



Q1–Q4/2024

Tilinpäätöstiedote

Tammikuu–Joulukuu

Tulokset Q1–Q4/2024

+10,3 %

Kokonaisnettovuokratuottojen
kasvu Q1–Q4/2024¹
(vs. Q1–Q4/2023)

+4,6 %

Vertailukelpoinen nettovuokra-
tuottojen kasvu Q1–Q4/2024¹
(vs. Q1–Q4/2023)

+12,0 %

Operatiivisen liikevoiton kasvu
Q1–Q4/2024¹
(vs. Q1–Q4/2023)

95,3 %

Liiketilojen vuokra-aste

**+1,1 EUR¹ &
25,0 EUR**

Kasvu & keskimääräinen neliövuokra
(vs. Q1–Q4/2023)

+12,1 %

Oikaistun operatiivisen
tuloksen kasvu Q1–Q4/2024¹
(vs. Q1–Q4/2023)

99 %

Vuokranmaksuaste
Q1–Q4/2024

354 Me

Keskuksia myyty

¹ vertailukelpoisilla valuuttakursseilla

Viesti toimitusjohtajalta

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.

Operatiiviset kohokohdat

Liiketoimen 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 Selter-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-sairaualle. Vahva vuokraustulos korostaa päivittäistavaraoppoihin ja julkisiin palveluihin keskittyvien keskuksiemme laatua, mikä on osaltaan johtanut 99 %:n vuokranmaksuasteeseen.

Vuonna 2024 Citycon toteutti tärkeitä toimia, joilla se organisoivat uudelleen liiketoimintaansa, vähensi kustannuksia ja vahvisti tasettaan. Kustannuksia vähentäviin toimenpiteisiin kuului kirjanpidon ulkoistaminen sekä päivittäisen päätöksenteon jalkauttaminen maatasolle. Nämä vuonna 2024 toteutetut toimenpiteet edesauttavat myös noin 23 miljoonan euron hallinnointikulujen säästöavoitteemme 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.

Rahoituksen kohokohdat

Vuonna 2024 jatkoimme taseen vahvistamista tekemällä kiinteistöjen divestointeja 354 miljoonan euron edestä ja 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 ylimitoitettun 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. Korkojen laskiessa yhä alemmas, tuottovaatimusten tulisi pienentyä, minkä pitäisi vaikuttaa positiivisesti vuoden 2025 kiinteistöjen arvoihin.

Näkymät vuodelle 2025

Vuoden 2025 alkaessa, uusi operatiivinen malli on toiminnassa ja maaorganisaatioiden tuloksentekovastuun lisäksi maayhtiöitä valvoo kussakin maassa erillinen hallitus. Vaikka Cityconin operatiivinen tulos on verokkiryhmänsä 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 kasvu. Nämä edellä mainitut seikat antavat meille luottamuksen, että vuoden 2025 tulos jatkaa vuoden 2024 vahvaa kehitystä ja ohjeistuksemme kuvaakin luottamustamme ainutlaatuisiin päivittäistavaraoppaan 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.

Toimitusjohtajan vaihdos

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

Hallituksen varapuheenjohtaja sekä väliaikainen toimitusjohtaja

Yhteenvedo Cityconin tuloksesta:

Operatiiviset tulokset

Q4/2024

- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 7,8 %.
 - Kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 7,4 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 2,7 % vuoden neljännellä vuosineljänneksellä.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana 2,3 %.

Q1–Q4/2024

- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 10,3 %.
 - Kokonaisnettovuokratuotot kasvoivat 9,7 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 1,1 %.
- Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 2,5 % edellisvuoteen verrattuna.
- Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla keskivuokra nousi Q1–Q4/2024 aikana 1,1 euroa 25,0 euroon per neliömetri vuokrien indeksoinnin ja aktiivisen vuokraustoiminnan seurauksena. Uusittujen sekä uudelleen vuokrattujen vuokrasopimusten vuokran muutos 0,8 %.

Taseen vahvistaminen prioriteettina

Q1/2024

- Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon jatkoi taseensa vahvistamista 48,2 miljoonan euron osakeannilla, joka ylimerkittiin nelinkertaisesti.
- Citycon laski liikkeelle 300 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan, joka ylimerkittiin noin seitsenkertaisesti.
- Citycon toteutti noin 213 miljoonan euron ostotarjouksen sen lokakuussa 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.

Q2/2024

- Citycon toteutti onnistuneesti 266 miljoonan euron vaihtotarjouksen vuoden 2024 hybridilainastaan uutta hybridiä ja käteismaksua vastaan.
- Citycon toteutti lunastusmenettelyn, jolla se lunasti loppuosan (97 miljoonaa euroa) sen vuonna 2024 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.
- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jossa se myi Kongssenteret-keskuksen Norjan Kongsvingerissä.
- Citycon 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 vuoteen 2029.

Q3/2024

- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jolla se myi Trekanten-keskuksen Oslossa, Norjassa bruttokauppahintaan noin 112 miljoonaa euroa.

