyväksyttiin kokonaisuudessaan 265 721 000 euron yhteenlaskettu pääoma, joka vaihdettiin uudeksi 5,25 vuoden hybridilainaksi kuponkikorolla 7,875 %.
- Joulukuussa yhtiö laski liikkeelle 5,25 vuoden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka kuponkikorko on 5,0 %. Tuotolla maksettiin takaisin olemassa olevaa lyhytaikaista velkaa. Tällä liikkeeseenlaskulla Citycon jatkaa velan maturiteettiprofiilinsa parantamista ja jälleenrahoitusriskin vähentämistä.
- Joulukuussa Citycon teki takaisinostotarjouksen, jonka seurauksena se maksoi takaisin melkein koko ulkona olevan määrän sen 1 000 miljoonan Norjan kruunun ja 1 300 miljoonan Norjan kruunun velkakirjoista, jotka erääntyvät syyskuussa 2025. Loput näistä kahdesta joukkovelkakirjalainasta maksettiin tammikuun 2025 aikana.

Toimintaympäristön kehitys

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

Cityconin vuokralaiskanta, joka koostuu pääosin päivittäistavara-kaupoista ja muista palveluita tarjoavista vuokralaisista, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja strategia on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestävyytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi, 95 % Cityconin vuokrasta on sidottu indeksiin.

(Lähde: SEB Nordic Outlook)

Nettovuokratuotot

Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2024 kasvoivat 9,7 % edellisvuodesta ja olivat 214,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 195,7 miljoonaa euroa). Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 12,2 miljoonalla eurolla.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,1 % vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana verrattuna Q4/2023.

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot Q1–Q4/2024 kasvoivat 4,6 %.

Suomen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 2,8 % Q1–Q4/2024 edellisvuoteen verrattuna. Norjan liiketoimintojen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot nousivat 4,8 % Q1–Q4/2024. Ruotsin liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 9,1 % Q1–Q4/2024. Tanskan & Viron liiketoimintojen vertailukelpoiset nettovuokratuotot nousivat 4,8 % Q1–Q4/2024.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2024	-0,3 %	2,3 %	0,5 %	2,8 %	-0,9 %	0,8 %
Työttömyys, 2024	8,4 %	4,0 %	8,4 %	5,9 %	7,5 %	6,4 %
Inflaatio, 2024	1,0 %	3,7 %	1,9 %	1,4 %	3,7 %	2,8 %
Vähittäismyyntin kasvu, 12/2024 ¹	2,3 %	0,7 %	5,3 %	0,5 %	1,1 %	1,9 %

¹ % muutos edellisen vuoden vastaavaan kuukauteen
Lähteet: SEB Nordic Outlook (helmikuu 2025)

Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

Liiketilöiden vuokrausaste laski edellisvuoteen verrattuna 0,1 prosenttiyksikköä ja oli 95,3 % (Q4/2023: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste laski ollen 94,1 % (Q4/2023: 94,3 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 1,0 eurolla 25,0 euroon (Q4/2023: 24,0). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskimääräinen neliövuokra nousi indeksointien seurauksena 1,1 euroa Q1–Q4/2024 aikana. Vuoden 2024 aikana uusittujen ja uudelleenvuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos oli 0,8 % samalla, kun Citycon vuokrasi vuoden aikana yli 175 000 neliometriä.

Vuoden neljännellä vuosineljänneksellä vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 2,3 % ja Q1–Q4 aikana 2,5 %.

Vertailukelpoiset kävijämäärät nousivat neljännen vuosineljänneksen aikana 2,7 % ja vastaavasti Q1–Q4 aikana 1,1 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Taloudellinen tulos Q1–Q4/2024 vs. Q1–Q4/2023

Liikevoitto oli 29,8 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -38,0 miljoonaa euroa).

Hallinnon kulut olivat 33,2 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 31,1 miljoonaa euroa) ja niihin sisältyi 9,6 miljoonaa euroa organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyviä ja muita kertaluonteisia kuluja. Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 164 (31.12.2023: 234). Kokoaikaisista työntekijöistä 36 oli Suomessa, 45 Norjassa, 30 Ruotsissa, 5 Tanskassa & Virossa ja 48 konsernitoiminnoissa.

Henkilöstötunnusluvut

	2024	2023	2022
Kokoaikaiset työntekijät raportointikauden lopussa	164	234	251
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	19,3	19,1	18,9

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokustannuksista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa). Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa).

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -0,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -36,7 miljoonaa euroa) johtuen pääasiassa helmikuun 2024 lopussa päätökseen saadusta transaktiosta, jolla Citycon osti Kista Gallerian kokonaan omistukseensa, minkä jälkeen Kistaa ei ole enää käsitelty yhteisyrityksenä.

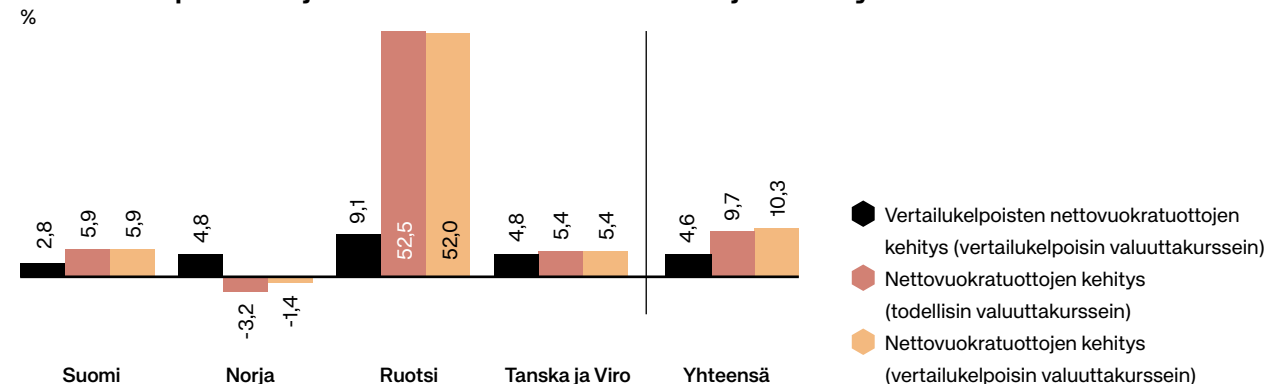
Tilikauden tulos oli -37,9 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -115,0 miljoonaa euroa).

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

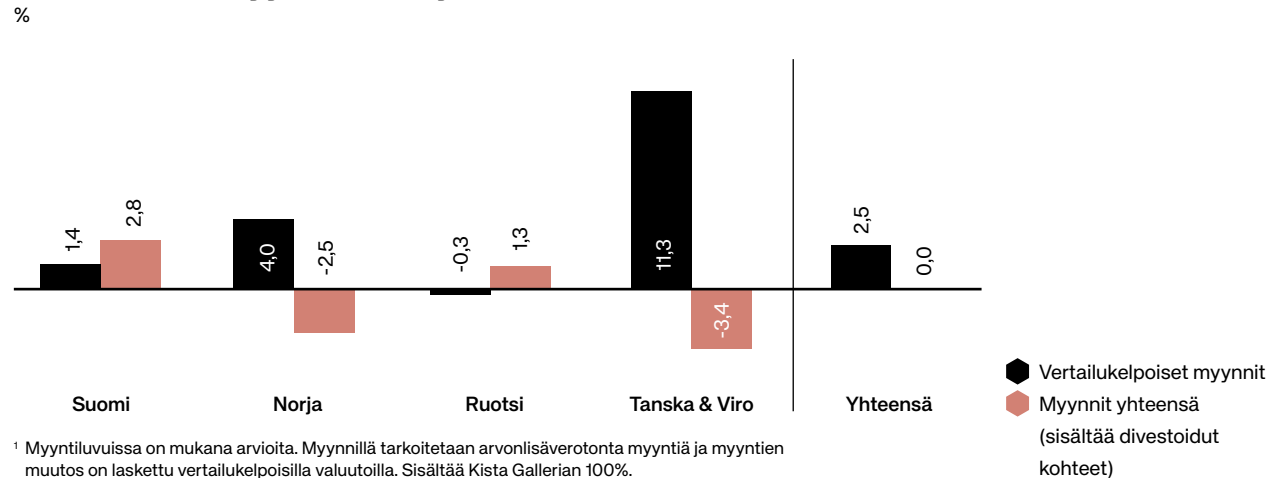
Me	Nettovuokratuotto						Brutto- vuokratuotto
	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
2023	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	215,3
Hankinnat	-	-	12,2	-	-	12,2	16,7
Kehityshankkeet	2,7	-0,5	0,6	0,6	-	3,3	2,8
Divestoinnit	-	-2,6	0,0	0,7	-	-1,9	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet ¹	1,9	2,4	2,0	0,3	-	6,6	4,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-1,3	-0,1	0,0	0,3	-1,1	-1,2
2024	80,9	60,5	42,4	30,9	0,0	214,7	235,4

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

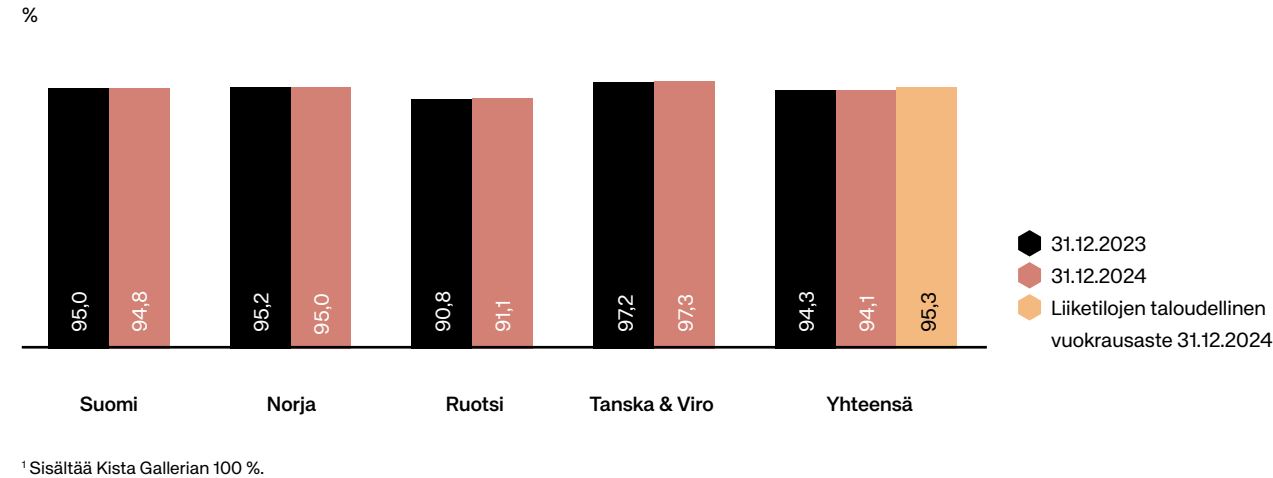
Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys 2024 vs. 2023



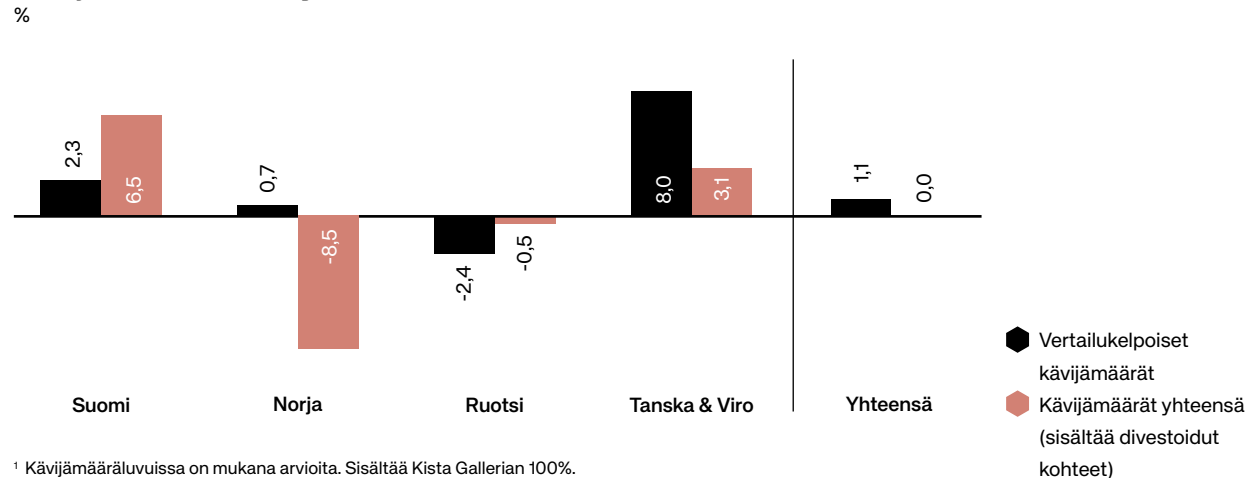
Vuokralaisten myyntien kehitys, 2024 vs. 2023¹



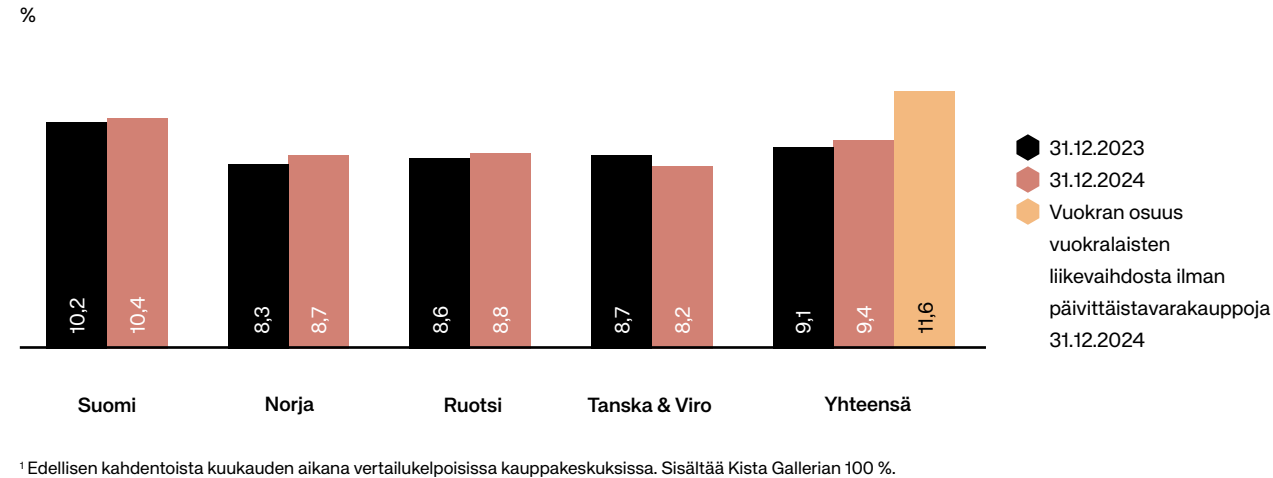
Vuokrausaste¹



Kävijämäärien kehitys, 2024 vs. 2023¹



Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹



Vuokrasopimuskannan yhteenveto¹

		31.12.2024	31.12.2023
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 831	4 153
Keskimääräinen vuokra ²	EUR/m ² /kk	25,0	23,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,5

¹ Kista Galleria 100 % sisältyy lukuihin.

² Vertailukaudet vertailukelpoisilla valuuttakursseilla.

Kauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 831 (4 153) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika oli 3,3 vuotta (3,5).

Vuokraustoiminta¹

		Q1–Q4/ 2024	Q1–Q4/ 2023
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	200 342	258 414
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	293 406	259 458

¹ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin. Kista Galleria 100 % sisältyy lukuihin.

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypäarvo laski 230,4 miljoonalla eurolla 3 627,8 miljoonaan euroon (31.12.2023: 3 858,2 miljoonaa euroa). Nettoinvestoinnit lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 321,3 miljoonalla eurolla sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehityskohteina. Lisäksi IFRS 16 -standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 4,2 miljoonalla eurolla. Käyvän arvon tappiot vähensivät sijoituskiinteistöjen arvoa 74,6 miljoonalla eurolla, valuuttakurssimuutokset 70,2 miljoonalla eurolla ja siirrot myytävänä oleviin omaisuuseriin 411,1 miljoonalla eurolla.

Q1–Q4/2024 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -74,6 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -200,3 miljoonaa euroa) johtuen pääosin tuottovaatimusten noususta kaikissa segmenteissä. IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -7,4 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -6,6 miljoonaa euroa).

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 tuottovaatimusnäkemymiä.

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

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.12.2024	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi	9	335 805	1 574,5	67,4	44 %
Muut kiinteistöt, Suomi	1	2 191	3,6	-	0 %
Suomi, yhteensä	10	337 996	1 578,1	67,4	44 %
Kauppakeskukset, Norja	9	277 788	814,1	-	22 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	14 440	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	8 126	-	13,7	0 %
Norja, yhteensä	11	300 354	814,1	13,7	22 %
Kauppakeskukset, Ruotsi	6	264 888	902,2	-	24 %
Ruotsi, yhteensä	6	264 888	902,2	-	24 %
Kauppakeskukset, Tanska & Viro	3	96 259	292,9	-	8 %
Muut kiinteistöt, Tanska & Viro	1	-	3,1	-	0 %
Tanska & Viro, yhteensä	4	96 259	296,0	-	8 %
Kauppakeskukset, yhteensä	28	989 180	3 583,7	67,4	98 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	10 317	6,8	13,7	1 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	999 497	3 590,5	81,1	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	37,3	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	999 497	3 627,8	81,1	100 %

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

Käyvän arvon muutos

Me	2024	2023
Suomi	-58,0	-68,4
Norja	-23,1	-64,5
Ruotsi	19,5	-35,3
Tanska & Viro	-5,7	-25,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-67,3	-193,7
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-7,4	-6,6
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-74,6	-200,3
Kista Galleria (50 %)	-	-40,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-74,6	-241,1

Pääoman kierrättäminen

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se osti kokonaan omistukseensa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan. Kista Gallerialla oli velkaa noin 2 400 miljoonaa Ruotsin kruunua ja kaupan myötä Citycon otti vastuulleen myyjän osuuden tuosta velasta (noin 1 200 miljoonaa Ruotsin kruunua), ja maksoi kauppahintana noin 2,5

miljoonaa euroa. Uuden lainan lisävakuutena on kaksi Ruotsissa sijaitsevaa keskusta.

Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se myi Kongssenteret-keskuksen Norjan Kongsvingerissä. Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti transaktion, jolla se myi Trekanten-keskuksen Oslossa, Norjassa. Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti kolme transaktiota, joilla se myi valmistuvan asuinkiinteistökohteen Tukholmassa, Ruotsissa, Kristiine-keskuksen Tallinnassa, Virossa ja Stopp Tune -keskuksen Sarpsborgissa, Norjassa.

Taseen vahvistaminen on edelleen yksi yhtiön tärkeimmistä painopistealueista. Q1–Q4/2024 aikana Citycon myi kiinteistöjä 354 miljoonan euron edestä. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.

Kehityshankkeet

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

Oma pääoma

Osakekohtainen oma pääoma oli 10,09 euroa (31.12.2023: 11,56 euroa). Tilikauden tappio, voitonjako ja muuntoerot heikensivät osakekohtaista omaa pääomaa. Lisäksi osakekohtaiseen omaan pääomaan vaikutti vuoden 2024 aikana toteutetut suunnatut osakeannit, joissa laskettiin liikkeelle yhteensä 12,2 miljoonaa uutta osaketta.

Raportointikauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 265,7 miljoonaa euroa (31.12.2023: 1 380,1 miljoonaa euroa).

Valmistuneet kehityshankkeet 2024

	Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2024 mennessä, Me	Valmistuminen
Barkarby, asunnot ¹	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	66,9	2024

¹ Citycon myi kohteen joulukuussa 2024 samanaikaisesti kun se osti kohteen rakennuttajalta.

Bruttoinvestoinnit

Me	2024	2023
Kiinteistöjen hankinnat ¹	341,0	-
Kiinteistökehitys	40,2	92,8
Muut investoinnit	1,0	3,1
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	382,3	95,9
Bruttoinvestoinnit segmentteittäin		
Suomi	15,1	46,6
Norja	5,6	21,2
Ruotsi	351,2	15,1
Tanska & Viro	9,3	11,0
Konsernihallinto	1,0	2,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	382,3	95,9
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.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q4/2024

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	
Myynnit				
Kongssenteret	Kauppakeskus	Kongsvinger, Norja	18 000	31.5.2024
Trekanten	Kauppakeskus	Oslo, Norja	23 900	30.9.2024
Barkarby	Asunnot	Tukholma, Ruotsi	13 200	12.12.2024
Stopp Tune	Kauppakeskus	Sarpsborg, Norja	13 400	16.12.2024
Kristiine keskus	Kauppakeskus	Tallinna, Viro	45 300	19.12.2024
Myynnit, yhteensä			113 800	

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	
Hankinnat				
Kista Galleria ¹	Kauppakeskus	Tukholma, Ruotsi	46 250	28.2.2024

¹ Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskuksesta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan.

Rahoitus

Helmikuussa Citycon toteutti onnistuneesti 11,9 miljoonan uuden osakkeen suunnatun osakeannin, keräten noin 48,2 miljoonan euron bruttovarat. Osakkeiden merkintähinta oli 4,05 euroa osakkeelta, ja osakeanti oli nelinkertaisesti ylimerkitty. Annin onnistumiselle yhtiö sai vahvan tuen ankkurisijoittajilta G Cityltä ja Ilmariselta. Saadut varat ovat tarkoitettu vahvistamaan yhtiön tasetta sekä pääomarakennetta nykyisessä markkinaympäristössä.