Q4/2024

- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jolla se myi Tukholman Barkarbystadeniin valmistuvan asuinkiinteistön.
- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jolla se myi Kristiine-keskuksen Tallinnassa, Virossa noin 129 miljoonan euron bruttokauppahintaan.
- Citycon allekirjoitti ja toteutti transaktion, jolla se myi Stopp Tune -keskuksen Sarpsborgissa, Norjassa noin 20 miljoonan euron bruttokauppahintaan.
- Vuoden 2024 aikana toteutetut kokonaisdivestoinnit yltävät 354 miljoonaan euroon. Kaupoista saatavat varat on tarkoitus käyttää velan määrän pienentämiseen.
- Citycon laski 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.
- Citycon toteutti noin 193 miljoonan euron ostotarjouksen sen syyskuussa 2025 erääntyvistä Norjan kruunun määräisistä joukkovelkakirjalainoista.

Avainluvut

Citycon-konserni		Q4 /2024	Q4 /2023		Vertailu- kelpoinen % Q4/2023	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹	Q1-Q4 /2024	Q1-Q4 /2023		Vertailu- kelpoinen Q1-Q4 /2023	Vertailu- kelpoinen muutos % ¹
Nettovuokratuotto	Me	54,3	50,6	7,4 %	50,4	7,8 %	214,7	195,7	9,7 %	194,6	10,3 %
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kehitys	%	3,1 %	5,3 %	-	-	-	4,6 %	6,5 %	-	-	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit) ²	Me	45,9	41,7	10,0 %	41,6	10,4 %	183,6	164,8	11,4 %	163,9	12,0 %
IFRS tulos/osake ³	EUR	-0,76	-0,88	13,2 %	-0,86	12,1 %	-0,40	-0,70	42,8 %	-0,70	42,9 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	3 627,8	3 858,2	-6,0 %	-	-	3 627,8	3 858,2	-6,0 %	-	-
Luototusaste (LTV) ²	%	47,3	46,3	2,2 %	-	-	47,3	46,3	2,2 %	-	-

EPRA:n mukaiset tunnusluvut²

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,5	28,7	-7,5 %	28,6	-7,3 %	113,0	109,6	3,1 %	108,8	3,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ⁴	Me	19,4	21,5	-9,7 %	21,4	-9,3 %	89,5	80,6	11,0 %	79,9	12,1 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,144	0,169	-15,1 %	0,169	-14,9 %	0,620	0,651	-4,8 %	0,647	-4,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ⁴	EUR	0,105	0,127	-17,1 %	0,127	-16,8 %	0,491	0,479	2,5 %	0,475	3,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share) ⁵	EUR	7,87	9,30	-15,4 %	-	-	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.

1. Nettovuokratuotot

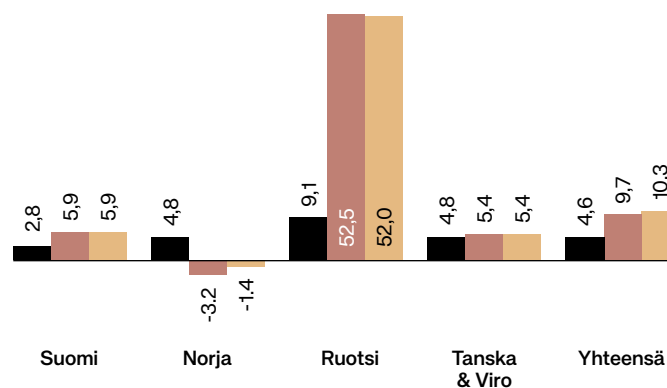
Kokonaisnettovuokratuotot Q1–Q4/2024 kasvoivat 9,7 % edellisvuodesta ja olivat 214,7 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 195,7 miljoonaa euroa). Kista Galleria kasvatti kokonaisnettovuokratuottoja 12,2 miljoonalla eurolla.

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.

Vertailukelpoisten- ja kokonaisnettovuokratuottojen kehitys, 2024 vs. 2023
%



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

Nettovuokratuoton ja bruttovuokratuoton erittely

Me	Nettovuokratuotto						Bruttovuokratuotto
	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska & Viro	Muut	Yhteensä	Yhteensä
Q1–Q4/2023	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
Q1–Q4/2024	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.

2. Vuokrausaste, vuokralaisten myynnit ja kävijämäärät

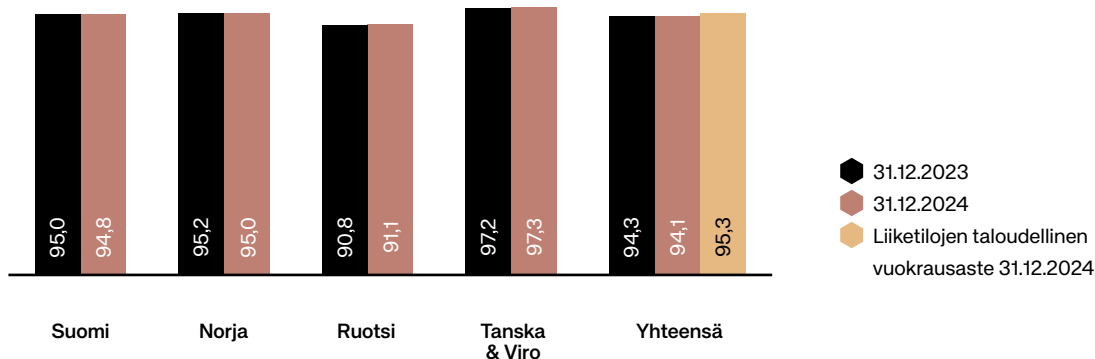
Liiketilöiden vuokrausaste laski edellisvuoteen verrattuna 0,1 prosenttiyksikköä ja oli 95,3 % (Q4/2023: 95,4 %). Myös taloudellinen vuokrausaste laski ollen 94,1 % (Q4/2023: 94,3 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi vuoden aikana 1,0 eurolla 25,0 euroon (Q4/2023: 24,0). Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla 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 neliömetriä.

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

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

Vuokrausaste¹

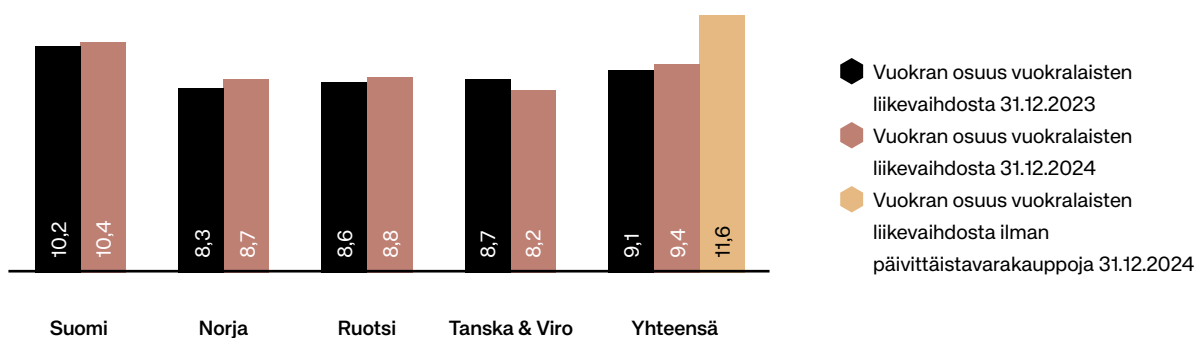
%



¹ Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta¹

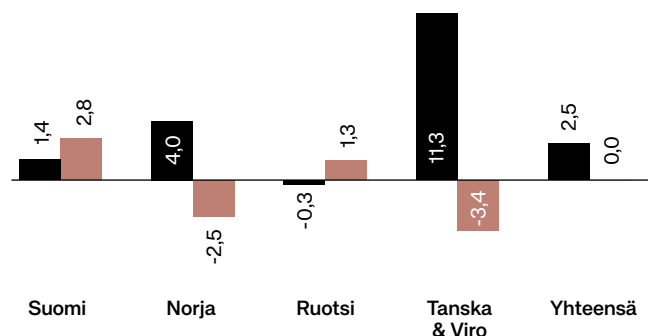
%



¹ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa. Sisältää Kista Gallerian 100 %.

Vuokralaisten myyntien kehitys, Q1–Q4/2024 vs. Q1–Q4/2023¹

%

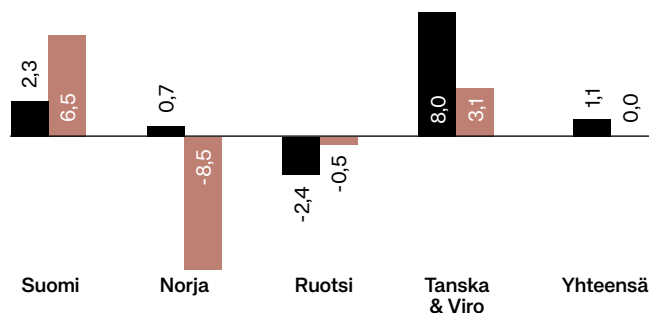


- Vertailukelpoiset myynnit
- Myyntit yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

¹ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynneillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Sisältää Kista Gallerian 100%.

Kävijämäärien kehitys, Q1–Q4/2024 vs. Q1–Q4/2023¹

%



- Vertailukelpoiset kävijämäärät
- Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoitujen kohteiden vaikutuksen)

¹ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Sisältää Kista Gallerian 100%.

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.

Vuokraustoiminta¹

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

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

3. 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.

Nettorahoituskulut (IFRS) kasvoivat 76,1 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2023: 47,7 miljoonaa 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 miljoonaa euroa). Näiden lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron voitto liittyen velkojen takaisinmaksuun (Q1–Q4/2023: 2,9 miljoonaa 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).

4. 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.

Kiinteistöomaisuuden arvon kehitys

Me	Sijoituskiinteistöt
1.1.2024	3 858,2
Nettoinvestoinnit	321,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-74,6
Valuuttakurssiero	-70,2
Siirto myytävänä oleviin omaisuuseriin	-411,1
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	4,2
31.12.2024	3 627,8

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta

31.12.2024	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myyttävänä 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.

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).

Käyvän arvon muutos

Me	Q4/2024	Q4/2023	Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023
Suomi	-72,4	-46,0	-58,0	-68,4
Norja	-55,2	-79,0	-23,1	-64,5
Ruotsi	-21,6	-27,3	19,5	-35,3
Tanska & Viro	-7,2	-40,7	-5,7	-25,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-156,4	-193,0	-67,3	-193,7
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-2,3	-1,6	-7,4	-6,6
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	-158,7	-194,6	-74,6	-200,3
Kista Galleria (50 %)	-	-9,4	-	-40,8
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	-158,7	-204,0	-74,6	-241,1

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

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

5. 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.