Osakeannin jälkeen yhtiö laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, tarkoituksenaan jälleenrahoittaa yhtiön vuoden 2024 lokakuussa erääntyvä 310,3 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. 5-vuoden senior-ehtoinen ja kiinteäkorkoinen euromääräinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 8. maaliskuuta 2029, ja sen kuponkikorko on 6,500 %. Joukkovelkakirjan kysyntä oli vahvaa ja laina ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti. Liikkeellelasku paransi merkittävästi yhtiön velkojen maturiteettiprofiilia sekä pienensi uudelleenrahoitusriskiä.

Samanaikaisesti joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun kanssa, yhtiö julkaisi takaisinostotarjouksen sen 310,3 miljoonan euron ulkona olevasta joukkovelkakirjalainasta, joka erääntyy lokakuussa 2024. Velkakirjoja ostettiin takaisin yhteensä 213,3 miljoonan euron edestä alennettuun hintaan.

Huhtikuussa yhtiö hyödynsi sen vuoden jatko-option koskien 650 miljoonan euron luottosopimusta, joka sisältää 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen sekä 250 miljoonan euron määräaikaishainan. Sopimuksen uusi eräpäivä on huhtikuussa 2027.

Toukokuussa yhtiö uudelleenneuvotteli 2 060 miljoonan Ruotsin kruunumääräisen määräaikaishainansa, joka

siirtyi yhtiölle Kista Gallerian kaupan myötä. Laina-aikaa jatkettiin viidellä vuodella ja sen uusi eräpäivä on vuoden 2029 toukokuussa. Määräaikaishainojen sekä luottolimiittisopimuksen laina-aikojen pidennys olivat tärkeitä toimia parantaaksemme yhtiön maturiteettiprofiilia, ja lisäksi tämä kuvastaa Cityconin mahdollisuutta saada pankkirahoitusta.

Kesäkuussa yhtiö toteutti vaihtotarjouksen hybridilainansa haltijoille, koskien sen ulkona olevaa 292 miljoonan euron vihreää hybridijoukkovelkakirjalainaa, jonka ensimmäinen lunastuspäivä on marraskuussa 2024. Vaihtotarjouksessa hyväksyttiin kokonaisuudessaan 265 721 000 euron yhteenlaskettu pääoma, joka vaihdettiin uudeksi 5,25 vuoden hybridilainaksi kuponkikorolla 7,875 %. Lisäksi yhtiö tarjosi 4,75 % käteiskorvauksen siitä hybridin nimellismäärästä, joka hyväksyttiin vaihdettavaksi. Käteiskorvauksen kokonaissumma oli 12,6 miljoonaa euroa. Yli 90 % sijoittajista hyväksyi vaihtotarjouksen, mikä osoittaa Cityconin pääsyn pääomamarkkinoille ja on lisäksi merkittävä tekijä yhtiön vakaan luottoprofiiliin turvaamiseksi.

Lisäksi Citycon lunasti takaisin sen jäljellä olevan 97 miljoonan euron lokakuussa 2024 erääntyvän joukkovelkakirjalainan. Tämä toteutettiin varoilla, jotka saatiin maaliskuussa liikkeellelasketusta 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta. Joukkovelkakirjalaina lunastettiin takaisin kokonaisuudessaan nimellisarvoon.

Joulukuussa yhtiö laski liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka tuotolla maksettiin takaisin olemassa olevaa velkaa. 5,25 vuoden senior-ehtoinen ja kiinteäkorkoinen euromääräinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 11.3.2030, ja sen kuponkikorko on 5,000 %. Joukkovelkakirjan

Rahoituksen avainluvut

Me		31.12.2024	31.12.2023
Lainojen nominaaliarvot	Me	2 116,3	1 840,4
Korolliset velat, tasearvo ¹	Me	2 131,5	1 864,4
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	767,2	434,3
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	3,4	2,7
Luototusaste (LTV) ²	%	47,3	46,3
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	2,7	3,7
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,41	0,44
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,42	0,45
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,12	0,08

¹ Sisältää 35,3 miljoonaa euroa (Q4/2023: 38,8 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.

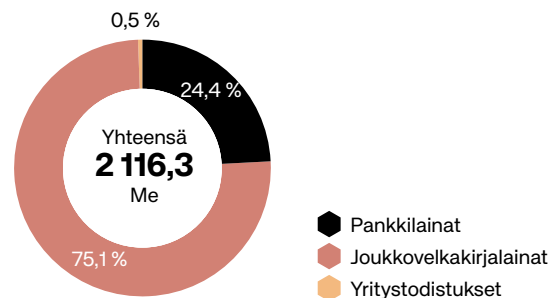
kysyntä oli vahvaa ja laina ylimerkittiin noin kymmenkertaisesti. Tällä liikkeeseenlaskulla Citycon jatkaa velan maturiteettiprofiilinsa parantamista ja jälleenrahoitusriskin vähentämistä.

Samanaikaisesti joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun kanssa, Citycon julkaisi takaisinostotarjouksen 1 000 miljoonan Norjan kruunun ja 1 300 miljoonan Norjan kruunun velkakirjoista, jotka erääntyvät syyskuussa 2025. Tämän seurauksena yhtiö teki joulukuussa onnistuneesti ostotarjouksen 962 miljoonan Norjan kruunun ja 1 295 miljoonan Norjan kruunun arvosta vuoden 2025 joukkovelkakirjalainoista. Näin ollen joulukuun joukkovelkakirjalainan varoista käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun 193,3 miljoonaa euroa. Loput kahdesta 2025 Norjan kruunun joukkovelkakirjalainasta maksettiin ennakkoon tammikuun 2025 aikana.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuositain oman harkintansa mukaan oman pääoman palautuksesta siten, että vuotuisen varojenjaon kokonaissumma on maksimissaan 0,30 euroa osakkeelta, joka on 0,20 euroa vähemmän per osake, kuin viime vuonna. Maaliskuussa, kesäkuussa ja syyskuussa maksettu oman pääoman palautus rahoitettiin pääasiassa operatiivisella kassavirralla.

Lainajakauma

%



Korolliset velat

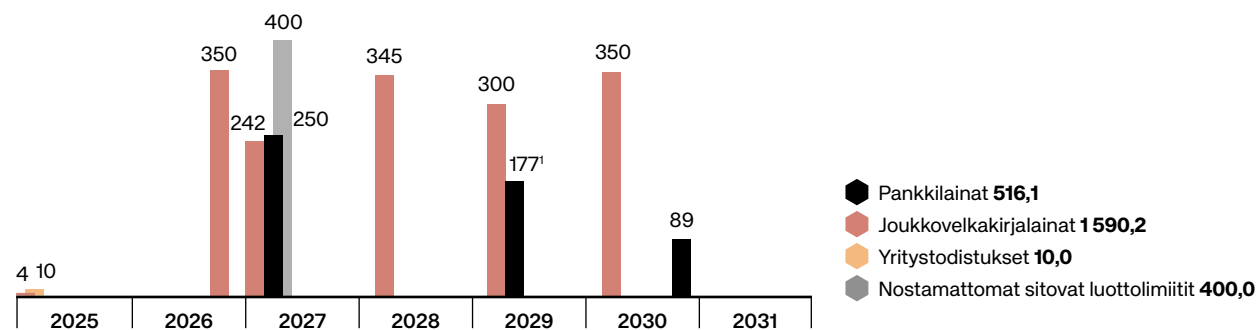
Korollisten lainojen arvo kasvoi vuoden 2024 aikana 275,9 miljoonalla eurolla 2 116,3 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen Kistan 212,4 miljoonan euron pankkilainan konsolidoinnista konsernin taseeseen ensimmäisen kvartaalin aikana. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 131,5 miljoonaa euroa sisältäen 35,3 miljoonaa euroa IFRS 16 -velkoja.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi vuosineljänneksen aikana 3.4 vuoteen johtuen uuden 5.25 vuoden joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskusta vuosineljänneksen aikana.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski hiukan vuosineljänneksen aikana 47,3 %:iin johtuen kiinteistöjen käypien arvojen laskusta sekä alhaisemmasta nettovelasta divestointien seurauksena.

Velkojen eräntymiset

Me



¹ Kistan määräaikaissainaa lyhennetään vuosittain noin 5 miljoonalla eurolla

Rahoituskulut

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) nousivat vuoden 2024 aikana 20,3 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna. Nousu johtui pääasiassa lainakulujen kasvusta 22,2 miljoonalla eurolla, joka oli puolestaan seurausta jälleenrahoitettujen velkojen korkeammasta korkotasosta, sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista konsernin tulokseen helmikuun lopusta lähtien. Tätä osittain tasoitti 2,7 miljoonan euron voitot suljetuista oman pääoman valuuttasuojista ja 0,6 miljoonan euron muut valuuttakurssitappiot.

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokustannuksista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron-

ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa), tämän ollessa 6,1 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa vähemmän mitä vertailukaudella.

Rahoitustuotot koostuivat lähinnä kassavarojen talletuskoroista, Kista Gallerian osakkuusyrittyselle myönnetyn lainan korkotuotoista, suojausjohdannaisten käyvän arvon voitoista sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista. Kista Gallerian osakkuusyrittyselle myönnetyn lainan korkotuottoja ei enää kirjata ulkoiseksi rahoitustuotoksi Kistan yrityskaupan myötä. Helmikuun lopusta lähtien yhtiö konsolidoitiin 100-prosenttisesti tytäryhtiönä konserniin.

Velan painotettu keskiporko periodin lopussa oli 3,6 %.

Rahoituskulujen avainluvut

Me		2024	2023
Rahoituskulut	Me	-100,6	-61,1
Rahoitustuotot	Me	25,3	13,5
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista		-0,8	-0,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-76,1	-47,7
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,8	2,9
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	-8,9	-2,8
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-68,0	-47,7
Painotettu keskiporko kauden lopussa ¹	%	3,60	2,61
Painotettu keskiporko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	3,93	3,13
Painotettu keskiporko, laskettu vuoden alusta ¹	%	3,17	2,57

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

Rahoitusriskien hallinta

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysimääräisesti valuuttatermiineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi. Yhtiö käytti 2024 toisen vuosipuoliskon aikana myös valuuttatermiinejä SEK- ja NOK-määräisen oman pääoman suojaamiseen.

Muutokset yhtiön johdossa

Helmikuussa 2024, Cityconin tietohallintojohtaja (CIO) ja johtoryhmän jäsen, Kirsi Simola-Laaksonen, päätti jättää tehtävänsä yhtiössä ja siirtyi uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle.

Maaliskuussa 2024, Helen Metsvaht nimitettiin Cityconin uudeksi operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1. huhtikuuta 2024 alkaen. Cityconin edeltävä operatiivinen johtaja Henrica Ginström nimitettiin Cityconin toimitusjohtajaksi 1. huhtikuuta 2024 alkaen.

Lokakuussa 2024, Citycon tiedotti, että Cityconin hallitus päätti nimittää hallituksen varapuheenjohtajan F. Scott Ballin yhtiön väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi. Samalla Henrica Ginström jätti tehtävänsä Cityconin toimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Ginström toimi tehtävässään Cityconin toimitusjohtajana 1. huhtikuuta 2024 alkaen. Hallituksen varapuheenjohtaja F. Scott Ball toimii väliaikaisena toimitusjohtajana, hän toimi Cityconin toimitusjohtajana vuosina 2019–2024. Cityconin uusi toimitusjohtaja Oleg Zaslavsky aloittaa tehtävässään Cityconin toimitusjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä maaliskuussa 2025.

Marraskuussa 2024 Cityconin hallitus päätti nimittää yhtiön hallituksen jäsenen Eero Sihvosen yhtiön talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi. Eero Sihvonen toimi yhtiön talousjohtajana vuosina 2005–2021. Cityconin talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen, Sakari Järvelä, jätti tehtävänsä 31.12.2024 jatkaakseen uraansa yhtiön ulkopuolella. Sakari Järvelä aloitti Cityconin talousjohtajana 1. helmikuuta 2024 kun Cityconin entinen talousjohtaja, Bret McLeod ilmoitti joulukuussa 2023 jättävänsä tehtävänsä yhtiössä 31.1.2024 ja siirtyvänsä uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle kotimaassaan Yhdysvalloissa. Lisäksi, Cityconin vuokrausliiketoiminnasta vastaava johtaja (Senior Vice President, Leasing) ja johtoryhmän jäsen, Jussi Vyyryläinen, on päättänyt jättää tehtävänsä 15.5.2025 jatkaen uraansa yhtiön ulkopuolella. Vyyryläinen jatkaa roolissaan 31.12.2024 asti, ja sen jälkeen hän toimii Cityconin neuvonantajana 15.5.2025 saakka.

Vastuullisuus

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2023, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-standardien vaatimuksia, European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä ohjeistuksia ja suosituksia ja Cityconin omia sisäisen raportoinnin periaatteita. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2024 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2023 vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdennentoista kerran peräkkäin.

Citycon on saanut AA-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa. Cityconilla on myös ISS-Oekomien myöntämä ”Prime” arvio. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2024:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistö sähkö, lämpö, jäähdytys) oli 178 gigawattituntia (Q1–Q4/2023: 185 GWh¹). Kauppakeskusten energian ominaiskulutus (kWh/m²) kauppakeskuksissa laski 2 % verrattuna viime vuoteen.
- Hiilijalanjälki oli 4 051 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (Q1–Q4/2023: 5 425 tCO₂ e). Kauppakeskusten kasvihuonekaasujen ominaispäästöt olivat 2 kgCO₂ e/m².
- Kauppakeskusten jätteiden kierrätysaste oli samalla tasolla verrattuna viime vuoteen ollen 99 %

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 83 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa.

EU taksonomia-asetuksen mukaiset tiedot:

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

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

Riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, 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 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 67–70 liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

Oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

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

¹ Vertailukauden luku on korjattu.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 2024

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2024 pidettiin 19.3.2024 virtuaalisesti ilman kokouspaikkaa reaaliaikaisen etäyhteyden välityksellä. Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023 sekä hyväksyi 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.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta www.citycon.com/fi/yhtiokokous2024, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräiset yhtiökokoukset 2024

Cityconin 12.11.2024 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti nostaa hallituksen jäsenten lukumäärää kymmeneen (10) jäsenen toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti valita Eero Sihvosen uudeksi hallituksen jäseneksi.

Cityconin 18.6.2024 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti, että varsinaisessa yhtiökokouksessa 2024 päätettyjen hallituksen jäsenten ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajien vuosipalkkioiden nettomäärä verojen ja maksujen vähentämisen jälkeen

maksetaan Citycon Oyj:n osakkeina, jotka ovat joko uusia osakkeita tai Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Lisätietoja on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2024.

Hallitus

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

Cityconin vuoden 2024 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, F. Scott Ball, Zvi Gordon, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Adi Jemini.

Cityconin vuoden 2024 ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Eero Sihvonen.

Vuonna 2024 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajana toimivat Alexandre (Sandy) Koifman ja F. Scott Ball.

Tilintarkastaja

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

Toimitusjohtaja

F. Scott Ball on toiminut yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Ballin henkilötiedot, työhistoria sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivulla citycon.com/fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan toimitusuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 52–54.

Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä vuodelta 2024. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2025) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/hallinnointi.

Osakkeet, osakepääoma ja osakkeenomistajat

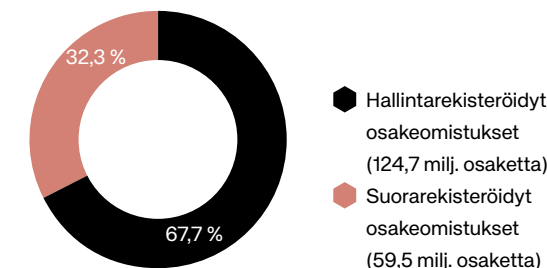
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 231 295. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Helmikuussa 2024 Citycon toteutti suunnatun osakeannin, jossa laskettiin liikkeelle 11 900 000 uutta osaketta, keräten 48,2 miljoonaa euroa. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Lisäksi Citycon laski liikkeelle ja luovutti tammi–joulukuussa 2024 yhteensä 147 091 uutta osaketta osana hallituksen osakepalkkioiden maksamista ja 190 000 osaketta osana osakepalkkio-ohjelmien maksuja.

Cityconilla oli joulukuun 2024 lopussa 25 660 rekisteröityä osakkeenomistajaa (Q4/2023: 27 738 osakkeenomistajaa), joista 10 oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 124,7 miljoonaa (Q4/2023: 120,8 miljoonaa) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 67,7 % yhtiön osake- ja äänimäärästä (Q4/2023: 70,2 %). Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä

Osakkeenomistajat 31.12.2024

% osake- ja äänimäärästä



Osakkeet ja osakepääoma

Me		2024
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		171 994 204
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		184 231 295

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 31.12.2024¹

Me	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Pääoman palautus Q1	21.3.2024	28.3.2024	0,075
Pääoman palautus Q2	20.6.2024	28.6.2024	0,075
Pääoman palautus Q3	23.9.2024	30.9.2024	0,075
Pääoman palautus Q4	20.12.2024	31.12.2024	0,075
Yhteensä			0,30

¹ Varsinaisen yhtiökokouksen 2024 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

osakkeenomistajista löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

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

Hallituksen valtuutukset

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 19.3.2024 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 8,70 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 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 16,31 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

Tammi–joulukuussa 2024 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet. Lisäksi hallitus

päätti uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta osakepalkkiojärjestelmien mukaisten osakepalkkioiden sekä hallituksen vuosipalkkioiden maksamiseksi. Citycon laski liikkeelle ja luovutti tammi–joulukuussa 2024 yhteensä 147 091 uutta osaketta osana hallituksen osakepalkkioiden maksamista. Osakepalkkio-ohjelmien perusteella toteutetut liikkeeseenlaskut, hankinnat ja luovutukset tehtiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmien ehtojen mukaisesti seuraavasti:

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

- Yhtiö hankki 25.3.2024 yhteensä 10 674 osaketta ja luovutti ne 27.3.2024 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 2.4.2024 yhteensä 6 500 osaketta ja luovutti ne 4.4.2024 kuudelle yhtiön avainhenkilölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

- Yhtiö hankki 2.4.2024 yhteensä 15 000 osaketta ja luovutti ne 4.4.2024 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Toimitusjohtajan sitottava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025

- Yhtiö päätti 21.5.2024 yhteensä 190 000 uuden osakkeen antamisesta vastikkeetta entiselle toimitusjohtajalle palkkio-osakkeiden maksamiseksi toimitusjohtajan sitottavan osakepalkkiojärjestelmän 2021–2025 ehtojen mukaisesti.

Lisäksi Cityconin hallitus päätti kokouksessaan 22.2.2024 laskea liikkeelle 11 900 000 osaketta osakeannissa yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2023 hallitukselle antaman valtuutuksen nojalla.

Omat osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 32 174 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

Liputusilmoitukset

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 23.2.2024, jonka mukaan G City Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut viisikymmentä (50) prosenttia. Omistususuuden muutos on seurausta 22.2.2024 julkaistusta ja 23.2.2024 toteutetusta Citycon Oyj:n suunnatusta osakeannista. Uusien osakkeiden rekisteröinnin (23.2.2024) myötä G City Ltd.:n suora osakkeenomistus laski noin 49,64 %:iin.

Vuoden toisen, kolmannen tai neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon ei vastaanottanut arvopaperimarkkinallain mukaisia liputusilmoituksia.

Kannustinjärjestelmät

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on yhdeksän pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)
- talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026
- osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)

- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä)

Helmikuussa 2024 Cityconin hallitus perusti uuden osakeperusteisen kannustinjärjestelmän yhtiön uudelle talousjohtajalle. Maaliskuussa 2024 Cityconin hallitus päätti uudesta yhtiön neljälle avainhenkilölle suunnatusta optio-ohjelmasta sekä kahdesta uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä yhtiön uudelle toimitusjohtajalle; optio-ohjelma 2024 A-C ja toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027.

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 52–54.

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

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2024 yhteensä 772 732 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,4 %.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 29.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia.

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

Helsinki, 26. helmikuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Citycon on EPRA:n aktiivinen jäsen. EPRA:n tavoitteena on saada eurooppalaisille listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille lisää sijoittajia. Järjestö myös edistää laskentatoimea, talousraportointia ja hallinnointia koskevien parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Parhaat käytännöt luovat myös pohjan toimialan tulevaisuutta määrittelevälle keskustelulle ja päätöksenteolle. Lisäksi EPRA julkaisee yhteistyössä FTSE:n kanssa Euroopan ja Pohjois-Amerikan suurimpien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä kuvaavaa FTSE EPRA/NAREIT -indeksiä. Citycon on mukana FTSE EPRA -indeksissä, mikä lisää Cityconin kansainvälistä kiinnostavuutta sijoituskohteena.