Hankinnat ja myynnit Q1–Q4/2024

Sijainti			Vuokrattava pinta-ala, m²	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, m²	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.

6. Kehityshankkeet

Lisätietoja Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2024.

Valmistuneet kehityshankkeet Q1–Q4/2024

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Toteutuneet brutto- investoinnit 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

7. 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).

8. Rahoitus

Rahoituksen avainluvut

		Q4/2024	Q4/2023
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 Hybridilainaa käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti, pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat.

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 maturiteettiprofilia 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 määräaikaislainan. Sopimuksen uusi eräpäivä on huhtikuussa 2027.

Toukokuussa yhtiö uudelleenneuvotteli 2 060 miljoonan Ruotsin kruunumääräisen määräaikaislainansa, joka siirtyi yhtiölle Kista Gallerian kaupan myötä. Laina-aikaa jatkettiin viidellä vuodella ja sen uusi eräpäivä on vuoden 2029 toukokuussa. Määräaikaislainojen sekä luottolimiittisopimuksen laina-aikojen pidennys olivat tärkeitä toimia parantaaksemme yhtiön maturiteettiprofilia, 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 kuponnikorolla 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 luottoprofilin 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 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 neljännesvuosittain 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.

Korolliset velat

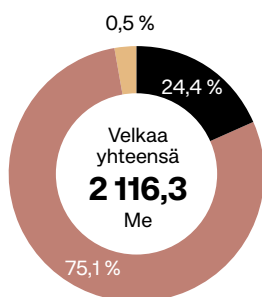
Korollisten lainojen arvo kasvoi vuoden 2024 aikana 275,9 miljoonalla eurolla 2 116,3 miljoonaan euroon pääasiassa johtuen Kistan 212,4 miljoonan euron pankkilainan konsolidoinnista konsernin taseeseen ensimmäisen kvartaalin aikana. Korollisten velkojen tasearvo oli 2 131,5 miljoonaa euroa sisältäen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

Lainajakauma

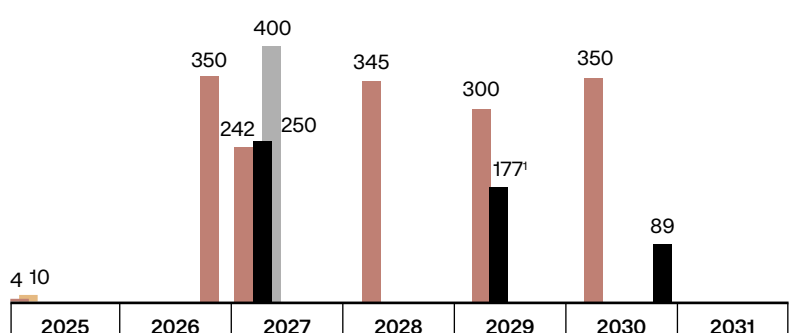
%



- Pankkilainat **516,1**
- Joukkovelkakirjalainat **1 590,2**
- Yritystodistukset **10,0**

Velkojen eräntymiset

Me



- Pankkilainat **516,1**
- Joukkovelkakirjalainat **1 590,2**
- Yritystodistukset **10,0**
- Nostamattomat sitovat luottolimiitit **400,0**

¹ Kistan määräaikaissainaa lyhennetään vuosittain noin 5 miljoonalla eurolla

Rahoituskulut

Rahoituskulujen avainluvut

		Q4/2024	Q4/2023	Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023
Rahoituskulut	Me	-23,2	-15,6	-100,6	-61,1
Rahoitustuotot	Me	11,8	2,5	25,3	13,5
Nettovoitot/tappiot valuuttakurssieroista		-0,2	0,0	-0,8	-0,1
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-11,6	-13,1	-76,1	-47,7
-/+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	Me	0,5	0,0	0,8	2,9
-/+ Rahoitususerien käyvän arvon voitot/tappiot	Me	6,8	-1,6	-8,9	-2,8
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-18,9	-11,4	-68,0	-47,7
Painotettu kesikorko kauden lopussa ¹	%	-	-	3,60	2,61
Painotettu kesikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	-	-	3,93	3,13
Painotettu kesikorko, laskettu vuoden alusta ¹	%	-	-	3,17	2,57

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

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 osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista, suojausjohdannaisien käyvän arvon voitoista sekä joukkovelkakirjalainojen takaisinostojen voitoista. Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuottoja ei enää kirjata ulkoiseksi rahoitustuotoksi Kistan yrityskaupan myötä. Helmikuun lopusta lähtien yhtiö konsolidoitiin 100-prosenttisesti tytäryhtiönä konserniin.

Velan painotettu kesikorko periodin lopussa oli 3,6 %.

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.

Rahoitusriskien hallinta

		31.12.2024	31.12.2023
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	2,8	2,6
Korkosuojausaste	%	85,1	73,8

9. Toimintaympäristön kehitys

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 %
Vähittäismyynnin kasvu, 12/2024 ¹	2,3 %	0,7 %	5,3 %	0,5 %	1,1 %	1,9 %

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

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 päivittäistavarakaupoista ja muista palveluita tarjoavista vuokralaisista, on vähemmän riippuvainen kuluttajien harkinnanvaraisesta kulutuksesta ja strategia on jo nyt osoittanut vahvuutensa ja kestäväytensä useissa erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi, 95 % Cityconin vuokrista on sidottu indeksiin.

(Lähde: SEB Nordic Outlook)

10. 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.

11. 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.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2024 vastuullisuusselvityksessä.

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.

12. 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 vuokratasoa 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.

13. 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) jäseneseen 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.

14. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 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.

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

Osakkeet ja osakepääoma

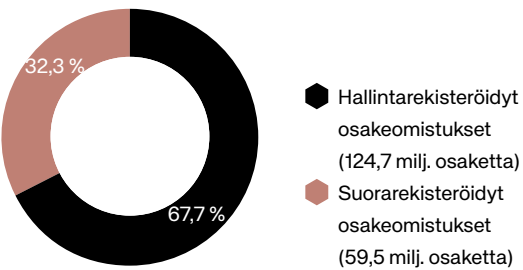
		Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		171 994 204	168 008 940
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		184 231 295	171 994 204

Osakekurssi ja -vaihto

		Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023	%
Alin kurssi	EUR	3,13	4,89	-36,0 %
Ylin kurssi	EUR	5,22	7,01	-25,5 %
Keskikurssi	EUR	4,03	5,93	-32,1 %
Päätöskurssi	EUR	3,22	5,20	-38,1 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	Me	592,9	894,4	-33,7 %
Vaihdettuja osakkeita	milj. kpl	75,5	61,6	22,6 %
Vaihdettuja osakkeita	Me	299,4	365,2	-18,0 %

Osakkeenomistajat 31.12.2024

% osake- ja äänimäärästä



Osinko ja pääoman palautus

Cityconin vuonna 2024 maksamat pääoman palautukset:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset Q1–Q4/2024¹

	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.

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.

Sitouttava 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 sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025

Yhtiö päätti 21.5.2024 yhteensä 190 000 uuden osakkeen antamisesta vastikkeetta entiselle toimitusjohtajalle palkkio-osakkeiden maksamiseksi toimitusjohtajan sitouttavan 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 arvopaperimarkkinalain 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.

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

16. 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.

17. Taloudellinen raportointi ja yhtiökokous 2025

Vuonna 2025 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2024 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintakertomus	keskiviikkona 26.2.2025 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2025 3 kk:n osavuositarkastus	tiistaina 13.5.2025 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2025 6 kk:n puolivuositarkastus	keskiviikkona 6.8.2025 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen
Vuoden 2025 9 kk:n osavuositarkastus	keskiviikkona 5.11.2025 markkinoiden sulkeutumisen jälkeen

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2025 pidetään torstaina 3.4.2025 kello 12.00 alkaen.

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta citycon.com/fi.

Helsinki, 26. helmikuuta 2025
Citycon Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen
Talousjohtaja
Puh. +358 50 557 9137
eero.sihvonen@citycon.com

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevilla keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestäväan kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 3,7 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Cityconilla on investointitason luottoluokitus Standard & Poor's:ltä (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

www.citycon.com

EPRA:n tunnusluvut

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

EPRA:n tunnusluvut

		Q4/2024	Q4/2023	%	Q1–Q4 /2024	Q1–Q4 /2023	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	26,5	28,7	-7,5 %	113,0	109,6	3,1 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ¹	Me	19,4	21,5	-9,7 %	89,5	80,6	11,0 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,144	0,169	-15,1 %	0,620	0,651	-4,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ¹	EUR	0,105	0,127	-17,1 %	0,491	0,479	2,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	7,87	9,30	-15,4 %	7,87	9,30	-15,4 %

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. Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

1) Operatiivinen tulos (EPRA earnings)

Me	Q4/2024	Q4/2023	%	Q1–Q4 /2024	Q1–Q4 /2023	%
Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	-130,3	-150,1	13,2 %	-37,9	-115,0	67,1 %
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	158,7	194,6	-18,5 %	74,6	200,3	-62,7 %
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	34,6	0,5	-	79,3	2,3	-
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,3	-99,3 %	-0,1	0,3	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut/tuotot	-0,5	0,0	-	-0,8	-2,9	72,5 %
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	-6,8	1,6	-	8,9	2,8	-
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-	6,0	-	0,0	32,0	-99,9 %
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-29,2	-24,2	-20,5 %	-11,1	-10,2	-9,2 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	26,5	28,7	-7,5 %	113,0	109,6	3,1 %
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-9,6	-7,2	-33,2 %	-33,1	-28,9	-14,4 %
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	2,5	-	-	9,6	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	19,4	21,5	-9,7 %	89,5	80,6	11,0 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	184,2	169,1	8,9 %	182,3	168,3	8,3 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,144	0,169	-15,1 %	0,620	0,651	-4,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,105	0,127	-17,1 %	0,491	0,479	2,5 %