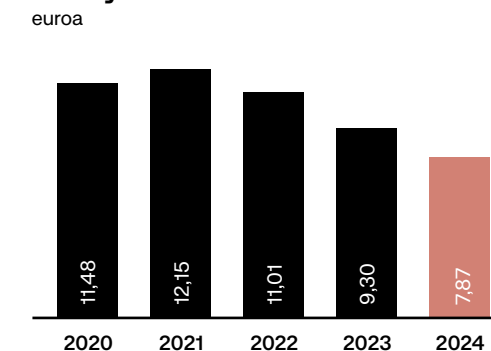
Citycon noudattaa raportointikäytännöissään ja myös vastuullisuusraportoinnissaan EPRA:n suosituksia. Tilinpäätöksen tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:n tunnusluvut

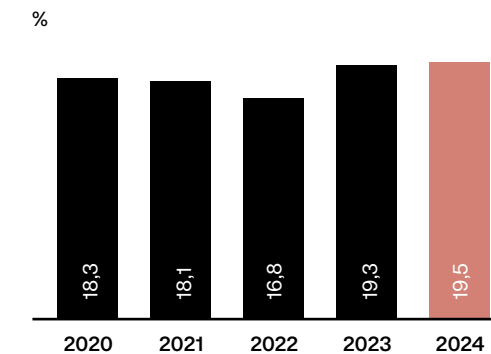
	Liite	2024	2023	2022	2021	2020
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	113,0	109,6	122,6	124,4	136,6
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings), Me ¹	1	89,5	80,6	92,1	100,0	120,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	1	0,620	0,651	0,730	0,703	0,767
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR ¹	1	0,491	0,479	0,548	0,565	0,676
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share), EUR	2	7,87	9,30	11,01	12,15	11,48
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR	2	-	-	-	-	11,30
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	19,5	19,3	16,8	18,1	18,3
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	16,8	17,2	14,5	14,9	15,6
EPRA:n alkunettotuotto, %	4	5,5	5,3	5,3	5,2	5,4
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %	4	5,5	5,3	5,3	5,2	5,4
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5	5,9	5,1	5,5	6,6	6,1
EPRA:n Kiinteistöihin liittyvät investoinnit, Me	6	381,2	95,2	175,7	193,7	341,3
EPRA:n Luototusaste %	7	61,2	61,6	57,4	-	-
Operatiivinen (EPRA Earnings) viiden vuoden tulos, Me	8	113,0	109,6	122,6	124,4	136,6

¹ Vuoden 2024 alusta alkaen Citycon oikaisee pois organisaation uudelleenjärjestelyyn liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut (Q1–Q4/2024: 9,6 miljoonaa euroa) oikaistusta operatiivisesta tuloksesta (Adjusted EPRA Earnings). Tästä johtuen, oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ei ole täysin vertailukelpoinen edelliseen vuoteen nähden. Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Nettovarallisuus (EPRA NRV) / osake kehitys 2020–2024



EPRA Cost Ratio:n kehitys vuosina 2020–2024



1. Operatiivinen tulos (EPRA earnings) ja operatiivinen tulos/osake (EPRA eps, basic)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösiirtoyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. EPRA Earnings -tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida, missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

	2024			2023		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	-37,9	182 316	-0,208	-115,0	168 285	-0,683
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	74,6	182 316	0,409	200,3	168 285	1,190
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	79,3	182 316	0,435	2,3	168 285	0,014
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-0,1	182 316	-0,001	0,3	168 285	0,002
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	-0,8	182 316	-0,004	-2,9	168 285	-0,017
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	8,9	182 316	0,049	2,8	168 285	0,017
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	0,0	182 316	0,000	32,0	168 285	0,190
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-11,1	182 316	-0,061	-10,2	168 285	-0,060
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	113,0	182 316	0,620	109,6	168 285	0,651
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-33,1	182 316	-0,182	-28,9	168 285	-0,172
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	9,6	182 316	0,053	-	168 285	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings, basic)	89,5	182 316	0,491	80,6	168 285	0,479

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

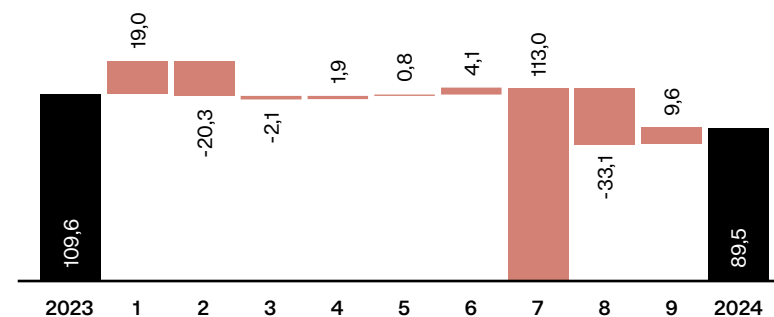
Operatiivinen tulos oli 113,0 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,620 euroa.

Operatiivinen tulos kasvoi johtuen pääasiassa Kista Galleria -kauppakeskuksen jäljellä olleen 50 % osuuden hankinnasta helmikuussa 2024.

	2024			2023		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	214,7	182 316	1,178	195,7	168 285	1,163
Operatiiviset hallinnon kulut	-33,2	182 316	-0,182	-31,1	168 285	-0,185
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	182 316	0,012	0,3	168 285	0,002
Operatiivinen liikevoitto	183,6	182 316	1,007	164,8	168 285	0,980
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-68,0	182 316	-0,373	-47,7	168 285	-0,284
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,7	182 316	-0,004	-4,7	168 285	-0,028
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,1	182 316	-0,011	-2,9	168 285	-0,017
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	182 316	0,001	0,1	168 285	0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	113,0	182 316	0,620	109,6	168 285	0,651
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-33,1	182 316	-0,182	-28,9	168 285	-0,172
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	9,6	182 316	0,053	-	168 285	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings, basic)	89,5	182 316	0,491	80,6	168 285	0,479

Operatiivisen tuloksen muutos

Me



- Nettovuokratuotto
- Operatiiviset rahoituskulut (netto)
- Operatiiviset hallinnon kulut
- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- Muut operatiiviset erät
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic) 2024
- Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot
- Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut

2. Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA nav metrics)

Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA NAV metrics) ilmaisevat kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon.

EPRA NRV kuvaa arvoa, joka vaadittaisiin yhtiön uudelleenrakentamiseen ja olettaa, ettei omaisuuseristä luovuta. EPRA NRV Tunnusluvun tarkoitus on heijastaa yrityksen käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen (going concern) pohjalta, joten siihen ei lueta mitään tulevista myynneistä johtuvia eriä (kuten myynneistä syntyviä laskennallisia veroja) eikä rahoitusinstrumenttien käypiä arvoja. Portfolion uudelleenrakentamisen varainsiirtoverokustannus kasvattaa EPRA NRV:tä.

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 verovaiikutuksella huomioituna. EPRA NDV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NRV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NDV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n ja esittää sen siksi ensisijaisena nettovarallisuustunnuslukuna.

Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2024 oli 3,22 euroa.

Seuraavat taulukot esittävät kolmen uuden EPRA nettovarallisuustunnusluvun NRV, NTA ja NDV laskennan.

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NRV per share) pieneni 1,43 euroa 7,87 euroon (9,30) johtuen pääasiassa heikommista NOK ja SEK valuuttakursseista, sijoituskiinteistön käyvän arvon tappioista ja korkeammista hybridilainan koroista ja kuluista. Valuuttakurssien vaikutus oli -0,16 euroa/ osake.

31.12.2024	EPRA nettovarallisuustunnusluvut		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 265,7	1 265,7	1 265,7
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	203,8	101,9	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,3	1,3	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-44,7	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-89,9	-89,9
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-9,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	22,2
Varainsiirtoverot ²	23,5	-	-
YHTEENSÄ	1 449,6	1 269,3	1 198,0
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	184,2	184,2	184,2
Nettovarallisuus per osake	7,87	6,89	6,50
31.12.2023			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 380,1	1 380,1	1 380,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³	246,3	123,1	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1,4	1,4	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-61,5	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-111,4	-111,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-10,7	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹	-	-	153,0
Varainsiirtoverot ²	33,8	-	-
YHTEENSÄ	1 600,1	1 382,7	1 421,8
Kantaosakkeiden lukumäärä raportointipäivänä, milj. kpl	172,0	172,0	172,0
Nettovarallisuus per osake	9,30	8,04	8,27

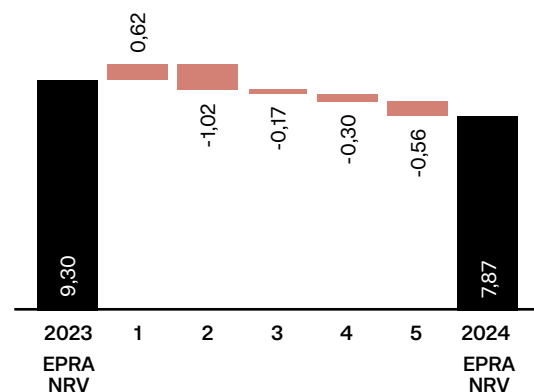
¹ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2024 oli 22,2 miljoonaa euroa (jälkimarkkinahinta pienempi). Vertailukaudella 31.12.2023 erotus oli 153,0 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.

Nettovarallisuuden (EPRA NRV) muutos

euroa



- 1 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)
- 2 Ei-operatiivinen tulos
- 3 Muuntoerot
- 4 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 5 Muut muutokset

3. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA cost ratios)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon –tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS-tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten hallinnon kuluista

ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon poislukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Me	2024	2023
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹	33,2	31,1
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelukustannuksilla	74,8	68,0
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvaus- ja palvelutuotoilla	17,9	14,4
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	0,4	-0,2
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-7,5	-7,5
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	0,0	2,3
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-6,7	-6,1
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-67,7	-57,3
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	0,0	-2,6
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	44,6	42,3
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-6,1	-4,7
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	38,5	37,5
Bruttovuokratuotto (C)	228,7	218,5
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	228,7	209,2
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	0,0	9,3
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	19,5	19,3
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	16,8	17,2

¹ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoituneet kulut, suuruudeltaan 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 4,6 milj. euroa vuonna 2023. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

4. EPRA:n alkunettotuotto, % ja EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokrantuottokykyä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla.

Oikaistussa alkunettotuotossa (EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto) nettovuokratuottoa oikaistaan kuvaamaan vuokraa esimerkiksi vuokravapaiden jaksojen tai vuokranalennusten päättymisen jälkeen.

Me	31.12.2024	31.12.2023
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 643,2	3 779,3
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-64,7	-83,5
Valmis kiinteistökanta	3 578,5	3 695,7
Lisättyinä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	58,8	62,1
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 637,3	3 757,8
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	278,9	272,1
Kiinteistökannan hoitokulut	-79,5	-73,4
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	199,4	198,7
Lisättyinä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	2,2	0,8
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päätyttyä (C)	201,6	199,5
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,5	5,3
EPRA:n ”topped-up” alkunettotuotto, % (C/A)	5,5	5,3

EPRA:n alkunettotuotto prosentti nousi hieman

EPRA:n alkunettotuotto prosentit nousivat vuoden aikana johtuen pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskusta ja nettovuokratuottojen muutoksesta.

5. EPRA:n vajaakäyttöaste, %

EPRA:n vajaakäyttöaste kuvaa vajaakäytön vuoksi saamatta jäänyttä osuutta täydestä vuokratulosta.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjillään olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu. EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2024	31.12.2023
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	16,5	13,6
÷ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	278,4	264,7
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	5,9	5,1

EPRA:n vajaakäyttöaste pysyi alhaisena, mutta kasvoi hieman viime vuodesta

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2024 päätteeksi oli 5,9 prosenttia.

6. Kiinteistöihin liittyvät investoinnit

	2024			2023		
	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä	Konserni (ilman yhteis-yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä
Hankinnat	341,0	-	341,0	-	-	-
Kehityshankkeet	14,2	-	14,2	50,0	2,4	52,4
Sijoituskiinteistöt						
Investoinnit nykyisiin vuokrattaviin neliöihin	1,5	-	1,5	15,3	-	15,3
Vuokralaismuutostyöt	24,1	-	24,1	27,0	-	27,0
Aktivoidut korot	0,4	-	0,4	0,5	-	0,5
Investoinnit yhteensä¹	381,2	-	381,2	92,8	2,4	95,2
Oikaisu suoriteperusteisesta kassavirtaperusteiseksi	-271,1	-	-271,1	1,5	0,3	1,9
Kassavirtaperusteiset investoinnit yhteensä¹	110,1	-	110,1	94,4	2,7	97,1

¹ Sisältää vain sijoituskiinteistöihin ja myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin luokiteltuihin kiinteistöihin liittyvät investoinnit.

Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

7. EPRA Luototusaste

31.12.2024 EPRA LTV	Konserni kuten raportoitu Me	Osuus yhteis- yrityksistä Me	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä Me	Vähemmistön osuus Me	Yhdistetty Me
Sisällytetään					
Lainat rahoituslaitoksilta	509,5	-	-	-	509,5
Yritystodistukset	9,9	-	-	-	9,9
Hybridi-instrumentit	592,8	-	-	-	592,8
Joukkovelkakirjalainat	1 576,8	-	-	-	1 576,8
Valuuttajohdannaiset	-18,0	-	-	-	-18,0
Nettokäyttöpääoma	-39,1	-	-	-	-39,1
Vähennetään					
Rahat ja pankkisaamiset	358,5	-	-	-	358,5
Nettovelka (a)	2 273,5	-	-	-	2 273,5
Omassa käytössä olevat kiinteistöt	0,6	-	-	-	0,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 590,5	-	-	-	3 590,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	81,1	-	-	-	81,1
Aineettomat hyödykkeet	9,7	-	-	-	9,7
Rahoitusvarat	32,5	-	-	-	32,5
Varat (b)	3 714,3	-	-	-	3 714,3
LTV (a/b)	61,2 %				61,2 %

EPRA Luototusasteen merkittävin ero IFRS Luototusasteeseen on hybridijoukkovelkakirjalainojen käsittely. EPRA Luototusasteessa hybridijoukkovelkakirjalainat käsitellään 100 % vieraana pääomana kun taas IFRS Luototusasteessa ne esitetään 100 % omana pääomana. Luottoluokittajat käsittelevät hybridijoukkovelkakirjalainoja 50 % vieraana pääomana ja 50 % omana pääomana.

Lisäksi EPRA Luototusaste ottaa huomioon yhtiön yhteisyritysten tietyt varat ja velat, kun taas IFRS Luototusasteeseen ne eivät sisälly.

31.12.2023 EPRA LTV	Konserni kuten raportoitu Me	Osuus yhteis- yrityksistä Me	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä Me	Vähemmistön osuus Me	Yhdistetty Me
Sisällytetään					
Lainat rahoituslaitoksilta	336,5	108,0	-	-	444,5
Yritystodistukset	46,5	-	-	-	46,5
Hybridi-instrumentit	607,3	-	-	-	607,3
Joukkovelkakirjalainat	1 442,6	-	-	-	1 442,6
Valuuttajohdannaiset	-10,9	-	-	-	-10,9
Nettokäyttöpääoma	28,9	7,2	-	-	36,1
Vähennetään					
Rahat ja pankkisaamiset	25,2	3,7	-	-	29,0
Nettovelka (a)	2 425,8	111,5	-	-	2 537,2
Omassa käytössä olevat kiinteistöt	2,4	-	-	-	2,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	3 817,7	172,9	-	-	3 990,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	0,0
Aineettomat hyödykkeet	10,7	-	-	-	10,7
Rahoitusvarat	116,0	-	-	-	116,0
Varat (b)	3 946,7	172,9	-	-	4 119,6
LTV (a/b)	61,5 %	64,5 %			61,6 %

8. Operatiivinen (EPRA earnings) viiden vuoden tulos

Me	2024	2023	2022	2021	2020
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	-37,9	-115,0	5,1	121,0	-28,0
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	74,6	200,3	56,5	-48,6	146,9
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	79,3	2,3	4,3	6,5	-0,7
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	-0,1	0,3	26,7	0,4	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	8,1	-0,1	1,0	8,2	5,8
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	0,0	32,0	21,0	2,3	27,2
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-11,1	-10,2	8,0	34,6	-14,7
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	0,0	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	113,0	109,6	122,6	124,4	136,6
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-33,1	-28,9	-30,5	-24,3	-16,2
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	9,6	-	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings, basic)	89,5	80,6	92,1	100,0	120,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	182 316	168 285	168 011	177 033	177 998
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,620	0,651	0,730	0,703	0,767
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,491	0,479	0,548	0,565	0,676

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) voidaan laskea myös konsernituloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla. Tämä tapa esittää myös operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit).

Me	2024	2023	2022	2021	2020
Nettovuokratuotto	214,7	195,7	203,6	202,3	205,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-33,2	-31,1	-28,7	-26,1	-25,9
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	0,3	0,2	0,0	0,9
Operatiivinen liikevoitto	183,6	164,8	175,2	176,1	180,4
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-68,0	-47,7	-47,0	-46,8	-46,0
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-0,7	-4,7	-3,6	-4,0	-0,8
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,1	-2,9	-2,1	-3,3	-1,8
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,1	0,2	2,4	4,8
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	-	-	0,0	0,0	-0,1
Operatiivinen tulos	113,0	109,6	122,6	124,4	136,6
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-33,1	-28,9	-30,5	-24,3	-16,2
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	9,6	-	-	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos	89,5	80,6	92,1	100,0	120,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl	182 316	168 285	168 011	177 033	177 998
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,620	0,651	0,730	0,703	0,767
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,491	0,479	0,548	0,565	0,676

Operatiiviset tunnusluvut

Kauppakeskukset¹

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi						
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi						
Heikintori	Espoo	9 233	7 005	-	1998–2021	1968
Isomyyri	Vantaa	11 536	8 204	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	102 036	84 620	97 %	2007, 2014	2001/2016,2017
Lippulaiva	Espoo	55 880	37 769	95 %	2022–2023	2022–2023
Myyrmanni	Vantaa	43 537	33 784	97 %	1999, 2006	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi						
IsoKarhu	Pori	15 018	12 656	79 %	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	17 016	12 701	96 %	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	35 215	30 128	93 %	1999, 2003	1988/2012
Trio	Lahti	46 335	27 501	87 %	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, yhteensä	-	335 805	254 367	95 %	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	2 191	715	-	-	-
Suomi, yhteensä	-	337 996	255 082	95 %	-	-
Norja						
Kauppakeskukset, Oslon alue						
Kolbotn Torg	Kolbotn	18 835	16 655	100 %	2015	2008
Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	26 504	24 486	98 %	2015	1987/1990
Linderud Senter	Oslo	21 148	16 395	99 %	2015	1967/2009
Stovner Senter	Oslo	42 703	31 611	94 %	2020	1975/2016

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilöiden pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2024	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Kauppakeskukset, muu Norja						
Herkules	Skien	50 013	44 122	97 %	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 233	19 344	96 %	2015	1989/2015
Kremmertorget	Elverum	20 220	17 087	76 %	2015	1979/2012
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	49 952	26 769	96 %	2015	1971/2014
Solsiden ²	Trondheim	14 440	13 709	100 %	2015	2000
Storbyen	Sarpsborg	25 181	23 159	82 %	2015	1999/2015
Kauppakeskukset, yhteensä	-	292 228	233 336	95 %	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	8 126	7 006	-	-	-
Norja, yhteensä	-	300 354	240 342	95 %	-	-
Ruotsi						
Kauppakeskukset, Tukholman alue						
Jakobsbergs Centrum	Järfalla	42 174	25 759	81 %	2006	1959/1993
Kista Galleria, 100 %	Tukholma	91 766	58 360	89 %	2013, 2024	1977,2002/ 2014
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 306	27 199	98 %	2006	1973/2009
Åkersberga Centrum	Åkersberga	27 500	21 484	91 %	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 806	22 425	88 %	2006	1967/2016
Möndals Galleria	Möndal	26 337	24 222	91 %	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, yhteensä	-	264 888	179 448	91 %	-	-
Ruotsi, yhteensä	-	264 888	179 448	91 %	-	-
Tanska						
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	19 423	14 113	96 %	2012	1965/2015
Strædet	Køge	19 019	17 332	96 %	2017, 2018	2017, 2018
Kauppakeskukset, Viro						
Rocca al Mare	Tallinna	57 817	56 498	98 %	2005	1998/2009
Kauppakeskukset, yhteensä	-	96 259	87 942	97 %	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-
Tanska & Viro, yhteensä	-	96 259	87 942	97 %	-	-
Yhteensä	-	999 497	762 814	94 %	-	-

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %² Vuokrattu kohde.