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

Me	Q4/2024	Q4/2023	%	Q1–Q4 /2024	Q1–Q4 /2023	%
Nettovuokratuotto	54,3	50,6	7,4 %	214,7	195,7	9,7 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-8,0	-8,9	9,7 %	-33,2	-31,1	-6,9 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	0,0	-	2,2	0,3	-
Operatiivinen liikevoitto	45,9	41,7	10,0 %	183,6	164,8	11,4 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-18,9	-11,4	-66,1 %	-68,0	-47,7	-42,5 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	0,1	-0,7	-	-0,7	-4,7	85,7 %
Operatiiviset välittömät verot	-0,7	-0,9	22,5 %	-2,1	-2,9	29,7 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,1	0,0	-	0,1	0,1	-18,8 %
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	26,5	28,7	-7,5 %	113,0	109,6	3,1 %
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-9,6	-7,2	-33,2 %	-33,1	-28,9	-14,4 %
+ Uudelleenjärjestelykulut ja muut kertaluonteiset kulut	2,5	-	-	9,6	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)	19,4	21,5	-9,7 %	89,5	80,6	11,0 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR	0,144	0,169	-15,1 %	0,620	0,651	-4,8 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR	0,105	0,127	-17,1 %	0,491	0,479	2,5 %

2) Nettovarallisuus / osake (EPRA NRV/NTA/NDV PER SHARE)

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

Citycon näkee tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

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

Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1.–31.12.2024

Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2024	Q4/2023	%	Q1–Q4 /2024	Q1–Q4 /2023	%
Bruttovuokratuotto	3	58,8	54,2	8,5 %	235,4	215,3	9,3 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3, 4	22,3	20,4	9,1 %	85,9	74,7	15,0 %
Hoitokulut		-26,7	-24,5	-9,2 %	-104,5	-92,8	-12,7 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,1	0,4	-	-2,1	-1,6	-35,0 %
Nettovuokratuotto	3	54,3	50,6	7,4 %	214,7	195,7	9,7 %
Hallinnon kulut		-8,0	-8,9	9,7 %	-33,2	-31,1	-6,9 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-0,4	-0,2	-79,4 %	2,3	0,0	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	-158,7	-194,6	18,5 %	-74,6	-200,3	62,7 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-34,6	-0,5	-	-79,3	-2,3	-
Liikevoitto/-tappio	3	-147,4	-153,6	4,0 %	29,8	-38,0	-
Rahoituskulut (netto)		-11,6	-13,1	10,7 %	-76,1	-47,7	-59,8 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,1	-6,7	-	-0,7	-36,7	98,1 %
Tulos ennen veroja		-159,0	-173,4	8,3 %	-47,0	-122,3	61,6 %
Välittömät verot		-0,7	-0,9	22,5 %	-2,1	-2,9	29,7 %
Laskennalliset verot		29,4	24,2	21,4 %	11,2	10,3	8,8 %
Katsauskauden tulos		-130,3	-150,1	13,2 %	-37,9	-115,0	67,1 %
Katsauskauden tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-130,3	-150,1	13,2 %	-37,9	-115,0	67,1 %
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos							
Tulos/osake, EUR ¹	5	-0,76	-0,88	13,2 %	-0,40	-0,70	42,8 %
Tulos/osake, laimennettu, EUR ¹	5	-0,76	-0,88	13,2 %	-0,40	-0,70	42,8 %
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi							
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,0	-3,3	-	0,2	-3,4	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		-4,7	14,4	-	-31,1	-51,7	39,8 %
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-4,7	11,1	-	-30,9	-55,0	43,8 %
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-4,7	11,1	-	-30,9	-55,0	43,8 %
Katsauskauden laaja tulos		-135,0	-139,0	2,9 %	-68,8	-170,0	59,5 %
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille		-135,0	-139,0	2,9 %	-68,8	-170,0	59,5 %
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-	0,0	0,0	-

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

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	3 627,8	3 858,2
Liikearvo		89,9	111,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		3,4	72,4
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat ¹		43,1	13,4
Johdannaissopimukset	10, 11	30,0	37,2
Laskennalliset verosaamiset		16,4	16,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä¹		3 810,7	4 109,0
Myytävänä olevat omaisuuserät			
	8	81,1	0,0
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	6,5	0,1
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat ¹		46,3	74,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	9	358,5	25,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä¹		411,3	99,4
Varat yhteensä	3	4 303,1	4 208,4
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-1,3	-1,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	589,4	596,8
Kertyneet voittovarot	12	286,9	394,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 265,7	1 380,1
Hybridilaina		592,8	607,3
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä		1 858,5	1 987,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		2 110,7	1 502,8
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	12,8	22,8
Laskennalliset verovelat		208,4	247,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 331,9	1 773,4
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		20,8	361,6
Johdannaissopimukset	10, 11	3,9	5,3
Ostovelat ja muut velat		87,9	80,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		112,6	447,5
Velat yhteensä	3	2 444,6	2 220,9
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 303,1	4 208,4

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

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tulos ennen veroja		-47,0	-122,3
Oikaisut voittoon ennen veroja		233,1	290,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		186,1	168,0
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	6, 7, 8	-62,7	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6, 7, 8	-49,1	-96,7
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6, 7, 8	299,9	-0,4
Investointien nettorahavirta		188,1	-97,1
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		256,1	357,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-800,5	-433,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		641,6	405,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-29,9	-257,5
Hybridilainojen takaisinmaksut		-	-39,2
Hybridilainan korot ja kulut		-48,7	-29,1
Maksullinen osakeanti ja kulut		46,6	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-55,2	-84,4
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		7,7	9,4
Rahoituksen nettorahavirta		17,7	-72,0
Rahavarojen muutos		335,4	-42,3
Rahavarat katsauskauden alussa	9	25,2	69,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-2,2	-1,6
Rahavarat katsauskauden lopussa	9	358,5	25,2

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	259,6	131,1	1,9	660,2	-188,3	754,3	1 618,8	691,5	0,0	2 310,3
Katsauskauden laaja tulos			-3,4		-51,7	-115,0	-170,0			-170,0
Osakeanti ja kulut				20,9			20,9			20,9
Hybridilainojen takaisinmaksut							0,0	-85,9		-85,9
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista						25,8	25,8			25,8
Hybridilainan korot ja kulut						-30,7	-30,7	1,8		-28,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-84,4			-84,4			-84,4
Osakeperusteiset maksut						-0,3	-0,3			-0,3
Muut muutokset						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
Oma pääoma 1.1.2024	259,6	131,1	-1,4	596,8	-240,0	634,1	1 380,1	607,3	0,0	1 987,5
Katsauskauden laaja tulos			0,2		-31,1	-37,9	-68,8			-68,8
Osakeanti ja kulut				47,8			47,8			47,8
Voitot/tappiot hybridilainojen takaisinmaksuista						-2,2	-2,2			-2,2
Hybridilainan korot ja kulut						-34,7	-34,7	-14,5		-49,2
Osingonjako ja pääomanpalautus (Liite 12)				-55,2			-55,2			-55,2
Osakeperusteiset maksut						-1,3	-1,3			-1,3
Muut muutokset						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2024	259,6	131,1	-1,3	589,4	-271,1	558,0	1 265,7	592,8	0,0	1 858,5

Konsernin lyhennetyn tilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi, Norja, Ruotsi sekä Tanska & Viro. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 26.2.2025.

2. Laadinta- ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2024.

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

3. Segmentti-informaatio

Citycon päivitti operatiiviset segmentit ja segmenttiraportoinnin vuoden 2023 alusta alkaen. Uudet segmentit ovat Suomi, Norja, Ruotsi ja Tanska & Viro. Aiemmin segmentit olivat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Citycon on saanut helmikuun lopussa päätökseen transaktion, jolla se osti kokonaan omistukseensa Kista Gallerian. Siitä lähtien Kista on yhdistelty Citycon-konsernin lukuihin ja on osa segmenttiä Ruotsi. Transaktion päätökseen saamiseen asti, Kista Galleriaa käsiteltiin yhteisyrityksenä. Vertailukauden lukuja ei ole päivitetty Kistan hankinnan myötä. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1–Q4/2023 oli -37,8 miljoonaa euroa.

Ruotsi-segmentin Q1–Q4/2024 nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon johtuivat pääasiassa Kista Gallerian 21,8 miljoonan euron positiivisesta käyvän arvon kirjauksesta, joka liittyy pääosin Kista Gallerian 50 % osuuden hankintaan.

Me	Q4/2024	Q4/2023	%	Q1-Q4/2024	Q1-Q4/2023	%
Bruttovuokratuotto						
Suomi	21,3	20,9	1,5 %	84,5	81,6	3,6 %
Norja	15,1	17,2	-12,1 %	65,4	67,7	-3,4 %
Ruotsi	14,2	8,0	76,7 %	52,5	33,8	55,3 %
Tanska & Viro	8,3	8,1	2,3 %	33,0	32,2	2,6 %
Segmentit yhteensä	58,8	54,2	8,5 %	235,4	215,3	9,3 %
Kista Galleria (50 %)	-	2,3	-	-	9,3	-
Ylläpito -ja palvelutuotot						
Suomi	8,0	7,5	7,0 %	31,7	28,6	10,7 %
Norja	6,6	7,9	-16,5 %	26,0	25,1	3,7 %
Ruotsi	5,4	2,2	-	19,6	10,2	92,0 %
Tanska & Viro	2,3	2,9	-19,2 %	8,6	10,8	-20,2 %
Segmentit yhteensä	22,3	20,4	9,1 %	85,9	74,7	15,0 %
Kista Galleria (50 %)	-	0,8	-	-	3,3	-
Nettovuokratuotto						
Suomi	20,7	19,6	5,3 %	80,9	76,4	5,9 %
Norja	14,0	15,9	-12,1 %	60,5	62,5	-3,2 %
Ruotsi	11,8	7,8	51,0 %	42,4	27,8	52,5 %
Tanska & Viro	7,9	7,4	6,3 %	30,9	29,3	5,4 %
Muut	0,0	-0,1	-	0,0	-0,4	88,3 %
Segmentit yhteensä	54,3	50,6	7,4 %	214,7	195,7	9,7 %
Kista Galleria (50 %)	-	1,8	-	-	6,6	-
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)						
Suomi	19,9	19,1	4,0 %	80,7	74,0	9,1 %
Norja	12,9	15,2	-14,9 %	56,1	58,8	-4,6 %
Ruotsi	11,1	6,2	78,3 %	39,0	23,5	65,9 %
Tanska & Viro	7,5	7,3	3,8 %	30,7	28,9	6,2 %
Muut	-5,5	-6,1	8,9 %	-22,8	-20,3	-12,5 %
Segmentit yhteensä	45,9	41,7	10,0 %	183,6	164,8	11,4 %
Kista Galleria (50 %)	-	1,9	-	-	6,5	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon						
Suomi	-73,0	-46,3	-57,9 %	-59,4	-69,4	14,5 %
Norja	-56,3	-80,0	29,7 %	-27,5	-68,8	60,1 %
Ruotsi	-22,1	-27,6	19,9 %	17,9	-36,6	-
Tanska & Viro	-7,2	-40,7	82,2 %	-5,7	-25,5	77,6 %
Segmentit yhteensä	-158,7	-194,6	18,5 %	-74,6	-200,3	62,7 %
Kista Galleria (50 %)	-	-9,4	-	-	-40,8	-
Liikevoitto/-tappio						
Suomi	-53,1	-27,2	-95,4 %	21,7	4,3	-
Norja	-48,2	-65,0	25,7 %	-21,6	-11,7	-85,3 %
Ruotsi	-21,0	-21,7	3,2 %	47,5	-13,4	-
Tanska & Viro	-19,5	-33,7	42,2 %	5,2	3,1	65,9 %
Muut	-5,5	-6,1	8,9 %	-23,1	-20,3	-13,5 %
Segmentit yhteensä	-147,4	-153,6	4,0 %	29,8	-38,0	-
Kista Galleria (50 %)	-	-7,6	-	-	-34,3	-