Käypä arvo

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023	
Kauppakeskukset, Suomi	9	1 574,5	1 683,9	-57,2	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi	1	3,6	4,4	-0,8	-	-	-
Suomi, yhteensä	10	1 578,1	1 688,3	-58,0	5,9	5,5	30,3
Kauppakeskukset, Norja	9	814,1	1 077,1	-22,6	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Muut kiinteistöt, Norja	1	-	-	-0,5	-	-	-
Norja, yhteensä	11	814,1	1 077,1	-23,1	6,7	6,2	21,1
Kauppakeskukset, Ruotsi ²	6	902,2	610,8	19,5	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi	-	-	6,7	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	6	902,2	617,5	19,5	6,0	5,8	25,5
Kauppakeskukset, Tanska ja Viro	3	292,9	434,8	-6,3	-	-	-
Muut kiinteistöt, Tanska ja Viro	1	3,1	-	0,6	-	-	-
Tanska ja Viro, yhteensä	4	296,0	434,8	-5,7	7,1	7,2	21,9
Kauppakeskukset, yhteensä	28	3 583,7	3 806,6	-66,6	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	3	6,8	11,1	-0,7	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	31	3 590,5	3 817,7	-67,3	6,2	6,0	25,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	37,3	40,5	-7,4	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	31	3 627,8	3 858,2	-74,6	6,2	6,0	25,4
Kista Galleria, 50 %	-	-	173,2	-	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	31	3 627,8	4 031,4	-74,6	6,2	5,9	25,4

¹ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.² 31.12.2024 sisältää Kista Gallerian 100 %

Vertailukelpoiset kohteet

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023	
Kauppakeskukset, Suomi	5	1 341,2	1 440,1	-45,9	-	-	-
Muut kiinteistöt, Suomi	-	-	-	-	-	-	-
Suomi, yhteensä	5	1 341,2	1 440,1	-45,9	6,0	5,5	32,1
Kauppakeskukset, Norja	8	794,9	842,8	-11,6	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	9	794,9	842,8	-11,6	6,6	6,1	21,7
Kauppakeskukset, Ruotsi	3	452,6	461,4	1,0	-	-	-
Muut kiinteistöt, Ruotsi	-	-	-	-	-	-	-
Ruotsi, yhteensä	3	452,6	461,4	1,0	5,7	5,6	30,5
Kauppakeskukset, Tanska ja Viro	2	115,0	110,8	2,9	-	-	-
Muut kiinteistöt, Tanska ja Viro	-	-	-	-	-	-	-
Tanska ja Viro, yhteensä	2	115,0	110,8	2,9	6,4	6,4	19,1
Kauppakeskukset, yhteensä	19	2 703,7	2 855,2	-53,5	-	-	-
Muut kiinteistöt, yhteensä	-	-	-	-	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	19	2 703,7	2 855,2	-53,5	6,1	5,8	26,9
Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	36,1	40,2	-6,7	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä	19	2 739,8	2 895,4	-60,2	6,1	5,8	26,9

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

Cityconin viisi suurinta kiinteistöä¹

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Bruttovuokratuotot, Me	Nettovuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me
	31.12.2024	2024	2024	31.12.2024	2024
Iso Omena	39,3	37,6	36,9	788,6	-20,6
Kista Galleria	24,8	16,7	12,2	308,4	22,4
Liljeholmstorget Galleria	37,6	15,9	15,5	306,8	3,4
Lippulaiva	29,1	15,1	14,4	297,0	-8,9
Myyrmani	27,5	10,7	10,9	204,0	-8,4
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	32,0	95,9	89,8	1 904,8	-12,2

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 % ja IFRS 16 omaisuuserät

Keskivuokra¹

	Vuokra- sopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaolo- aika, vuotta 31.12.2024	Vuokra- sopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaolo- aika, vuotta 31.12.2023	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2024	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk 31.12.2023
Suomi	4,1	4,5	28,6	27,9
Norja	2,9	2,9	21,5	20,9
Ruotsi	2,4	2,5	25,1	23,7
Tanska & Viro	3,4	3,4	23,1	23,1
Yhteensä	3,3	3,5	25,0	24,0

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %Vuokratuotot liiketoimintayksiköittäin¹

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2024	2023	2024	2023
Suomi	84,5	81,6	80,9	76,4
Norja	65,4	67,7	60,5	62,5
Ruotsi	52,5	33,8	42,4	27,8
Tanska & Viro	33,0	32,2	30,9	29,3
Muut	-	-	0,0	-0,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	235,4	215,3	214,7	195,7

¹ 2024 sisältää Kista Gallerian 100 %Vuokraustoiminta, sijoituskiinteistöt¹

	Vuokra- sopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2023	4 153	983 733	24,0
Alkaneet vuokrasopimukset	1 222	200 342	20,2
Päättyneet vuokrasopimukset	1 544	293 406	23,4
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-	438	-
31.12.2024	3 831	891 107	25,0

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %Vuokratuotot toimialoittain, %¹

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Yhteensä
Päivittäistavarat	27,0	13,2	15,0	21,6	19,8
Muoti ja asusteet	14,9	20,7	17,1	23,4	17,8
Koti ja urheiluvälineet	10,8	24,0	11,1	21,3	15,4
Palvelut ja toimistot	15,5	16,8	16,9	10,2	15,7
Kahvilat ja ravintolat	11,9	8,1	13,3	7,7	10,8
Kosmetiikka ja apteekit	6,8	10,4	10,4	7,1	8,7
Hyvinvointi	3,8	5,5	8,2	3,2	5,3
Erikoisliikkeet	3,2	1,2	1,2	3,2	2,1
Asunnot ja hotellit	4,5	-	5,8	-	3,2
Vapaa-aika	1,6	0,2	0,8	2,4	1,1
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %Kymmenen suurinta vuokralaista¹

Osuus vuokratuotoista 31.12.2024 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %	
S Group	5,5 %
Kesko Group	5,1 %
ICA Group	2,3 %
Varner Group	2,3 %
NorgesGruppen	1,7 %
Coop	1,6 %
Lindex Group	1,5 %
SATS	1,4 %
Normal	1,4 %
Tryg Forsikring	1,3 %
Yhteensä	24,2 %

¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %

Käynnissä olleet kehityshankkeet

Valmistuneet kehityshankkeet Q1–Q4/2024

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2024 mennessä, Me	Valmistuminen
Barkaby, asunnot ¹	Tukholma, Ruotsi	-/12 950	66,9	2024

¹ Citycon myi kohteen joulukuussa 2024 samanaikaisesti kun se osti kohteen rakennuttajalta

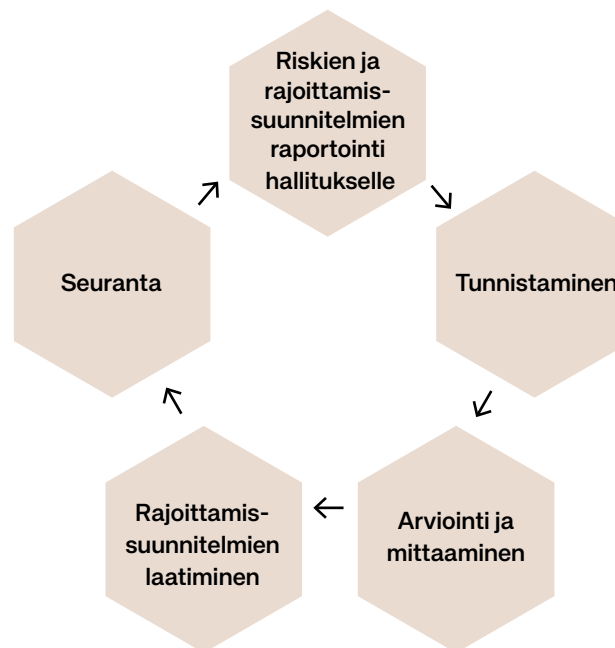
Riskit ja riskienhallinta

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

Riskienhallinnan periaatteet

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

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

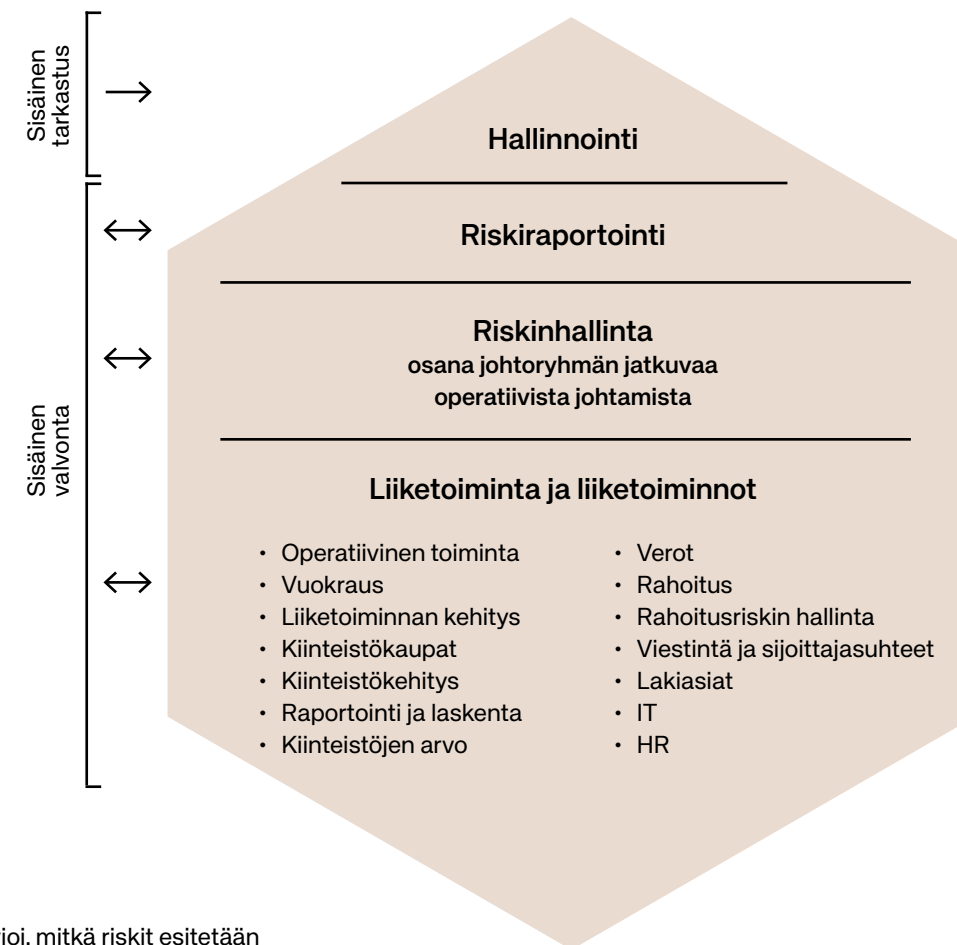


Riskien raportointi

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

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuisen riskirekisteriin. Riskinohjauskomitea vastaa riskien

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



Vakuutukset

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

Riski ja vaikutus	Riskinhallintatoimet
<p>Vuokraus</p> <ul style="list-style-type: none"> Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Pitkittyneellä korkealla inflaatiolla ja kohonneilla energiakustannuksilla voi olla negatiivinen vaikutus kuluttajien ostovoimaan, joka saattaisi lisätä vuokralaistemme konkurssiriskiä ja heikentäisi heidän kykyä maksaa vuokraa, mikä voisi puolestaan kasvattaa Cityconin vajaakäyttöastetta ja heikentää Cityconin tulosta. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin on osoittautunut kestävyytensä monissa eri markkinasuhteissa. Sen ansiosta kassavirta ja käyttöaste ovat tasaisia ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhteiden aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantuman riskiä. Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokra vakuudet. Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla ja riskivuokralaisten osuutta on vähennetty aktiivisesti.
<p>Kiinteistönkehitys ja kiinteistökaupat</p> <ul style="list-style-type: none"> Suunnitellut keskuksien divestoinnit voivat viivästyä heikon markkinatilanteen johdosta sekä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. Uusien liiketilojen kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä. Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Vuokrausriskejä minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja.
<p>Operatiivinen toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto, energia, turvallisuus ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävää hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatavat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Uudesta pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusuoja on kattava. Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti sekä toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
<p>Kiinteistöjen arvo</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavara- ja palveluvetoisiin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voivat asettaa rajoituksia tai vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen. Esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastonmuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä. Kestävän kehityksen strategia selkeillä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteilla.
<p>Ihmiset</p> <ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista.
<p>Rahoitus</p> <ul style="list-style-type: none"> Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukykyisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea luottoluokituksen alenemisen seurauksena, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen pysyessä nykyisellä korkealla tasolla nostaa tämä merkittävästi Cityconin rahoituskustannuksia tulevaisuudessa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconilla on konservatiivinen, mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnoitusta liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB-) investointitason luottoluokitus tukee rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Listaus

Markkinapaikka	Nasdaq Helsinki
Listattuna vuodesta	1988
Kaupankäyntivaluutta	euro
Segmentti	Suuret yhtiöt / Large Cap
Toimialaluokka	Financials
Toimiala	Real Estate Operating Companies
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
ISIN-koodi	FI4000369947

Osakkeet ja osakepääoma

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

Vuoden 2024 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 184 231 295. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2024 lopussa oli 0,6 miljardia euroa (päätoskurssi 3,22 euroa).

Vuoden 2024 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 75,5 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 300 778 osaketta eli keskimäärin noin 1,2 miljoonaa euroa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2024 lopussa 25 660 (27 738). Hallintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2024 lopussa 67,7 % osakkeista (70,2 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

Suurimmat osakkeenomistajat

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

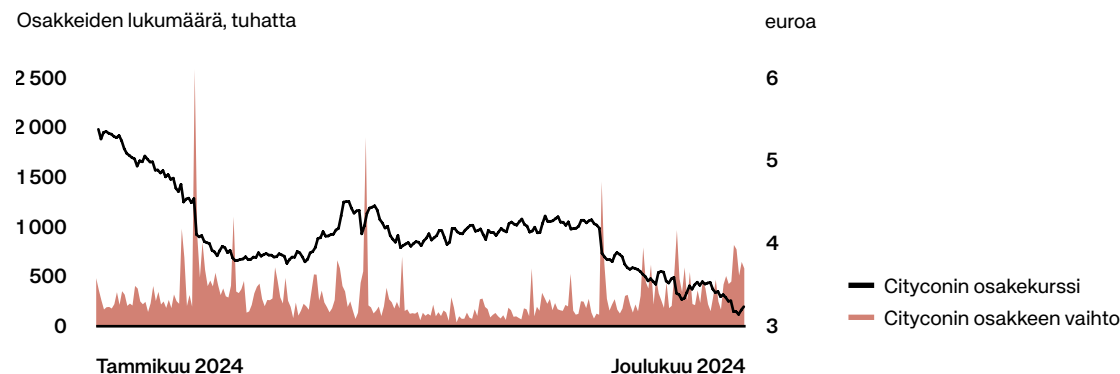
Yhteensä G City Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 49,54 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (91 259 016 osaketta 31.12.2024). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu edellä olevassa taulukossa.

Osinkojen jakaminen

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Osakekurssi ja -vaihto

		2024	2023	2022	2021	2020
Vaihdettuja osakkeita ¹	1 000 x	75 495	61 626	84 382	94 293	68 046
Vaihtuvuus	%	41,0	35,8	50,2	56,0	38,2
Ylin kurssi ¹	EUR	5,21	7,01	7,57	8,18	9,99
Alin kurssi ¹	EUR	3,13	4,89	5,96	6,67	5,22
Keskikurssi ¹	EUR	4,03	5,93	6,81	7,37	7,19
Päätoskurssi ¹	EUR	3,22	5,20	6,26	7,00	7,93
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	592,9	894,4	1 050,9	1 179,5	1 411,5
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	1 000 x	184 231	171 994	168 009	168 499	177 999

¹ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2024

	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	13 299 139	7 %
G city Ltd*	4 882 174	3 %
Valtion Eläkerahasto	1 400 000	1 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 340 000	1 %
OP-Henkivakuutus Oy	836 686	0 %
Zeroman Oy	816 666	0 %
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	623 867	0 %
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0 %
Sr eQ Pohjoismaat Pienyhtiö	493 624	0 %
Rantalainen-Yhtiöt Oy	450 000	0 %
10 suurinta yhteensä	24 642 156	13 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	124 692 914	68 %
Muut	34 896 225	19 %
Yhteensä	184 231 295	100 %

* Kyseessä on Gazitin ei hallintarekisteröity omistus. Yhteensä G City Ltd. ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 49,54 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (91 259 016 osaketta 31.12.2024)

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2024

	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33	0 %	119 994 319	65 %
Yritykset	1 074	4 %	7 509 024	4 %
Kotitaloudet	24 343	95 %	25 631 149	14 %
Julkisyhteisöt	5	0 %	16 110 647	9 %
Ulkomaat	66	0 %	13 083 273	7 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	129	1 %	1 902 883	1 %
Yhteensä	25 650	100 %	184 231 295	100 %

Omistukset osakkeiden määrän mukaan 31.12.2024

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
1–100	8 378	33 %	365 835	0 %
101–1 000	12 262	48 %	4 883 243	3 %
1 001–10 000	4 489	17 %	12 818 912	7 %
10 001–100 000	487	2 %	12 101 367	7 %
100 001–1 000 000	36	0 %	10 625 624	6 %
1 000 001 +	8	0 %	143 436 314	78 %
Yhteensä	25 660	100 %	184 231 295	100 %

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2024

Yhteensä G City Ltd. (entinen Gazit-Globe Ltd.) ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 49,54 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (91 259 016 osaketta 31.12.2024). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu alla olevalla listalla. Lisätietoja G City Ltd.:n ja Gazit Europe Netherlands BV:n omistuksista saatavilla yhtiön nettisivuilta citycon.com/fi/sijoittajat/suurimmat-osakkeenomistajat

Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta

	Laskentakaava	2024	2023	2022	2021	2020
Tuloslaskelman tiedot						
Bruttovuokratuotto		235,4	215,3	222,3	222,2	224,3
Nettovuokratuotto						
Suomi		80,9	76,4	68,6	66,5	66,2
Norja		60,5	62,5	78,9	77,8	74,1
Ruotsi		42,4	27,8	30,4	32,0	39,0
Tanska & Viro		30,9	29,3	26,0	26,0	26,0
Muut		0,0	-0,4	-0,3	0,0	0,1
Nettovuokratuotto yhteensä		214,7	195,7	203,6	202,3	205,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		2,3	0,0	-26,5	-0,4	0,9
Liikevoitto/-tappio		29,8	-38,0	87,7	217,8	34,1
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3	15,1	156,5	-45,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos		-37,9	-115,0	5,3	121,0	-28,0
Tasetiedot						
Sijoituskiinteistöt		3 627,8	3 858,2	4 040,1	4 189,2	4 152,2
Lyhytaikaiset varat ¹		411,3	99,4	135,9	145,0	77,8
Oma pääoma		1 858,5	1 987,5	2 310,3	2 489,5	2 166,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		1 265,7	1 380,1	1 618,8	1 800,1	1 818,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0	0,0	0,3	0,2
Korolliset velat		2 131,5	1 864,4	1 807,7	1 878,5	2 121,2
Velat yhteensä		2 444,6	2 220,9	2 150,5	2 313,5	2 514,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 303,1	4 208,4	4 460,7	4 803,0	4 680,0
Keskusten lukumäärä ²		31	34	34	37	41

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

² Kista Galleria 50 % ei sisälly vuosien 2020–2023 lukuihin.

³ Vuoden 2021 LTV luku muuttunut johtuen korjauksesta IFRS 16 varojen esittämisessä. Aiemmin raportoitu luku vuodelle 2021 oli 40,7.

⁴ Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. 15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

⁵ Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä pois lukien yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

	Laskentakaava	2024	2023	2022	2021	2020
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	43,3	47,4	51,8	52,0	46,4
Luototusaste, % (LTV) ³	2	47,3	46,3	41,4	40,3	46,9
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	-2,7	-7,5	0,3	6,6	0,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	0,7	-1,9	1,5	4,8	2,8
Quick ratio	5	4,8	0,2	0,7	2,6	0,7
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		382,3	95,9	177,0	224,1	344,4
%-osuus bruttovuokratuotosta		162,4	44,5	79,6	100,9	153,5
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	-0,40	-0,70	-0,15	0,55	-0,25
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,40	-0,70	-0,15	0,54	-0,25
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,71	0,75	0,59	0,72	0,71
Oma pääoma/osake, euroa	9	10,09	11,56	13,75	14,80	12,17
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	-	-	-	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ⁴		0,30	0,50	0,50	0,45	0,49
Osakekohtainen osinko, euroa ⁴		-	-	-	0,05	0,05
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa ⁴		0,30	0,50	0,50	0,50	0,54
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	-	-	91,6	-
Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	9,3	9,6	8,0	7,1	6,8
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ⁵		182 316	168 285	168 011	177 033	177 998
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ⁵		184 231	171 994	168 009	168 202	177 999
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ²	13	94,1	94,9	94,5	93,4	93,9
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ²		999 497	1 011 490	1 013 390	1 059 090	1 136 390
Henkilöstö tilikauden lopussa		164	234	251	251	246

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

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

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



Tilinpäätös

Citycon Oyj:n konsernitylön tilinpäätös, IFRS	41
Konsernituloslaskelma, IFRS	41
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	41
Konsernitase, IFRS	42
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	43
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	44
Konsernitylön tilinpäätöksen liitetiedot	45
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	83
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	86
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	90
Tilintarkastuskertomus.....	91

Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2024	2023
Bruttovuokratuotto	1.2.	235,4	215,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	85,9	74,7
Hoitokulut	1.4.	-104,5	-92,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		-2,1	-1,6
Nettovuokratuotto	1.1.	214,7	195,7
Hallinnon kulut	1.5.	-33,2	-31,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	2,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-74,6	-200,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	-79,3	-2,3
Liikevoitto/-tappio		29,8	-38,0
Rahoitustuotot		76,5	87,7
Rahoituskulut		-152,7	-135,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-76,1	-47,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-0,7	-36,7
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-2,1	-2,9
Laskennalliset verot	4.2.	11,2	10,3
Tuloverot		9,2	7,4
Tilikauden tulos		-37,9	-115,0
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-37,9	-115,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos¹			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,40	-0,70
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	-0,40	-0,70

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

Laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	2024	2023
Tilikauden tulos		-37,9	-115,0
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	0,2	-3,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		-31,1	-51,7
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-30,9	-55,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-30,9	-55,0
Tilikauden laaja tulos		-68,8	-170,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-68,8	-170,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

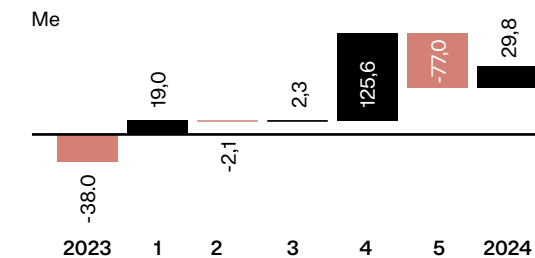
Operatiivinen tulos kasvoi vuonna 2024

Nettovuokratuotto kasvoi vuonna 2024 johtuen pääasiassa Kista Galleria -kauppakeskuksen jäljellä olleen 50 % osuuden hankinnan myötä helmikuussa 2024. Liikevoitto oli 29,8 miljoonaa euroa positiivinen.

Vuoden 2024 tilikauden tulokseen vaikuttivat korkeammat rahoituskulut

Kokonaisuudessaan Cityconin taloudelliseen tulokseen vaikuttivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappio 74,6 miljoonaa euroa sekä vuoden aikana tehdyt divestoinnit yhdessä kasvaneiden rahoituskulujen kanssa.

Liikevoiton muutos



- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

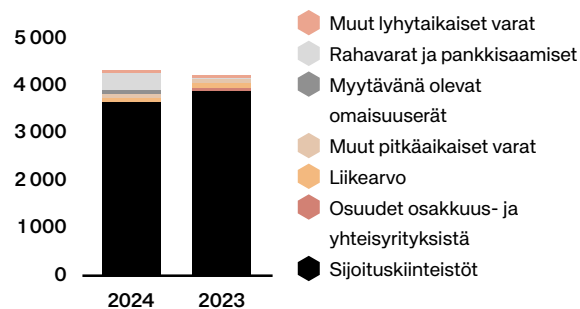
Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	3 627,8	3 858,2
Liikearvo	5.2.	89,9	111,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	3,4	72,4
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	9,7	10,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,6	2,4
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	16,4	16,5
Johdannaissopimukset	3.6.	30,0	37,2
Muut pitkävaikutteiset varat ¹	3.9.	32,9	0,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 810,7	4 109,0
Myytävänä olevat omaisuuserät	2.2.	81,1	0,0
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	6,5	0,1
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,3	0,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset ¹	3.3., 4.4.	46,1	73,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	3.8.	358,5	25,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		411,3	99,4
Varat yhteensä		4 303,1	4 208,4

¹ 31.12.2023 tase on oikaistu uudelleenluokittelemalla joulukuussa 2022 myytyyn keskuksen liittyvä 17,1 miljoonan euron kauppahintasaaminen pitkäaikaisesta saamisesta lyhytaikaiseksi saamiseksi sen erääntyessä vuoden 2024 lopussa.

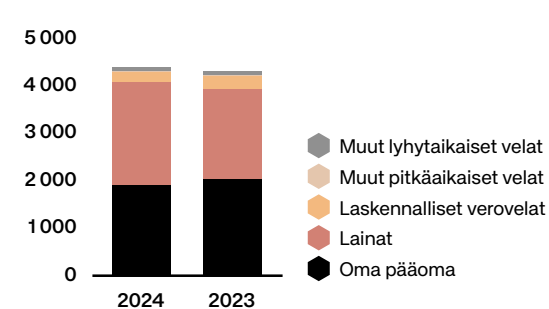
Varat

Me



Oma pääoma ja velat

Me



Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-1,3	-1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		589,4	596,8
Muuntoerot		-271,1	-240,0
Kertyneet voittovarot		558,0	634,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 265,7	1 380,1
Hybridilaina	3.1.	592,8	607,3
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 858,5	1 987,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	2 110,7	1 502,8
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	12,7	22,6
Laskennalliset verovelat	4.2.	208,4	247,8
Muut velat	3.3.	0,2	0,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 331,9	1 773,4
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	20,8	361,6
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	3,9	5,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	1,8	2,4
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	86,2	78,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		112,6	447,5
Velat yhteensä		2 444,6	2 220,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 303,1	4 208,4

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski

Sijoituskiinteistöjen tasearvoa laskivat käyvän arvon tappiot 74,6 miljoonaa euroa, valuuttakurssien muutokset 70,2 miljoonaa euroa sekä siirrot myytävänä olevien omaisuuserien ryhmään 411,1 miljoonaa euroa, investoinnit ja hankinnat puolestaan nostivat tasearvoa 321,3 miljoonaa euroa. Citycon hankki jäljellä olleen 50 % osuuden Kista Galleria -kauppakeskuksesta helmikuussa 2024, minkä jälkeen Kista Galleria on konsolidoitu kokonaisuudessaan konsernin lukuihin kasvattaen konsernin varoja ja velkoja.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

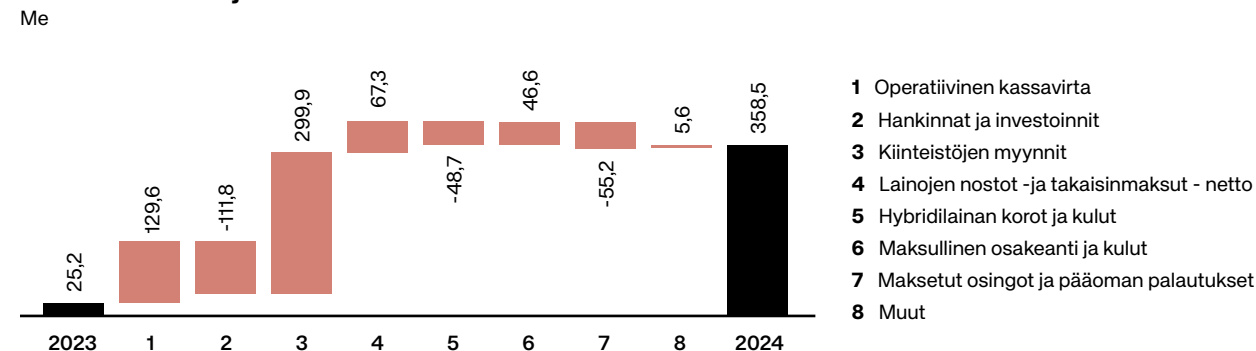
Me	Liite	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3
Oikaisut		233,1	290,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		186,1	168,0
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	13,0	0,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	-10,1	5,7
Käyttöpääoman muutos		2,9	5,8
Liiketoiminnan rahavirta		189,0	173,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-63,0	-51,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		5,8	1,7
Maksetut välittömät verot		-2,2	2,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		129,6	126,8
Investointien rahavirta			
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1., 2.2., 5.1.	-62,7	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1., 2.2.	-48,1	-94,4
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-1,0	-2,3
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	2.2., 5.1.	299,9	-0,4
Investointien nettorahavirta		188,1	-97,1
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	256,1	357,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-800,5	-433,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	641,6	405,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-29,9	-257,5
Hybridilainan takaisinmaksut	3.1.	-	-39,2
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-48,7	-29,1
Maksullinen osakeanti ja kulut	3.1.	46,6	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	3.1.	-55,2	-84,4
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		7,7	9,4
Rahoituksen nettorahavirta		17,7	-72,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		335,4	-42,3
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	25,2	69,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,2	-1,6
Rahavarat tilikauden lopussa		358,5	25,2

Me	Liite	2024	2023
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,9	3,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	74,6	200,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1.1., 5.1.	79,3	2,3
Rahoitustuotot	3.2.	-76,5	-87,7
Rahoituskulut	3.2.	152,7	135,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	0,7	36,7
Osakeperusteiset maksut	1.6.	-0,6	1,7
Muut oikaisut		0,1	-1,3
Yhteensä		233,1	290,3
Me			
	Liite	2024	2023
Liiketoiminnan nettorahavirta		129,6	126,8
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		182 316	168 285
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,71	0,75

Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi hieman viime vuodesta 129,6 miljoonaan euroon

Citycon investoi tilikauden aikana 110,8 miljoonaa euroa hankintoihin ja sijoituskiinteistöihin, sisältäen Kistan hankinnan ja samana päivänä eteenpäin myydyin Ruotsin asuin- ja kiinteistökohteen hankintahinnan. Investoinnit sekä lainojen takaisinmaksu rahoitettiin pääosin liiketoiminnan rahavirralla ja sijoituskiinteistöjen myynneillä. Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski 0,71 euroon johtuen vuoden 2024 aikana toteutetuista suunnatuista osakeannista, joissa laskettiin liikkeelle yhteensä 12,2 miljoonaa uutta osaketta. Vuoden 2024 aikana, Citycon laski liikkeelle kaksi joukkovelkakirjalainaa, yhteensä 750 miljoonaa euroa. Näiden tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, 310 miljoonaa euroa EUR joukkolainaan ja 193 miljoonaa euroa NOK joukkolainoihin.

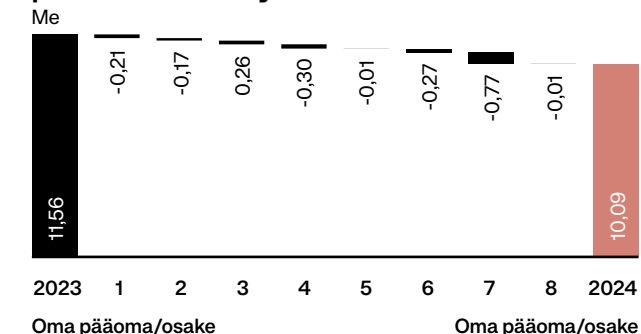
Rahoitustarve ja saadut rahavirrat



Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Hybridilaina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3
Tilikauden tulos 2023						-115,0	-115,0			-115,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			-3,4				-3,4			-3,4
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-51,7		-51,7			-51,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-3,4		-51,7	-115,0	-55,0			-55,0
Tilikauden laaja tulos			-3,4		-51,7	-115,0	-170,0			-170,0
Hybridilainojen takaisinmaksut (liite 3.1.)							0,0	-85,9		-85,9
Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						25,8	25,8			25,8
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-30,7	-30,7	1,8		-28,9
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)					20,9		20,9			20,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-84,4			-84,4			-84,4
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)					-0,3		-0,3			-0,3
Muut muutokset					0,0	0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2023	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Tilikauden tulos 2024						-37,9	-37,9			-37,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			0,2				0,2			0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-31,1		-31,1			-31,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			0,2		-31,1	-37,9	-30,9			-30,9
Tilikauden laaja tulos			0,2		-31,1	-37,9	-68,8			-68,8
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista (liite 3.1.)						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut (liite 3.1.)						-34,7	-34,7	-14,5		-49,2
Osakeanti ja kulut (liite 3.1.)				47,8			47,8			47,8
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-55,2			-55,2			-55,2
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)					-1,3		-1,3			-1,3
Muut muutokset					0,0	0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2024	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5

Osakekohtaisen oman pääoman kehittyminen



- | | |
|---|---|
| 1 Tilikauden tulos | 5 Voitot hybridilainojen takaisinmaksuista |
| 2 Muuntoerot | 6 Hybridilainan korot ja kulut |
| 3 Osakeanti ja kulut | 7 Osakeannin vaikutus osakemäärään |
| 4 Osingonjako ja pääomanpalautus | 8 Muut muutokset |

Tilikauden tulos ja hybridilainan korot ja kulut laskivat omaa pääomaa

Tilikauden tulos oli -37,9 miljoonaa euroa. Hybridilainojen korkoja ja kuluja kirjattiin omaan pääomaan yhteensä -49,2 miljoonaa euroa. Citycon jakoi vuonna 2024 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,30 euroa osakkeelta. Pääoman palautus oli yhteensä 55,2 miljoonaa euroa. Muuntoerojen vaikutus omaan pääomaan oli -31,1 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 aikana Citycon suoritti myös yhden suunnatun maksullisen osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille sekä yhteensä kolme suunnattua maksutonta osakeantia osakeperusteisten kannustinjärjestelmäpalkkioiden ja hallituspalkkioiden maksamiseksi.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet.

Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

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

Yrityksen perustiedot

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

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 26.2.2025. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

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

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2024 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

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

ESEF-tilinpäätöksen XBLR-merkinnät ovat tilintarkastettuja.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

Keskeiset arviot ja oletamat sekä harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

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

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

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

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

1. Liiketoiminnan tulos

1.1. Segmentti-informaatio

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja. Citycon muutti operatiiviset segmenttinsä ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien tulosta. Hallitus seurasi erikseen Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti 29.2.2024 asti, jolloin Citycon osti jäljellä olleen 50 % osuuden kauppakeskuksesta, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset että Kista Gallerian tulos vertailuvuoden 2023 osalta.

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

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

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

1.1.–31.12.2024

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	84,5	65,4	52,5	33,0	0,0	235,4	-
Ylläpito- ja palvelutuotot	31,7	26,0	19,6	8,6	0,0	85,9	-
Hoitokulut	-34,9	-30,3	-28,5	-10,8	0,0	-104,5	-
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,3	-0,7	-1,2	0,1	0,0	-2,1	-
Nettovuokratuotto	80,9	60,5	42,4	30,9	0,0	214,7	-
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,3	-4,1	-3,5	-0,5	-22,7	-33,2	-
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	-0,3	0,1	0,3	-0,1	2,2	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	80,7	56,1	39,0	30,7	-22,8	183,6	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,1	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-59,4	-27,5	17,9	-5,7	-	-74,6	-
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,2	-50,2	-9,2	-19,8	-0,2	-79,3	-
Liikevoitto/-tappio	21,7	-21,6	47,5	5,2	-23,1	29,8	-
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 584,6	836,1	911,1	296,0	-	3 627,8	-
Myytävinä olevat omaisuuserät	67,4	13,7	0,0	0,0	-	81,1	-
Muut kohdistetut varat	10,7	84,7	9,2	13,5	423,1	541,2	-
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,4	16,4	-
Johdannaissopimukset					36,5	36,5	-
Varat yhteensä	1 662,7	934,6	920,3	309,5	476,0	4 303,1	-
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	11,4	10,9	16,1	7,9	39,8	86,2	-
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					2 131,5	2 131,5	-
Laskennalliset verovelat					208,4	208,4	-
Johdannaissopimukset					16,6	16,6	-
Muut kohdistamattomat velat					2,0	2,0	-
Velat yhteensä	11,4	10,9	16,1	7,9	2 398,3	2 444,6	-
Bruttoinvestoinnit	15,1	5,6	351,2	9,3	1,0	382,3	-
Kauppakeskusten lukumäärä	9	11	6	4	-	30	-
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	-	1	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 24,0 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 32,9 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 9,0 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 193,4 miljoonaa euroa.

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2024 tai 2023, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro ¹	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	81,6	67,7	33,8	32,2	0,0	215,3	9,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7	3,3
Hoitokulut	-33,1	-29,9	-16,3	-13,1	-0,4	-92,8	-6,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,6	-0,5	0,1	-0,6	0,0	-1,6	0,0
Nettovuokratuotto	76,4	62,5	27,8	29,3	-0,4	195,7	6,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,2	-4,1	-4,3	-0,5	-20,0	-31,1	0,0
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,3	0,4	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	74,0	58,8	23,5	28,9	-20,3	164,8	6,5
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-	-0,3	0,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-69,4	-68,8	-36,6	-25,5	-	-200,3	-40,8
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-1,6	-0,3	-0,1	-	-2,3	-
Liikevoitto/-tappio	4,3	-11,7	-13,4	3,1	-20,3	-38,0	-34,3
Kohdistetut varat							
Sijoituskiinteistöt	1 693,1	1 103,9	626,5	434,8	-	3 858,2	173,2
Myytävinä olevat omaisuuserät	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-
Muut kohdistetut varat	13,8	75,7	14,0	15,3	177,6	296,4	9,6
Kohdistamattomat varat							
Laskennalliset verosaamiset					16,5	16,5	4,2
Johdannaissopimukset					37,3	37,3	
Varat yhteensä	1 706,9	1 179,5	640,4	450,1	231,4	4 208,4	187,0
Kohdistetut velat							
Ostovelat ja muut velat	13,7	16,4	14,8	9,3	24,0	78,3	9,9
Kohdistamattomat velat							
Korolliset velat					1 864,4	1 864,4	219,7
Laskennalliset verovelat					247,8	247,8	-
Johdannaissopimukset					27,9	27,9	-
Muut kohdistamattomat velat					2,5	2,5	-
Velat yhteensä	13,7	16,4	14,8	9,3	2 166,6	2 220,9	229,5
Bruttoinvestoinnit	46,6	21,2	15,1	11,0	2,0	95,9	2,4
Kauppakeskusten lukumäärä	9	14	5	4	-	32	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	1	-	-	2	-

¹ Viron Operatiivinen liikevoitto on 22,8 miljoonaa euroa, Bruttovuokratuotto ja Ylläpito- ja palvelutuotot yhteensä ovat 34,3 miljoonaa euroa, Hoitokulut ja hallinnon kulut yhteensä ovat 11,4 miljoonaa euroa ja Varat yhteensä ovat 336,4 miljoonaa euroa.

1.2. Bruttovuokratuotto

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2024	2023
Jaksotetut vuokrakannustimet	0,2	0,1
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,2	-4,1
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	239,4	219,3
Yhteensä	235,4	215,3

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 88 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokrantarkistukseen, joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2024 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 62 % (62) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

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

Alla olevan taulukon mukaisesti 31.12.2024 Cityconilla oli 3 831 (3 371) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän lasku johtui pääasiassa divestoiduista kohteista.

Vuokrasopimusten lukumäärä	31.12.2024	31.12.2023
Suomi	1 329	1 327
Norja	862	1 050
Ruotsi	1 384	631
Tanska & Viro	256	363
Yhteensä	3 831	3 371

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2024 oli 3,3 (3,6) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyypistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3–5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	31.12.2024	31.12.2023
Suomi	4,2	4,5
Norja	2,9	2,9
Ruotsi	2,4	2,7
Tanska & Viro	3,3	3,4
Keskimäärin	3,3	3,6

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen

vuokrasopimuksia. Vuoden 2024 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 90 % (90), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 4 % (6), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 6 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2024 ja 2023 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen erääntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat¹

Me	31.12.2024	31.12.2023
Yhden vuoden kuluessa	76,0	63,8
1–5 vuoden kuluessa	140,0	143,2
Yli viiden vuoden kuluttua	51,2	40,3
Yhteensä	267,2	260,4

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

Laatimisperiaate

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

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

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

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

1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista

Asiakassopimukset

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

Ylläpitovuokrat ja -veloitukset

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

Käyttökorvaukset

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

Muut ylläpito- ja palvelutuotot

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

Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2024

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	25,9	19,4	17,8	4,6	0,0	67,7
Käyttökorvaukset ¹	4,4	3,0	0,5	2,9	0,0	10,8
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,3	3,6	1,3	1,2	0,0	7,5
Yhteensä	31,7	26,0	19,6	8,6	0,0	85,9
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Yhteensä	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Myyntituotot asiakassopimuksista	31,9	26,0	19,6	8,6	0,0	86,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2023

Me	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	23,4	20,0	8,8	5,1	0,0	57,3
Käyttökorvaukset ¹	3,8	1,3	0,5	4,4	0,0	9,9
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	1,3	3,8	1,0	1,3	0,0	7,5
Yhteensä	28,6	25,1	10,2	10,8	0,0	74,7
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Yhteensä	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4
Myyntituotot asiakassopimuksista	28,8	25,2	10,3	10,8	0,0	75,1

¹ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot.

² Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.

Laatimisperiaate – myyntituotot asiakassopimuksista

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

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

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

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

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

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2024	2023
Sopimukseen perustuvat saamiset	2,1	3,0
Sopimukseen perustuvat velat	2,2	2,2

Laatimisperiaate – sopimuksiin liittyvät tase-erät

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

1.4. Hoitokulut

Me	2024	2023
Lämmitys ja sähkö	-29,2	-24,2
Ylläpito	-34,9	-31,3
Kiinteistön henkilöstön kulut	-9,6	-9,5
Kiinteistön hallinnon kulut	-1,9	-2,1
Markkinointikulut	-7,0	-6,8
Kiinteistövakuutukset	-1,8	-1,5
Kiinteistöverot	-10,0	-8,7
Korjauskulut	-6,2	-4,6
Muut kiinteistön hoitokulut	-4,0	-4,0
Yhteensä	-104,5	-92,8

Laatimisperiaate – hoitokulut

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

Liiketoiminnan kustannukset 2024

Me



1.5. Hallinnon kulut

Me	2024	2023
Henkilöstökulut	-14,4	-16,0
Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut ¹	-7,1	-0,7
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut	-5,1	-5,7
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	-3,7	-5,6
Poistot	-2,9	-3,0
Yhteensä	-33,2	-31,1

¹ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 7,1 miljoonaa euroa vuonna 2024 liittyvät pääosin johdon muutoksiin vuoden aikana. 0,7 miljoonaa euroa vuonna 2023 sisältää lähinnä organisaation muutoksista aiheutuneita kuluja.

Poistot ja alaskirjaukset

Poistot ja alaskirjaukset kirjataan aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä.

Tilintarkastuspalkkiot

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

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

Me	2023 Konserni	2023 Emoyhtiö
Tilintarkastuspalkkiot	-1,0	-0,4
Ernst & Young Oy	-0,6	-0,4
Muut EY-toimistot	-0,4	-
Muut asiantuntijapalkkiot	-0,2	-0,2
Ernst & Young Oy	-0,2	-0,2
Muut EY-toimistot	-	-
Yhteensä	-1,2	-0,6

1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut

Me	Liite	2024	2023
Johdon palkat ja palkkiot			
Toimitusjohtaja	A	-0,9	-1,3
Johtoryhmä	B	-1,1	-1,6
Hallitus	C	-0,8	-0,6
Muut palkat ja palkkiot		-16,5	-15,5
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt		-2,2	-2,4
Sosiaalikulut		-2,8	-4,1
Kulut osakeperusteisista maksuista	D	-0,3	-1,7
Yhteensä		-24,6	-27,3

Henkilöstökuluja sisältyi hallinnon kuluihin 14,4 miljoonaa euroa (16,0 miljoonaa euroa), hoitokuluihin 9,7 miljoonaa euroa (10,7 miljoonaa euroa) ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa).

Laatimisperiaate – eläke-etuudet

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

Konsernin kokoaikaiset työntekijät liiketoimintayksiköittäin 31.12.	2024	2023
Suomi	36	43
Norja	45	75
Ruotsi	30	39
Tanska & Viro	5	14
Konsernitoiminnot	48	64
Yhteensä	164	234

A) Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot

EUR	2024	2023
Peruspalkka ml. luontoisedut	516 170	741 180
Tulospalkkio	370 590	600 000
Osakepalkkiojärjestelmä ja muut kertaluonteiset palkkiot	1 153 291	1 511 851
Yhteensä	2 040 051	2 853 031

F. Scott Ball toimi yhtiön toimitusjohtajana 31.3.2024 asti ja yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Henrica Ginström toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.4.–8.10.2024. Vuonna 2024 Cityconin kulloisenkin toimitusjohtajan yhteenlaskettu kokonaispalkkio oli 2 040 051 euroa (2023: 2 853 031 euroa). Toimitusjohtajille maksetusta kokonaispalkkiosta 75 % koostui muuttuvista palkanosista.

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

Vuonna 2024 toimitusjohtajalla oli voimassa suoritusperusteinen lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien osalta F. Scott Ball osallistui hänelle suunnattuun sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2021–2025 ja toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelmaan 2022–2025, ja Henrica Ginström osallistui hänelle suunnattuun toimitusjohtajan sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään 2024–2027 ja optio-ohjelmaan 2024 A–C.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2024	2023
Palkat ja palkkiot	-1,1	-1,6
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,2	-0,4
Yhteensä	-1,5	-2,2

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2024	2023
Chaim Katzman	165 000	165 000
Yehuda (Judah) L. Angster	74 000	65 600
Zvi Gordon	76 800	64 701
Alexandre (Sandy) Koifman	92 800	86 185
David Lukes	74 400	66 600
Per-Anders Ovin	72 800	61 400
F. Scott Ball	83 200	-
Ljudmila Popova	72 800	61 400
Adi Jemini	78 600	35 545
Eero Sihvonen (12.11.2024 alkaen)	8 649	-
Yhteensä¹	799 049	606 431

¹ Liiketahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.4.B Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketahtumat.

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

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Vuoden 2024 aikana Cityconilla on ollut yhdeksän voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Näistä seitsemän on suunnattu yksinomaan johtoryhmän jäsenille;

- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 (päätetty 15.4.2024),
- optio-ohjelma 2024 A-C (toimitusjohtaja), (päätetty 15.4.2024)
- optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä) (päätetty 19.3.2024)
- talousjohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 (päätetty 15.2.2024)
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023)
- suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 17.3.2020) ja
- ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024 (päätetty 22.3.2022)

ja kaksi konsernin avainhenkilöille;

- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 (päätetty 16.2.2023) ja
- sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (päätetty 11.12.2019).

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

Vuonna 2024 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,3 miljoonaa euroa (1,7).

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2024–2027 on suunnattu yhtiön toimitusjohtajalle.

Järjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden arvo vastaa yhteensä enintään 75 000 Citycon Oyj:n osaketta sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Palkkiot maksetaan kolmessa erässä huhtikuussa 2025, huhtikuussa 2026 ja huhtikuussa 2027. Palkkio perustuu voimassa olevaan johtajasopimukseen ja toimitusjohtajan jatkumiseen.

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

Toimitusjohtajan osakeoptio-ohjelma 2024 A-C

Optio-oikeuksia annetaan yhteensä enintään 1 591 848 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään yhtä monta yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeuksista 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024A, 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024B ja 530 616 kappaletta on merkitty tunnuksella 2024C.

Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastaavat yhteensä enintään 0,85 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisten osakemerkintöjen jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta yhteensä enintään 1 591 848 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-oikeuksilla 2024A-C merkittävän osakkeen merkintähinta on 4,05 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika on optio-oikeudella 2024A, 1.4.2024–1.4.2027 optio-oikeudella 2024B, 1.4.2025–1.4.2027 optio-oikeudella 2024C, 1.4.2026–1.4.2027

Yhden 2024A-C optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on noin 0,19 euroa. Optio-oikeuksien 2024A-C teoreettinen markkina-arvo on yhteensä noin 300 000 euroa. Optio-oikeuksien teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla ottaen huomioon optio-oikeuden merkintähinta ja seuraavat oletukset: osakekurssi 3,83 euroa, riskitön korko 2,79 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 3 vuotta, volatilitteetti noin 21,02 % ja vuosittainen osinkotuotto noin 8,68 %.

Optio-ohjelma 2024 (johtoryhmä)

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

Optio-oikeuksilla 2024 merkittävän osakkeen merkintähinta on 4,05 euroa. Osakkeen merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Optio-oikeuksilla 2024 merkittävien osakkeiden merkintäaika on 1.3.2027–29.2.2028.

Yhden 2024 optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on noin 0,27 euroa. Optio-oikeuksien 2024 teoreettinen markkina-arvo on yhteensä noin 93 000 euroa. Optio-oikeuksien teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla ottaen huomioon optio-oikeuden merkintähinta ja seuraavat oletukset: osakekurssi 3,83 euroa, riskitön korko 2,7 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 4 vuotta, volatilitteetti noin 25,2 % ja vuosittainen osinkotuotto noin 8,7 %.

Talusohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026

Talusohtajan suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2024–2026 on suunnattu yhtiön talusohtajalle.

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

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

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

Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025 on suunnattu johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja.

Osakepalkkiojärjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden jaksoa alkaen maaliskuusta 2023, 2024 ja 2025 ja päättyen helmikuun lopussa 2026, 2027 ja 2028. Maksettavat palkkiot perustuvat siihen, että osallistujat saavuttavat kullekin jaksolle asetetut strategiset yksilölliset kriteerit ja edellyttävät voimassa olevaa työ- tai toimitusperusteista. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 180 000 osakkeen arvoa, sisältäen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

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

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 30 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

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

Osakepalkkiojärjestelmässä on kolme sitouttamisjaksoa, tilikaudet 2022–2023, 2023–2024, 2024–2025. Osallistuminen tähän järjestelmään ja palkkion saaminen edellyttävät, että avainhenkilö sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden yhtiön suorituspalkkiojärjestelmästä sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna ansaitusta suorituspalkkiosta. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimitusperusteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa palkkiona vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 10 674 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2023–2025

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

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

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

Vuoden 2024 aikana alokoitiin yhteensä 10 000 palkkio-osaketta, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022

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

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

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

Vuonna 2024 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 13 000 osakkeen arvoa, sisältäen verojen ja veronluonteisiin maksuihin käytetyn rahaosuuden.

Lisätietoja

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

1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2024	2023
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,2	0,4
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-0,4	-0,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,5	-0,2
Yhteensä	2,3	0,0

Laatimisperiaate – palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta

Citycon hallinnoi ja johtaa joitakin yhteistyrytysten ja kolmansien osapuolien omistamia kauppakeskuksia ja tulouttaa palvelutuotot sopimuskauden aikana.

1.8. Osakekohtainen tulos

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

Osakekohtainen tulos

	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	-37,9	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-33,1	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,2	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	182 316	168 285
Osakekohtainen tulos (euroa)¹	-0,40	-0,70

Osakekohtainen tulos, laimennettu

	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos (Me)	-37,9	-115,0
Hybridilainan korot ja kulut (Me)	-33,1	-28,9
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta (Me)	-2,2	25,8
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000)	182 316	168 285
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	1 694	1 864
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	184 009	170 149
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)¹	-0,40	-0,70

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

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä	365	184 009 321

Laatimisperiaate – osakekohtainen tulos, laimennettu

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

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

2. Kiinteistökanta ja sijoitukset

2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut

Laatimisperiaate – sijoituskiinteistöjen kirjaaminen

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

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

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

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

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2024 suoritettussa käyvän arvon määrittämisessä 0 kiinteistöä (1). Suunniteltujen kehityshankkeiden investoinnit liittyvät pääosin suunnittelu- ja kaavoituskuluihin. Suunniteltujen kehityshankkeiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

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

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2024 ja 2023 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2024 oli yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,2). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2024	31.12.2023
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 643,2	3 779,3
Suunnitellut kehitysprojekti-investoinnit ¹	28,4	38,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	37,3	40,5
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-81,1	-
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	3 627,8	3 858,2

¹ Sisältää Cityconin tekemän talletuksen Barkarbystadenissa sijaitsevan asuinkiinteistön hankintaan.

Laatimisperiaate – käyvän arvon määritelmä ja hierarkia

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen, käypien arvojen hierarkia

Me	31.12.2024	31.12.2023
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	3 643,2	3 779,3
Yhteensä	3 643,2	3 779,3

Keskeiset arviot ja oletamat – sijoituskiinteistöjen käypä arvo

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

Laatimisperiaate – käyvän arvon määrittäminen

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

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

Syöttötiedot

31.12.2024	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,9	6,7	6,0	7,1	6,2
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk	30,3	21,1	25,5	21,9	25,4
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	7,8	5,4	8,7	3,8	6,9
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,3	3,9	5,3	4,8	4,5
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	1,9	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	1,9	2,0	-

31.12.2023	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,5	6,2	5,8	7,2	6,0
Markkinavuokrat, euroa/m ² /kk	28,1	20,6	25,1	22,7	24,2
Hoitokulut, euroa/m ² /kk	7,4	5,3	8,1	4,3	6,4
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,1	3,6	4,4	5,0	4,1
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,2	2,2	2,1	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,1	2,1	2,1	-

Herkkyyshanalyysi

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

31.12.2023	Käypä arvo (Me)				
Muutos %	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Markkinavuokrat	3 286,6	3 532,9	3 779,3	4 025,7	4 272,0
Hoitokulut	3 915,9	3 847,6	3 779,3	3 711,0	3 642,7
Muutos, korkopistettä	-50	-25	±0	+25	+50
Vajaakäyttö	3 803,9	3 791,6	3 779,3	3 767,0	3 754,7
Tuottovaatimus	4 158,3	3 959,5	3 779,3	3 615,1	3 464,8

Syöttötiedot

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2024 ja 31.12.2023 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Herkkyyshanalyysi

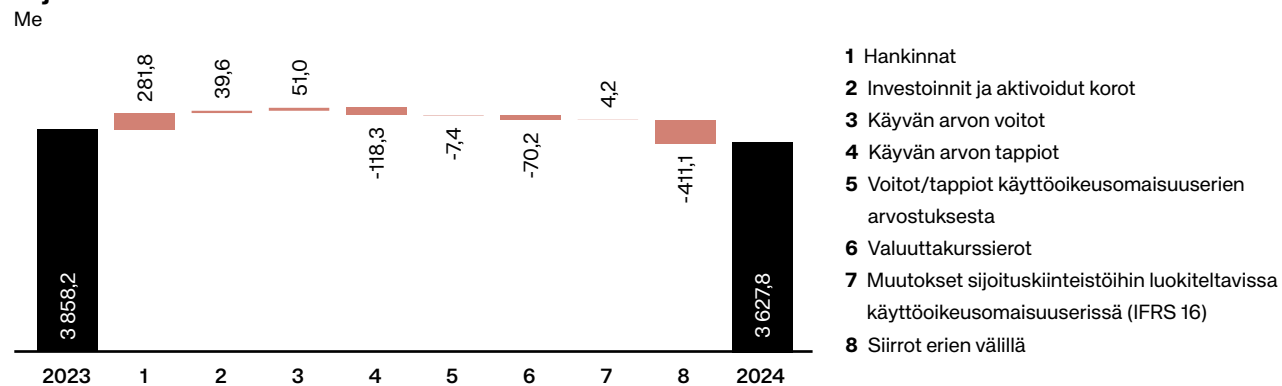
Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyshanalysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa. Herkkyyshanalysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien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

Sijoituskiinteistöjen muutokset ja luokittelu

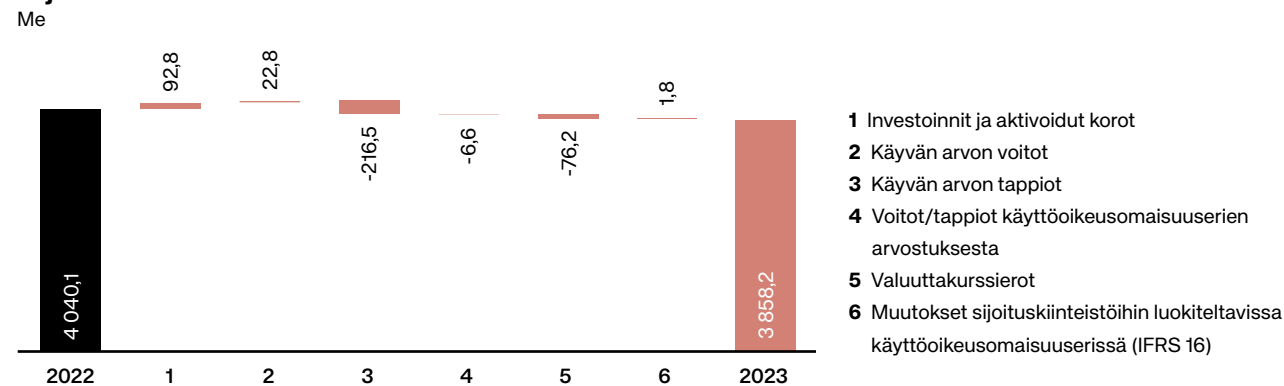
31.12.2024 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2024	6,7	3 851,5	3 858,2
Hankinnat	-	281,8	281,8
Investoinnit	0,4	38,8	39,2
Aktivoidut korot	-	0,4	0,4
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	51,0	51,0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

31.12.2023 Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
1.1.2023	435,4	3 604,7	4 040,1
Hankinnat	-	-	-
Investoinnit	0,5	91,8	92,3
Aktivoidut korot	-	0,5	0,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	22,8	22,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	-216,5	-216,5
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-6,6	-6,6
Valuuttakurssierot	0,0	-76,2	-76,2
Siirto rakenteilla olevista kiinteistöistä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-429,2	429,2	0,0
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	1,8	1,8
31.12.2023	6,7	3 851,5	3 858,2

Sijoituskiinteistöt 2024



Sijoituskiinteistöt 2023



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä ensin mainittuun ryhmään ei sisällynyt kiinteistöjä. Vertailukaudella 31.12.2023 ryhmään sisältyi Barkarby asunnot Ruotsissa.

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2024	2023
Ostositoumukset	20,1	72,4
Alv-palautusvastuut	67,8	84,8

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

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

2.2. Myytävänä olevat omaisuuserät

Keskeiset arviot ja oletamat – myytävänä olevat omaisuuserät

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

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankinnat	59,3	-
Investoinnit	0,6	-
Myynnit	-389,9	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	411,1	-
Hankintameno 31.12.	81,1	0,0

Myytävänä olevat omaisuuserät 31.12.2024 koostuivat yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöistä ja yhdestä Suomi segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöistä. Yhden Norja segmenttiin kuuluvan sijoituskiinteistön kauppa toteutui Q2 2024 aikana, yhden Q3 2024 aikana ja yhden Q4 2024 aikana. Q4 2024 aikana toteutui myös yhden Tanska & Viro segmenttiin kuuluvan keskuksen kauppa ja Ruotsi segmenttiin kuuluvan asuinkiinteistökohteen kauppa. Cityconilla ei ollut myytävänä olevia omaisuuseriä 31.12.2023.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

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

Laatimisperiaate – myytävänä olevat omaisuuserät

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

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

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

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

Myytävänä olevat omaisuuserät ja niihin liittyvät merkittävät velat esitetään erikseen omilla riveillään taseessa myytävänä oleviksi luokiteltuina erinä myyntiin asti.

2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät

Laatimisperiaate – käyttöoikeusomaisuuserät

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

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

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

Käyttöoikeusomaisuuserät

Me	2024	2023
1.1.	42,3	46,5
Hankinnat & Lisäykset	5,7	4,9
Poistot & päättynneiden sopimusten vaikutus	-5,1	-4,8
Vähennykset	-3,5	-2,3
Valuuttakurssierot	-1,6	-2,0
31.12.	37,8	42,3

Vuokrasopimusvelat

Me	2024	2023
1.1.	38,8	42,8
Hankinnat & Lisäykset	5,0	4,6
Poistot	-7,0	-6,9
Valuuttakurssierot	-1,4	-1,7
31.12.	35,3	38,8

Me	2024	2023
Poistot hallinnon kuluissa	-0,5	-0,7
Käyvän arvon muutos (IFRS 16)	-7,4	-6,6
Korkokulu	-1,2	-1,2
Laskennalliset verot	0,1	0,1
Kokonaisvaikutus IFRS-tulokseen	-8,9	-8,4

Keskeiset arviot ja oletamat – käyttöoikeusomaisuuserät

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

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

IFRS 16 vaikutus tunnuslukujen laskentaan

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

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2024	2023
Alle kuukauden kuluessa	0,6	0,6
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	6,7	6,2
1–5 vuoden kuluessa	22,7	23,3
Yli viiden vuoden kuluttua	5,2	8,8
Yhteensä	35,3	38,8

2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyhteisöissä

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

A) Osuudet yhteisyrityksissä

Me	2024			2023		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	-	-	-	346,4	0,0	346,4
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	8,5	-	8,5
Muut pitkäaikaiset varat	-	1,8	1,8	6,5	2,2	8,6
Rahavarat	-	5,1	5,1	7,4	6,5	13,9
Muut lyhytaikaiset varat	-	0,0	0,0	5,3	0,0	5,3
Pitkäaikaiset lainat	-	-	-	259,9	0,0	259,9
Laskennalliset verovelat	-	-	-	-	0,0	0,0
Lyhytaikaiset lainat	-	-	-	179,4	-	179,4
Muut lyhytaikaiset velat	-	0,1	0,1	19,7	1,5	21,2
Oma pääoma	-	6,8	6,8	-84,9	7,1	-77,8
Konsernin omistusosuus, %	-	50 %		50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	-	3,4	3,4	-42,5	3,6	-38,9
Osuus yhteisyritysten lainoista	-	-	-	111,3	-	111,3
Osuudet yhteisyrityksissä	-	3,4	3,4	68,9	3,6	72,4
Bruttovuokratuotto	3,1	-	3,1	18,6	-	18,6
Nettovuokratuotto	2,1	-	2,1	13,1	-	13,1
Hallinnon kulut	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-	0,0	0,0	-0,1	2,5	2,5
Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,0	-	0,0	-81,6	0,0	-81,6
Liikevoitto/-tappio	2,1	0,0	2,0	-68,7	2,5	-66,2
Rahoitustuotot	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	0,4
Rahoituskulut	-3,6	0,0	-3,6	-25,8	0,0	-25,8
Verot	0,0	0,0	0,0	20,5	-0,6	19,9
Tilikauden tulos	-1,5	0,1	-1,4	-73,9	2,2	-71,6
Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta ¹	-	-	-	-0,8	-	-0,8
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,8	0,1	-0,7	-37,8	1,1	-36,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden laaja tulos	-1,5	0,1	-1,4	-72,5	2,2	-70,2

¹ Muut erät tilillä Osuus yhteisyritysten tuloksesta vuonna 2023 koostuu kumulatiivisesta oikaisusta liittyen osuuteen yhteisyrityksissä.

Laatimisperiaate – sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

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

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

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

Kista Galleria -kauppakeskus

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

Yhteisyritykset Norjassa

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

Osakkuusyrittys Norjassa

31.12.2024 ja vertailukaudella 31.12.2023 Cityconilla on vain yksi osakkuusyhtiö, Norjassa sijaitseva Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuudesta osakkuusyrittysessä.

B) Osuudet osakkuusyrittysissä

Me	2024	2023
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	0,2	0,5
Pitkäaikaiset varat	0,0	0,0
Lyhytaikaiset velat	0,1	0,5
Pitkäaikaiset velat	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,1	0,1
Konsernin omistusosuus, %	38 %	38 %
Osuus osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta	0,0	0,0
Osuus osakkuusyhtiöiden lainoista	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyrittysissä	0,0	0,0
Bruttovuokratuotto	0,8	1,8
Nettovuokratuotto	0,0	0,1
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Rahoituskulut (netto)	0,0	0,0
Verot	0,0	0,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0
Osuus osakkuusyrittysten tuloksesta	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0

3. Rahoitus

3.1. Oma pääoma

A) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Osakepääoma

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

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

Muuntoerot

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Hybridilaina

Cityconilla on kolme oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 (NC2025), kesäkuussa 2021 (NC2026) ja kesäkuussa 2024 (NC2029). Vuoden 2024 aikana NC2025 hybridilaina vaihdettiin uuteen hybridilainaan (NC2029), joka on nimellisarvoltaan 265,7 miljoonaa. Hybridivaihtoon osallistui ainoastaan NC2024 lainan olemassaolevia sijoittajia, eikä lainojen pääomien vaihtaminen maksettu rahana. 31.12.2024 hybridilainojen nominaalit ovat NC2025: 26,1 miljoonaa euroa, NC2026: 321,0 miljoonaa euroa ja NC2029: 265,7 miljoonaa euroa. Hybridilainat käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana, koska hybridilainojen kuponkimaksut on liikkeeseenlaskijan harkinnan varassa. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojen koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainojen kuponkiorot ovat kiinteät ensimmäisiin tarkistuspäiviin saakka. NC2025 lainan kuponkikorko on kiinteä 4,496 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 22 helmikuuta 2025 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättyä 4,711 % marginaalilla. NC2026 lainan kuponkikorko on kiinteä 3,625 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2026 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättyä 4,179 % marginaalilla. NC2029 lainan kuponkikorko on kiinteä 7,875 % kuponki ensimmäiseen tarkistuspäivään 10 syyskuuta 2029 saakka, jolloin kuponki kiinnitetään viiden vuoden markkinakorkoon lisättyä 4,955 % marginaalilla. Tämän jälkeen korko kiinnitetään viiden vuoden päästä ensimmäisestä korontarkistuspäivästä perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä ensimmäisen korontarkistuksen

marginaalilla lisättyä 25 korkopisteellä. Lisäksi, sen jälkeen korko kiinnitetään kahdenkymmenen vuoden päästä ensimmäisestä korontarkistuspäivästä perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä ensimmäisen korontarkistuksen marginaalilla lisättyä 100 korkopisteellä. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainojen kulut jaksotetaan kertyneisiin voittovaroihin ja korot kirjataan kertyneisiin voittovaroihin kun ne maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Osakekohtainen tulos sisältää suoriteperusteisen hybridikorkokulun.

Tilikauden aikana hybridijoukkovelkakirjalainoista kertyi korkoa 30,7 miljoonaa euroa. Uuden hybridilainan liikkeeseenlaskun kulut vuonna 2024 olivat 15,2 miljoonaa euroa. 34,7 miljoonaa euroa korko- ja liikkeeseenlaskukulua on kirjattu kertyneistä voitoista tehtäväksi vähennykseksi. Hybridilainoista on maksettu korkoa 33,6 miljoonaa euroa. Hybridilainoista on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 11,0 miljoonaa euroa 31.12.2024 (31.12.2023: 14,8 miljoonaa euroa).

Hybridilainojen nimellisarvot

Me	2024	2023
1.1.	612,8	700,0
Hybridilainojen takaisinmaksut	-265,7	-87,2
Uuden hybridilainan liikkeeseenlasku	265,7	-
31.12.	612,8	612,8

Omat osakkeet

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

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

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 32 174 yhtiön omaa osaketta, jotka yhtiö luovutti osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä tai sen tytäryhteisöillä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita.

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,30 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän (184 231 295) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 55 269 389 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

15.11.2024 tiedotetun mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on yksimielisesti päättänyt olla käyttämättä valtuutustaan, eikä osinkoa tai pääomanpalautusta jaeta vuonna 2025. Päätös on tehty yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen vakauden parantamiseksi sekä taseen ja luottokelpoisuuden vahvistamiseksi.

3.2. Rahoituskulut (netto)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2024	2023
Korkotuotot lainoista	1,5	6,2
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	6,2	1,7
Valuuttakurssivoitot	51,3	74,1
Käyvän arvon voitto johdannaisista	-	-
Muut rahoitustuotot	17,6	5,6
Rahoitustuotot yhteensä	76,5	87,7
Korkokulut lainoista	-75,8	-51,8
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	6,7	4,5
Valuuttakurssitappiot	-52,1	-74,3
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-21,0	-3,4
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	0,4	0,5
Muut rahoituskulut	-9,7	-9,6
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,2	-1,2
Rahoituskulut yhteensä	-152,7	-135,3
Rahoituskulut (netto)	-76,1	-47,7
Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:		
Korolliset lainat ja saamiset	-74,6	-34,3
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,2	-1,2
Johdannaisopimukset	-20,4	-18,0
Muut saamiset ja velat	20,0	5,9
Rahoituskulut (netto)	-76,1	-47,7

Nettorahoituskulut kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoona euroa). 20,3 miljoonan euron nousu johtuu jälleenrahoitetun joukkovelkakirjalainan korkeammista korkokuluista sekä Kistan korkokulujen konsolidoinnista, jota osittain tasapainotti valuuttasuojauksista saadut voitot ja tappiot. Lisäksi 8,9 miljoonan euron epäsuora tappio kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa, (Q1–Q4/2023: 2,8 miljoona euroa), tämän ollessa 6,1 miljoonaa euroa enemmän mitä vertailukaudella. Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoona euroa), joka oli 2,1 miljoonaa euroa vähemmän mitä vertailukaudella.

Cityconin keskikorko kauden lopussa 31.12.2024 oli 3,60 % (2,61 %) ja keskikorko johdannaiset poislukien oli 3,93 % (3,13 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoo 31.12.2024 oli 3,58 % (2,99 %)

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

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

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2024	2023
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	0,2	-3,4
Lisättyinä (vähennettyinä): konsernituloslaskelmaan kirjatuilla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	0,3	2,0
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	0,5	-1,4

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

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

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

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

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

3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2024	Käypä arvo 2024	Tasearvo 2023	Käypä arvo 2023
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	18,0	18,0	20,8	20,8
Rahavarat	3.8.	358,5	358,5	25,2	25,2
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Johdannaissopimukset	3.6.	36,5	36,5	37,3	37,3
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	-	-
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	509,5	516,1	336,5	341,9
Yritystodistukset	3.4.	9,9	10,0	46,5	47,0
Joukkovelkakirjalainat ¹	3.4.	1 576,8	1 554,6	1 442,6	1 289,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	35,3	35,3	38,8	38,8
I.II Muut velat					
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	44,6	44,6	39,3	39,3
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	15,3	15,3	26,4	26,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,3	1,3	1,4	1,4

¹ 1.1.2023 lähtien yhtiö ei enää määritä velan käypää arvoa nimellismääräiseksi, vaan velan käyvän arvon määritelmänä käytetään velan markkina-arvoa. Vertailukausien luvut päivitetty takautuvasti.

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

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

Jaksotettuun hankintamenuon luokiteltuihin rahavariin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatava luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2024 ja 31.12.2023 jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien tase-erien alla ”Myyntisaamiset ja muut saamiset” ja ”Rahavarat ja pankkisaamiset”.

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaisvelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2024 ja 31.12.2023 jaksotettuun hankintamenuon kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat, jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla ”Lainat” ja ”Ostovelat ja muut velat”. Cityconilla oli 31.12.2024 valuuttajohdannaisia, valuutan- ja koronvaihtosopimuksia ja korko-optioita, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

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

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

Johdannaissopimukset

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

Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin sekä valuuttojen korkotasojen erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka Citycon joutuisi maksamaan tai vastaanottaisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

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

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

Lainat rahoituslaitoksilta

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

Joukkolainat

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

Vuoden vaihteessa 2024 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 22,2 miljoonaa euroa matalampi (Q1–Q4/2023: 153,0 miljoonaa euroa matalampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. Lainat

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2024 ja 31.12.2023. Nämä korolliset velat on eritelty tässä yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2024	Tasearvot 2023
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	-	115,5
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	349,1	348,8
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	-	88,7
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	241,4	241,0
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	341,4	340,5
EUR Joukkolaina 1/2024	3/2029	6,63	296,3	-
EUR Joukkolaina 2/2024	3/2030	5,15	344,9	-
Syndikoidut lainat				
250 MEUR vakuudellinen pankkilaina	4/2027	3M Euribor + 2,30 ¹	247,4	247,3
2 045 MSEK vakuudellinen pankkilaina	5/2029	3M Stibor + 2,50	175,4	-
1 020 MSEK vakuudellinen pankkilaina	11/2030	5,57	86,7	89,2
Syndikoidut luottolimitit				
400 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	4/2026	Viitekorko + 2,15 ¹	-	-
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	28,1	31,8
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			2 110,7	1 502,8
Lyhytaikaiset korolliset velat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	-	197,2
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	-	110,9
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	0,4	-
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	3,2	-
Yritystodistukset	1/2025	Viitekorko + 0,5–0,8	9,9	46,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	7,2	7,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			20,8	361,6

¹ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin.

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

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen (pl. IFRS16 velat)

Me	2024	2023
1–2 vuotta	349,1	204,2
2–3 vuotta	488,9	596,1
3–4 vuotta	341,4	241,0
4–5 vuotta	471,7	340,5
yli 5 vuotta	431,6	89,2
Yhteensä	2 082,7	1 471,0

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2024	2023
EUR	1 420,4	878,2
NOK	110,2	204,2
SEK	552,0	388,7
Yhteensä	2 082,7	1 471,0

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2024	2023
EUR	9,9	354,6
NOK	3,6	-
SEK	-	-
Yhteensä	13,6	354,6

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

3.5. Rahoitusriskien hallinta

A) Rahoitusriskien hallinta

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

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

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

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

Korkoriski

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

Suurin osa Cityconin velasta on kiinteäkorkoista. Citycon on pääosin hankkinut rahoitusta joukkovelkakirjamarkkinoilta, mutta vuoden 2023 aikana yhtiö on neuvotellut kaksi vakuudellista määräaikaislainaa. Osa määräaikaislainasta on vaihtuvakorkoista, joka on osittain muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 85,1 % (73,8 %).

Cityconin vuoden 2024 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 1,4 miljoonaa euroa vuositasolla. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,9 miljoonaa euroa.

Korkoherkkyys

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2024	2023
Euro	1,4	1,0
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	1,4	1,0

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2024	2023
Euro	0,3	0,3
Norjan kruunu	-	-
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	0,3	0,3

Varainhankintariski

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

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevia kahdentoista kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot, joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla, tai sitovasti sovitulla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2024 oli 400,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 15,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavarvoja 352,2 miljoonaa euroa.

Vuonna 2024 Citycon toteutti lukuisia rahoitustransaktiota vahvistaakseen tasetta, ja parantaakseen maturiteettiprofiilinsa. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti 48,2 miljoonan euron osakeannin, joka ylimerkittiin nelinkertaisesti. Lisäksi, yhtiö laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti, ja samanaikaisesti toteutti noin 213 miljoonan euron ostotarjouksen sen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Toisen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti onnistuneesti 266 miljoonan euron vaihtotarjouksen vuoden 2024 hybridilainastaan uutta hybridiä ja käteismaksua vastaan, sekä lunastusmenettelyn, jolla se lunasti loppuosan (97 miljoonaa euroa) vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Lisäksi, yhtiö vahvisti velkojensa maturiteettiprofiilia pidentämällä 400 miljoonan euron luottolimiittisopimuksensa ja 250 miljoonan euron määräaikaislainansa voimassaoloaikaa yhdellä vuodella vuoteen 2027 sekä 2 060 miljoonan Ruotsin kruunun määräaikaislainansa voimassaoloaikaa viidellä vuodella vuoteen 2029. Neljännen vuosineljänneksen aikana, vuoden 2024 aikana toteutetut kokonaisdivestoinnit ylsivät 354 miljoonaan euroon. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.

Yhtiö laski myös liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin kymmenkertaisesti. Lainan maturiteetti on 5,25 vuotta ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Samanaikaisesti Citycon toteutti noin 193 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2025 erääntyvästä Norjan kruunun määräisistä joukkovelkakirjalainoista.

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

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2024					
Yritystodistukset	10,0	-	-	-	10,0
Joukkovelkakirjalainat	9,5	33,8	1 417,2	367,5	1 828,0
Johdannaissopimukset	0,3	2,5	1,3	0,5	4,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	15,4	27,1	2,1	-	44,6
31.12.2023					
Yritystodistukset	23,0	24,0	-	-	47,0
Joukkovelkakirjalainat	5,8	340,8	1 190,8	-	1 537,3
Johdannaissopimukset	0,4	4,7	1,4	-	6,6
Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyvät rahoitusvelat	26,7	12,6	-	-	39,3

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

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1–5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2024					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0
31.12.2023					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	400,0	-	400,0

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1.2024	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2024
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 471,0	611,7	-9,9	1,8	-8,4	16,4	2 082,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	354,6	-537,2	0,2	-	-	196,0	13,6
Johdannaiset	27,9	-1,1	-	-10,2	-	-	16,6
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 853,5	73,4	-9,7	-8,4	-8,4	212,4	2 112,8
Me	1.1.2023	Rahavirta	Valuutta-kurssi muutos	Käyvän-arvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2023
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 639,7	147,8	-12,0	-4,9	8,6	-308,1	1 471,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	125,2	-70,9	-7,9	-	0,1	308,1	354,6
Johdannaiset	0,6	0,0	26,2	1,1	-	-	27,9
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 765,5	76,8	6,2	-3,8	8,7	0,0	1 853,5

Luottoriski

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

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

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

Valuuttakurssiriski

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

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

Citycon aloitti vuonna 2024 Norjan ja Ruotsin kruunun määräiset valuuttasuojaukset translaatorisikin suojaamiseksi. Yhtiö käyttää valuuttajohdannaisia suojataksien muuntovaikutusta konsernin omaan pääomaan lieventääkseen valuuttakurssien vaikutusta luokitukseen liittyviin taloudellisiin mittareihinsa.

Valuuttakurssiherkkyys

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

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2024	2023
Ruotsin kruunu	0,2	0,2
Norjan kruunu	-0,4	-0,4
Yhteensä	-0,2	-0,2

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

Pääomarakenteen hallinta

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

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

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

Omavaraisuusaste

Me	2024	2023
Oma pääoma yhteensä (A)	1 858,5	1 987,5
Taseen loppusumma	4 303,1	4 208,4
Vähennetään saadut ennakot	9,3	11,7
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 293,8	4 196,7
Omavaraisuusaste, % (A/B)	43,3 %	47,4 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2024	2023
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	2 131,5	1 864,4
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	35,3	38,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	358,5	25,2
Korolliset nettovelat (A)	1 737,8	1 800,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	3 712,3	3 930,6
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-37,3	-40,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	3 675,0	3 890,1
LTV, % (A/B)	47,3 %	46,3 %

LTV (luototusaste) kasvoi vuoden aikana pääasiassa heikentyneiden sijoituskiinteistöjen käypien arvojen sekä hieman kasvaneen nettovelan seurauksena. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

Rahoituskovenanttisitoumukset

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

lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia. Nämä kovenantit mitataan kvartaaleittain ja lainan tasearvo oli 247,4 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Näin laskien 31.12.2024 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,41 (Q1–Q4/2023: 0,44) ja korkokate oli 2,74 (Q1–Q4/2023: 3,7).

Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Nämä kovenantit mitataan puolivuositain ja joukkolainojen yhteenlaskettu tasearvo oli 1 576,8 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Näin laskien 31.12.2024 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,42 (Q1–Q4/2023: 0,45) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,12 (Q1–Q4/2023: 0,08).

Lisäksi Cityconilla on vakuudellinen tytäryhtiölaina Liljeholmstorget Galleriassa, jonka rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantit koskien korkokatetta, jonka tulee olla enemmän kuin 1,75 ja luototusastetta, jonka tulee olla vähemmän kuin 50 prosenttia. Korkokate lasketaan jakamalla ennakoituiden nettovuokratulot ennakoituilla rahoituskuluilla. 31.12.2024 luototusaste oli 36 (36) prosenttia ja korkokate oli 2,83 (2,64). Nämä kovenantit mitataan kvartaaleittain ja lainan tasearvo oli 86,7 miljoonaa euroa 31.12.2024.

3.6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan tulevien korkomaksujen kassavirtojen muutokselta (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenerahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti. Tällä hetkellä Cityconilla on kaksi koronvaihtosopimusta suojauslaskennassa, joiden pääoma on yhteensä 125 miljoonaa euroa.

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

koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Cityconin koronvaihtosopimukset olivat suojauslaskennan alla 31.12.2024.

Lisäksi Cityconilla on korkokattoja suojaamaan määräaikaislainaa vaihtuvalta korolta. Näiden optioiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

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

Vuoden vaihteessa 31.12.2024 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

Vuoden 2024 aikana yhtiö aloitti NOK ja SEK -määräisten pääomaerien suojauksen valuuttatermiineillä ja valuuttaswapeilla. Nämä johdannaiset käsitellään edellä mainitulla tavalla eikä niihin sovelleta suojauslaskentaa.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2024	Käypä arvo 2024	Nimellisarvo 2023	Käypä arvo 2023
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	125,0	-1,3	125,0	-1,4
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	125,0	-1,3	125,0	-1,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	388,8	14,9	278,3	16,0
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	388,8	14,9	278,3	16,0
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	924,5	2,6	102,1	-5,2
Korko-optiot				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	302,1	3,2	125,0	0,1
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	302,1	3,2	125,0	0,1
Kaikki yhteensä	1740,4	19,4	630,4	9,5

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

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,48 % (0,00 %).

B) Johdannaissojimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2024	Velat 2024	Varat 2023	Velat 2023
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	-	1,3	-	1,4

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2024 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin ja Norjan kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2024.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 125,0). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 3,054 %.

Tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu

vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisi olla negatiiviset viitekorot, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattia ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

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

Johdannaiset, joihin sovellettiin suojauslaskentaa, arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2024 sekä 31.12.2023. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli -1,3 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -1,4 miljoonaa euroa) tilikauden päättyessä, ja niiden käyvän arvon muutos 0,2 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: -3,4 miljoonaa euroa) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konsernitaseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan
31.12.2024				
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,3		Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannais-sopimukset 0,2
31.12.2023				
Koronvaihtosopimukset	125,0	-1,4		Lyhytaikaiset varat, Johdannais-sopimukset -3,4

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu voitto/tappio suojista	Tuloslaskelmaan kirjattu tehottomuus	Erä konsernituloslaskelmassa	Laajasta tuloslaskelmasta kirjattu summa	Erä konsernituloslaskelmassa
31.12.2024 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,3	-	-	-	-
31.12.2023 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	-1,4	-	-	-	-

3.7. Vastuusitoumukset

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2024	2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	516,1	341,9
Lainoista annetut vakuudet		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 021,2	741,9
Kiinnitettyjen kiinteistöjen käyvät arvot	2 091,3	1 684,9
Pankkitakaukset ja emon takaukset	224,7	63,6

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

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

Pankkitakaukset ja emon takaukset

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

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	2024	2023
Käteinen raha ja pankkitilit	352,2	19,3
Rajoitetut rahavarat	6,2	6,0
Rahavarat yhteensä	358,5	25,2

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

Rahavarat

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

3.9. Muut pitkäaikaiset varat

Me	2024	2023
Lainasaamiset	32,5	-
Muut saamiset	0,4	0,4
Yhteensä	32,9	0,4

Lainasaamiset koostuvat velkakirjoista, jotka on annettu kolmansille osapuolille kiinteistösijoitusten luovutuksissa.

4. Muut liitetiedot

4.1. Tuloverot

Me	2024	2023
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,5	-1,9
Edellisten tilikausien verot	-0,6	-1,0
Laskennalliset verot	11,2	10,3
Tuloverot	9,2	7,4

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2024 ja 2023.

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

Me	2024	2023
Voitto ennen veroja	-47,0	-122,3
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	9,4	24,5
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-0,1	-7,3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	2,4	1,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden hyödyntäminen	1,0	6,3
Kirjaamattomat verotukselliset tappiot tilikaudelta	-3,1	-6,8
Kirjaamattomat vähennyskelvottomat korkokulut	-7,8	-6,6
Sijoituskiinteistöjen verotusarvojen oikaisut	-0,5	-1,6
Liikearvon alaskirjaus osana divestointeja	-3,8	0,0
Verovaikutus laskennallisista verojen muutoksesta, joka kirjattu sijoituskiinteistöjen myyntitulokseen	5,3	0,0
Hybridilainan korkokulut	6,6	5,8
Voitot/Tappiot hybridilainan takaisinostosta	0,4	-5,2
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskelvottomilla kuluilla	0,0	-0,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-0,6	-1,0
Muut erät	-0,2	-1,4
Tuloverot	9,2	7,4

Laatimisperiaate – tuloverot

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

Keskeiset arviot ja oletamat – tuloverot

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

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

4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2024 aikana:

Me	1.1.2024	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	0,0	-	-	-	-	16,0
Muut erät	0,6	0,0	-	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,5	0,0	-	-	-	-	16,4
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	246,3	-10,4	-26,7	-	-5,3	-	203,8
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,5	-0,1	-	-	-	-	0,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,0	-0,7	-	2,6	-	1,3	4,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	247,8	-11,2	-26,7	2,6	-5,3	1,3	208,4

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

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2023 aikana:

Me	1.1.2023	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu tuloslaskelman sijoituskiinteistöjen myyntivoitto/ tappioutilille	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuutta- kurssierot	Muut muutokset	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset							
Verotuksessa vahvistetut tappiot	15,9	-	-	-	-	-	15,9
Muut erät	0,5	0,1	-	-	-	-	0,6
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	16,4	0,1	-	-	-	-	16,5
Laskennalliset verovelat							
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹	264,9	-10,7	-	-	-7,9	-	246,3
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	0,7	-0,1	-	-	-	-	0,5
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,8	0,5	-	-0,3	-	-	1,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	266,4	-10,3	-	-0,3	-7,9	-	247,8

¹ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 12,0 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista.

Laatimisperiaate – laskennalliset verosaamiset ja -velat

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

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

Konserniyrityksillä oli 31.12.2024 sellaisia vahvistettuja tappioita 64,8 miljoonaa euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 13,0 miljoonaa euroa, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyrityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

Keskeiset arviot ja oletamat – laskennalliset verosaamiset

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

4.3. Aineettomat hyödykkeet

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	36,2	30,2
Lisäykset	1,0	2,5
Vähennykset	-	0,0
Siirrot erien välillä	-1,0	4,5
Valuuttakurssierot	-0,5	-1,1
Hankintameno 31.12.	35,8	36,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-25,5	-19,2
Poistot	-2,1	-1,9
Siirrot erien välillä	1,0	-5,5
Valuuttakurssierot	0,6	1,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-26,1	-25,5
Kirjanpitoarvo 1.1.	10,7	11,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,7	10,7

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

Laatimisperiaate

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

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

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Me	2024	2023
Vuokra- ja myyntisaamiset	15,1	20,5
Odotettavissa olevat luottotappiot	-5,0	-5,0
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	10,1	15,4
Korkosaamiset	7,8	5,4
Rahoitusvarat yhteensä	18,0	20,8
Siirtosaamiset	17,6	12,7
ALV-saamiset	7,3	16,1
Muut saamiset	3,2	23,8
Yhteensä	46,1	73,4

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

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

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2023	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	Odotettavissa olevat luottotappiot
Ei eräänntyneet	6,5	0,8 %	0,1
alle kuukausi	2,4	12,4 %	0,3
1–3 kuukautta	1,5	40,2 %	0,6
3–6 kuukautta	1,2	46,8 %	0,5
6–12 kuukautta	2,1	39,2 %	0,8
1–5 vuotta	6,7	40,3 %	2,7
Yhteensä	20,5		5,0

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2024	2023
Alkusaldo	-5,0	-7,0
Valuuttakurssierot	0,1	0,0
Hankinnat	-1,3	-
Lisäys	-2,3	-3,3
Käytetty	2,9	3,5
Peruttu tarpeettomana	0,6	1,7
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-5,0	-5,0

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

Laatimisperiaate

Rahoitusvarat

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

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Keskeiset arviot ja oletamat – odotettavissa olevat luottotappiot

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

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

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

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

4.5. Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ja muut velat

Me	2024	2023
Ostovelat	10,3	22,8
Korkovelat	34,2	16,5
Rahoitusvelat yhteensä	44,6	39,3
Lyhytaikaiset saadut ennakot	9,2	11,6
ALV-velat	9,3	7,1
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	23,2	20,3
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	41,6	39,0
Yhteensä	86,2	78,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2024	2023
Alle 1 kuukausi	41,0	46,8
1–3 kuukautta	35,7	14,4
3–6 kuukautta	2,5	1,4
6–12 kuukautta	4,4	10,4
1–2 vuotta	2,5	5,3
Yhteensä	86,2	78,3

Laatimisperiaate – rahoitusvelat

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

5. Konsolidointi

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Tytäryhtiöt

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

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

ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Yhteiset toiminnot

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

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

5.1. Hankinnat ja myynnit

Hankinnat

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon sai päätökseen transaktion, jonka tuloksena se osti kokonaan omistukseensa Tukholmassa sijaitsevan Kista Gallerian. Citycon on hallinnoinut keskusta vuodesta 2012 ja omistanut keskukselta 50 %. Transaktion myötä Citycon omistaa keskuksen kokonaisuudessaan.

Kista Gallerian hankinta on käsitelty omaisuushankintana IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti liiketoimintahankinnan sijaan. Käsitely perustuu siihen, että Citycon on hallinnoinut kiinteistöomaisuutta jo ennen hankintaa. Hankintahinta ja hankintahinnan kohdistaminen omaisuus- ja velkaerille on esitetty seuraavissa taulukoissa. Hankintahinnan kohdistaminen perustuu erien suhteellisiin käypiin arvoihin hankintahetkellä [IFRS 3:2(b)]. Hankinnan jälkeinen sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos on esitetty rivillä nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Hankintaa edeltäneet kertyneet muuntoerot on siirretty tulokseen. Laskennallista verovelkaa/saamista ei ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnan nettorahavirtavaikutus 3,5 miljoonaa euroa, sisältäen maksetun kokonaisvastikkeen ja hankintahetken rahavarat, on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana Citycon toteutti transaktion liittyen Tukholman Barkarbystadeniin valmistuvaan asuinkiinteistökohteeseen. Citycon allekirjoitti vuonna 2022 termiinisopimuksen kohteen hankkimiseksi. Kohteen edelleenmyynti tapahtui joulukuussa 2024 samanaikaisesti, kun Citycon osti kohteen

rakennuttajalta. Hankinnasta rahana maksettu vastike oli 59,3 miljoonaa euroa ja se on esitetty konsernin rahavirtalaskelmalla rivillä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Tilikaudella 2023 ei ollut hankintoja.

Kista Gallerian hankintahinta ja hankintahinnan kohdistaminen omaisuus- ja velkaerille

Hankintahinta

Me	
Osuus yhteisyrityksestä ennen hankintaa	73,8
Maksettu vastike osakkeista	2,5
Maksettu vastike sovitusta rahavaroista	2,7
Transaktiokulut	0,2
Yhteensä	79,1

Sijoituskiinteistön hankinta

Me	
Sijoituskiinteistö	284,9
Rahavarat	1,7
Muut varat	10,9
Velat	-218,5
Yhteensä	79,1
Rahavirtavaikutus (maksettu vastike vähennettynä hankintahetken rahavaroilla)	3,5

Myynnit

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

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

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

Tilikaudella 2023 ei ollut myyntejä, mutta Citycon kirjasi myyntituloksen oikaisuja aiempina vuosina toteutettuihin divestointeihin liittyen. Lisäksi rahavirtalaskelman erässä sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit on esitetty vuonna 2022 myytyyn Down Townin keskukseseen liittyvä 17,0 miljoonan euron kauppahintasaaminen, joka suoritettiin rahana joulukuussa 2024.

Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryhtiöiden myynneistä

Me	2024	2023
Myydyt sijoituskiinteistöt	-389,9	-
Laskennalliset verovelat liittyen myyntiin sijoituskiinteistöihin	26,7	-
Muut erät liittyen myyntiin keskuksiin - netto	-2,7	-
Myydyille keskuksille allokoitun goodwillin alaskirjaus	-18,8	-
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	-8,2	-
Transaktiokulut	-2,3	-
Saatu vastike	315,2	-
Myyntivoittojen/-tappioiden oikaisu liittyen aiempien vuosien myynteihin	0,7	-2,3
Nettovoitot/-tappiot myynneistä yhteensä	-79,3	-2,3
Kauppahintasaaminen (annetut velkakirjat)	32,5	-
Saatu vastike tilikauden myynneistä	282,6	-
Saatu vastike edellisten tilikausien myynneistä	17,3	-0,4
Rahavirtavaikutus yhteensä	299,9	-0,4

Laatimisperiaate

Liiketoiminta- ja omaisuushankinnat

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

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

Liiketoimintojen ja omaisuuserien myynnit

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

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardia.

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

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

5.2. Liikearvo

Laatimisperiaate – liikearvo

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

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

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

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

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

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	111,4	115,4
Muutos valuuttakurssista	-2,8	-4,1
Liikearvon alennus johtuen myydyistä kohteista Norjassa	-18,7	-
Hankintameno 31.12.	89,9	111,4

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Liiketoimintayksiköstä myytiin tilikauden 2024 aikana kolme kauppakeskusta. Vuonna 2023 ei myyty kauppakeskuksia Norjan liiketoimintayksiköstä.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2024 ja 2023 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

Laatimisperiaate – liikearvon arvonalentumistestaus

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

Citycon määrittää kerrytettävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen 10 vuoden kassavirroista liitetiedoissa numero 2.1 esitetyn mukaisesti sekä hallinnon kuluihin ja liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin hallituksen hyväksymän budjetin mukaisesti. Kassavirrat eivät sisällä uudelleenjärjestelytoimintoja, joihin Citycon ei ole vielä sitoutunut, tai merkittäviä tulevia investointeja, jotka parantavat testattavan rahavirtaa tuottavan yksikön omaisuuserien suorituskykyä. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotoista.

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

Me	2024	2023
Liikearvo yhteensä	89,9	111,4
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-44,7	-61,5
Liikearvo arvonalentumis- testausta varten	45,2	49,9

Keskeiset arviot ja oletamat – liikearvon arvonalentumistestaus

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

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 850,5 miljoonaa euroa (1 086,4 miljoonaa euroa) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 5,31 % (6,18 %). Norjan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 939,6 miljoonaa euroa (1 126,4 miljoonaa euroa) ylittäen 89,1 miljoonalla eurolla (40,0 miljoonalla eurolla) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

Käyttöarvon laskennassa käytetyt tärkeimmät oletukset

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletamuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletamat on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko

kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo päämitetaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 6,67 % (6,16 %), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

Herkkyysolettamuksissa tapahtuville muutoksille

Kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 8,52 %-ia (3,19 %) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 5,31 % (6,18 %) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 6,67 % (6,16 %) molempien kasvaessa yli 0,61 %-yksikköä (0,20 %) omaisuuserän kerrytettävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.3. Määräysvallattomien omistajien hankinta

Citycon ei ostanut määräysvallattomien omistajien osuuksia vuoden 2024 aikana eikä vertailuvuonna 2023.

5.4. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset

A) Lähipiiri

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

G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 49,54 % (31.12.2023: 50,91 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (91 259 016 osaketta 31.12.2024).

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Kiinteistö Oy Asematie 3	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Loiste	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Luoto	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Lysti	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Oy	Suomi	100	100
Citycon Residentials Norway AS	Norja	100	
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Kiint. Oy Lahden Hansa	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaiva	Suomi	100	
Kiinteistö Oy Lippulaivan Palvelutilat	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Kiinteistö Oy Myyrmanni	Suomi	100	
Möndals Galleria AB	Ruotsi	100	
Möndals Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Citycon Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	Suomi	100	
Torvbyen Drift AS	Norja	38	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Kiinteistö Oy Lahden Trio	Suomi	89,5	
Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus	Suomi	78,8	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrmäen Autopaikointus Oy	Suomi	62,7	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	100	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	100	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	100	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo	Suomi	39	
Kiinteistö Oy Hansaparkki	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	50,5	

Konserniyhtiöt 31.12.2024	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filiaal	Ruotsi		
Divestoinnit:			
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja		
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja		
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja		
Ostot			
Kista Galleria JV AB	Ruotsi		
Likvidoitu			
Citycon Services AB	Ruotsi		
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi		
Citycon Innovation Sweden AB	Ruotsi		
Sandstranda Bolig AS	Norja		
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja		

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Konserniyhtiöt

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

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

Johdon palkkiot

Tiedot johdon palkkioista on esitetty liitetietojen kohdassa 1.6. työsuhte-etuudet ja henkilöstökulut.

Liiketapahtumat G City Ltd.:n kanssa

Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset

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

Raportointi G City Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja on G City Ltd. G City Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 49,54 %. G City Ltd. on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. G City Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella G City Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta G City Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.5. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2024 käyttöön otetut IFRS standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

Muutokset standardeihin IAS 1, IFRS 16 ja IAS 7 tulivat voimaan 1.1.2024. Näillä muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta Cityconin tilinpäätökseen tai esitettäviin tietoihin.

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

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

Ei muita muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2024 aikana.

Tilikaudella 2023 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat

Ei uusia julkaistuja Cityconille relevantteja IFRS-standardeja tai tulkintoja. Ei muutoksia laskentaperiaatteissa vuoden 2023 aikana.

5.6. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana Citycon vastaanotti yhden liputusilmoituksen 29.1.2025, jonka mukaan Phoenix Financial Ltd:n kokonaisomistus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt viisi (5) prosenttia.

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

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Palvelutuotot		6,3	5,8
Liikevaihto	2	6,3	5,8
Hallinnon kulut	3,4	-92,0	-20,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	0,0	-0,2
Liikevoitto		-85,7	-14,3
Rahoitustuotot		153,5	183,0
Rahoituskulut		-151,4	-143,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	2,1	39,7
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-83,6	25,3
Konserniavustukset		12,0	6,0
Tuloverot	7	-0,1	0,0
Tilikauden voitto/tappio		-71,8	31,3

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	8,6	9,7
Aineelliset hyödykkeet	9	0,2	0,3
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 132,6	1 286,3
Lainasaamiset ja johdannaispimukset	11	958,8	1 544,1
Sijoitukset yhteensä		2 091,5	2 830,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 100,3	2 840,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	1 366,2	586,0
Rahat ja pankkisaamiset		180,1	0,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 546,3	586,1
Vastaavaa yhteensä		3 646,6	3 426,4

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		607,1	612,8
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-34,5	-65,9
Tilikauden tulos		-71,8	31,3
Oma pääoma yhteensä		893,4	970,8
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Hybridilaina		595,9	607,8
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 852,3	1 301,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 448,2	1 909,7
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		305,0	545,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		305,0	545,9
Vieras pääoma yhteensä		2 753,2	2 455,6
Vastattavaa yhteensä		3 646,6	3 426,4

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-83,6	25,3
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	70,2	2,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,1	-39,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-15,5	-12,2
Käyttöpääoman muutos	-13,2	-0,7
Liiketoiminnan rahavirta	-28,7	-13,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-101,8	-85,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	122,1	105,4
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	7,5	9,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	-0,8	16,0
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-2,0
Myönnettyt lainat ¹	-636,7	-156,3
Lainasaamisten takaisinmaksut ¹	411,3	92,1
Saadut pääomanpalautukset tytäryhtiöltä	85,6	-
Investointien nettorahavirta¹	-140,8	-66,2
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	48,2	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot ¹	254,5	365,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut ¹	-290,7	-366,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	646,2	317,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut ¹	-391,4	-258,6
Hybridilainan nostot	265,7	-
Hybridilainan takaisinmaksu	-265,7	-39,2
Saadut konserniavustukset	6,0	0,8
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-55,2	-84,4
Rahoituksen nettorahavirta¹	217,5	-64,5
Rahavarojen muutos	75,9	-114,6
Rahavarat tilikauden alussa	-120,6	-6,0
Rahavarat tilikauden lopussa²	-44,8	-120,6

¹ Rahoituslaskelman esitystapaa on muutettu. Konsernin sisäiset lainat esitetään nyt rahoituksen rahavirrassa investointien rahavirran sijaan. Vuoden 2023 vertailuluvut on muutettu vastaavasti.

² Emoyhtiön rahavarat -44,8 milj. euroa koostuvat taseen rahavaroista ja pankkisaamisista 180,1 milj. euroa ja konsernitilin saldosta -224,9 milj. euroa. Konsernitilin saldo -224,9 milj. euroa on taseessa esitetty osana lyhytaikaista vierasta pääomaa.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

1. Laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

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

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisien eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

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

Johdannaiset

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

Huomioitavaa

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

2. Liikevaihto

Me	2024	2023
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,7	2,1
Muut maat	4,6	3,7
Yhteensä	6,3	5,8

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2024	2023
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	6,3	5,8

3. Henkilöstökulut

Me	2024	2023
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	39	51
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9,8	-9,7
Eläkekulut	-1,4	-1,3
Muut henkilösivukulut	-1,5	-2,0
Yhteensä	-12,7	-12,9

Yllä esitetyt luvut sisältävät edellisen toimitusjohtajan palkasta ja bonuksista kirjatut lakisääteiset eläkemaksut, 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2024 (0,0).

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita:

Me	2024	2023
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-0,9	-1,3
Hallituksen palkkiot	-1,1	-0,6
Yhteensä	-2,0	-2,0

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot sisältävät toimitusjohtajan peruspalkan sekä vuotuisen tulospalkkion. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin ja vuoden 2024 aikana on maksettu järjestelmän mukaiset palkkiot 1,2 miljoonaa euroa (vuonna 2023 1,5 miljoonaa euroa).

F. Scott Ball toimi yhtiön toimitusjohtajana 31.3.2024 asti ja yhtiön väliaikaisena toimitusjohtajana 8.10.2024 alkaen. Henrica Ginström toimi yhtiön toimitusjohtajana 1.4.–8.10.2024.

4. Poistot ja arvonalentumiset

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2024	2023
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-2,0	-1,9
Osakkeiden arvonalentuminen	-68,1	-
Poistot koneista ja kalustosta	-0,1	-0,2
Yhteensä	-70,2	-2,1

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2024	2023
Muut tuotot	0,0	-0,2
Yhteensä	0,0	-0,2

6. Rahoitustuotot ja -kulut netto

Me	2024	2023
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	117,2	113,8
Valuuttakurssivoitot	16,7	41,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	19,6	27,8
Yhteensä	153,5	183,0
Rahoitustuotot yhteensä	153,5	183,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	52,7	41,2
Valuuttakurssitappiot	28,8	53,3
Muut korko- ja rahoituskulut	69,9	48,8
Rahoituskulut yhteensä	151,4	143,3
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	2,1	39,7

7. Tuloverot

Me	2024	2023
Tuloverot	-0,1	0,0
Yhteensä	-0,1	0,0

Tilikauden tuloverot koostuvat vuoden Citycon Oyj:n Ruotsin sivuliikkeen tuloverosta.

Emoyhtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2024 mukaan lukien) yhteensä 98,2 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 19,6 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2024	2023
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	20,9	18,9
Lisäykset	0,9	2,0
Hankintameno 31.12.	21,9	20,9
Kertyneet poistot 1.1.	-11,7	-10,0
Tilikauden poisto	-1,9	-1,8
Kertyneet poistot 31.12.	-13,6	-11,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,2	9,2
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,7	2,7
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	2,7	2,7
Kertyneet poistot 1.1.	-2,1	-2,0
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,3	-2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,6
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	8,6	9,7

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,4	2,3
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	2,4	2,4
Kertyneet poistot 1.1.	-2,2	-2,0
Tilikauden poisto	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-2,3	-2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,3
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,2	0,3

10. Tytäryhtiöosakkeet

Me	2024	2023
Hankintameno 1.1.	1 286,3	1 275,0
Lisäykset	-	11,2
Vähennykset	-85,6	-
Arvon alentumiset	-68,1	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 132,6	1 286,3

11. Pitkäaikaiset lainasaamiset ja johdannaissopimukset

Me	2024	2023
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	932,0	1 506,9
Johdannaissopimukset konsernin ulkopuolelta	26,8	37,2
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	958,8	1 544,1
Sijoitukset yhteensä 31.12.	2 091,5	2 830,4

12. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset

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

13. Lyhytaikaiset saamiset ja rahavarat

Me	2024	2023
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6,5	0,1
Muut saamiset	0,0	0,0
Korkosaamiset	7,4	-
Rahat ja pankkisaamiset	180,1	0,1
Siirtosaamiset	2,6	4,8
Yhteensä	196,7	5,1
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,4	0,6
Lainasaamiset	1 323,2	555,1
Muut saamiset	1,4	1,5
Muut saamiset yhteensä	1 324,6	556,6
Korkosaamiset	12,7	17,7
Konserniavustussaamiset	12,0	6,0
Yhteensä	1 349,6	580,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 546,3	586,1

14. Oma pääoma

Me	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	612,8	676,0
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-55,2	-84,4
Osakeanti	49,6	21,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	607,1	612,8
Kertyneet voittovarot 1.1.	-34,5	-65,9
Tilikauden tulos	-71,8	31,3
Kertyneet voittovarot 31.12.	-106,3	-34,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	893,4	970,8

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Raportointikauden aikana Citycon suoritti yhden suunnatun maksullisen osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille sekä yhteensä kolme suunnattua maksutonta osakeantia osakeperusteisten kannustinjärjestelmäpalkkioiden ja hallituspalkkioiden maksamiseksi. Raportointikauden lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli 184 231 295. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

Me	2024	2023
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	607,1	612,8
Kertyneet voittovarot	-34,5	-65,9
Tilikauden tulos	-71,8	31,3
Yhteensä jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	500,8	578,2

15. Vieras pääoma

A) Pitkäaikaiset velat

Me	2024	2023
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	247,4	247,3
Hybridilaina	595,9	607,8
Lainat konserniyhtiöiltä	1 592,2	1 031,9
Yhteensä	2 435,5	1 887,1
Johdannaissopimukset	12,7	22,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 448,2	1 909,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	350,0	-

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2024	2023
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	9,9	46,5
Lainat konserniyhtiöiltä	234,6	437,2
Yhteensä	244,6	483,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	1,3	1,2
Johdannaissopimukset	2,7	5,2
Muut velat yhteensä	2,7	5,2
Korkovelka	15,7	15,4
Muut siirtovelat	7,2	7,2
Siirtovelat yhteensä	22,9	22,6
Yhteensä	26,9	29,0
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	0,5	0,5
Muut velat	0,8	16,0
Korkovelka	32,3	16,8
Siirtovelat yhteensä	32,3	16,8
Yhteensä	33,6	33,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	305,0	545,9
Vieras pääoma yhteensä	2 753,2	2 455,6

Yhtiöllä on syndikoitu luottolimiitti, joka erääntyy vuonna 2027. Lisäksi yhtiöllä on pitkäaikaisissa veloissa kolme hybridijoukkovelkakirjalainaa, jotka ovat laskettu liikkeelle marraskuussa 2019, kesäkuussa 2021 ja kesäkuussa 2024. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettuja vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojensa koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle. Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä.

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

16. Vastuusitoumukset

A) Leasingvastuut

Me	2024	2023
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,7	1,3
Yhteensä	1,1	1,7

Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston IT-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2024	2023
Takaukset	1 832,3	1 518,8
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 832,3	1 518,8

Takaukset vuosina 2024 ja 2023 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai muun emoyhtiön takauksen.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2024 allekirjoitukset

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

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

Helsinki, 26. helmikuuta 2025

Chaim Katzman

Puheenjohtaja

Alexandre Koifman

Hallituksen varapuheenjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 26. helmikuuta 2025

Judah Angster

Jäsen

Zvi Gordon

Jäsen

Deloitte Oy
tilintarkastusyhteisö

Adi Jemini

Jäsen

David Lukes

Jäsen

Anu Servo

KHT

Per-Anders Ovin

Jäsen

Ljudmila Popova

Jäsen

Eero Sihvonen

Jäsen

F. Scott Ball

Toimitusjohtaja, hallituksen varapuheenjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, taseen, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
<p>Sijoituskiinteistöjen arvostus <i>Katso liitetieto 2.1 konsernitilinpäätöksessä.</i></p> <p>Konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 3.627,8 miljoonaa euroa (3.858,2 miljoonaa euroa).</p> <p>Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen arvostus on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon harkintaa ja arvioita.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.</p>	<p>Tarkastuksessamme olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä.</p> <p>Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi. yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen. sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin. arvonmäärityksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi. johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen. <p>Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.</p>
<p>Liikearvon arvostus <i>Katso liitetieto 5.2 konsernitilinpäätöksessä.</i></p> <p>Liikearvon määrä on konsernitilinpäätöksessä 89,9 miljoonaa euroa (111,4 miljoonaa euroa). Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön.</p> <p>Johto arvioi liikearvon arvonalentumistarvetta vuosittain.</p> <p>Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän nykyarvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Kerrytettävissä olevaan rahamäärään vaikuttavat erityisesti oletukset diskonttokorosta ja nettovuokratuotosta.</p> <p>Liikearvo on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana, koska arvonalentumistestaukseen liittyy merkittävästi johdon harkintaa ja oletuksia erityisesti kerrytettävissä olevien rahamäärien määrittelyyn.</p>	<p>Tilintarkastuksessa olemme arvioineet johdon laatimia ja hallituksen hyväksymiä arvonalentumistestausmalleja, sekä arvioineet arvonalentumistestaukseen liittyviä kontroleja.</p> <p>Olemme keskustelleet johdon kanssa ennusteissa käytetyistä perusteista ja arvioineet merkittäviä johdon käyttämiä oletuksia:</p> <ul style="list-style-type: none"> Olemme verranneet kasvu- ja kannattavuusolettamia historialliseen kehitykseen. Olemme verranneet laskelmissa käytettyjä syöttötietoja ja arvioita hallituksen hyväksyntään taloudellisiin suunnitelmiin. Arvioidessamme diskonttokorkojen asianmukaisuutta olemme verranneet diskonttokoron määrittämisessä käytettyjä syöttötietoja ulkoisiin lähteisiin sekä peilanneet korkojen muutosta edelliseen vuoteen arvioiden sen asianmukaisuutta. Olemme testanneet arvonalentumistestauslaskelman laskentateknistä asianmukaisuutta. <p>Olemme arvioineet myös arvonalentumistestauksesta annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.</p>
<p>Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme. Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 kohdan c -alakohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.</p>	

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

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

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

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.3.2024 alkaen yhtäjaksoisesti yhden vuoden.

Muu informaatio

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

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

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

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

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

Helsingissä, 26. helmikuuta 2025

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Anu Servo
KHT



www.citycon.com

Osoite:
Iso Omena, Piispansilta 9 A,
FI-02230 Espoo

info@citycon.com