Me	31.12.2024	31.12.2023	%
Varat			
Suomi	1 662,7	1 706,9	-2,6 %
Norja	934,6	1 179,5	-20,8 %
Ruotsi	920,3	640,4	43,7 %
Tanska & Viro	309,5	450,1	-31,2 %
Muut	476,0	231,4	-
Segmentit yhteensä	4 303,1	4 208,4	2,3 %
Kista Galleria (50 %)	-	187,0	-
Velat			
Suomi	11,4	13,7	-17,1 %
Norja	10,9	16,4	-33,6 %
Ruotsi	16,1	14,8	8,9 %
Tanska & Viro	7,9	9,3	-15,1 %
Muut	2 398,3	2 166,6	10,7 %
Segmentit yhteensä	2 444,6	2 220,9	10,1 %
Kista Galleria (50 %)	-	229,5	-

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

4. Myyntituotot asiakassopimuksista

Me	Q4/2024	Q4/2023	%	Q1-Q4 /2024	Q1-Q4 /2023	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset ¹	17,5	15,3	14,5 %	67,7	57,3	18,1 %
Käyttökorvaukset ¹	2,6	2,6	2,4 %	10,8	9,9	8,7 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹	2,2	2,6	-16,0 %	7,5	7,5	-0,4 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²	0,1	0,1	-60,9 %	0,2	0,4	-46,9 %
Myyntituotot asiakassopimuksista	22,4	20,6	8,6 %	86,1	75,1	14,7 %

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

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

5. Osakekohtainen tulos

Tulos/osake		Q4/2024	Q4/2023	%	Q1-Q4 /2024	Q1-Q4 /2023	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	-130,3	-150,1	13,2 %	-37,9	-115,0	67,1 %
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,2	-33,2 %	-33,1	-28,9	-14,4 %
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	9,2	-	-2,2	25,8	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	169,1	8,9 %	182,3	168,3	8,3 %
Osakekohtainen tulos¹	EUR	-0,76	-0,88	13,2 %	-0,40	-0,70	42,8 %

Tulos/osake, laimennettu		Q4/2024	Q4/2023	%	2024	2023	%
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos	Me	-130,3	-150,1	13,2 %	-37,9	-115,0	67,1 %
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-9,6	-7,2	-33,2 %	-33,1	-28,9	-14,4 %
Voitot/tappiot ja kulut hybridilainan takaisinmaksusta	Me	-	9,2	-	-2,2	25,8	-
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	milj.kpl	184,2	169,1	8,9 %	182,3	168,3	8,3 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus	milj.kpl	0,3	1,6	-81,2 %	1,7	1,9	-9,1 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	milj.kpl	184,5	170,8	8,0 %	184,0	170,1	8,1 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu¹	EUR	-0,76	-0,88	13,2 %	-0,40	-0,70	42,8 %

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

6. Sijoituskiinteistöt

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

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

31.12.2024

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

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
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
Valuuttakurssiero	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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo Q4/2024 on määritetty ulkoisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2024 tilinpäätöstä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

Tuottovaade ja markkinavuokrat

	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m ² /kk	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Suomi	5,9	5,5	30,3	28,1
Norja	6,7	6,2	21,1	20,6
Ruotsi	6,0	5,8	25,5	25,1
Tanska & Viro	7,1	7,2	21,9	22,7
Sijoituskiinteistöt, keskimäärin	6,2	6,0	25,4	24,2
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	-	5,9	-	24,3

7. Bruttoinvestoinnit

Me	Q1–Q4/2024	Q1–Q4/2023
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.

8. Myytävänä olevat omaisuuserät

Myytävänä olevat omaisuuserät 31.12.2024 koostuivat yhdestä Norja segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä ja yhdestä Suomi segmenttiin kuuluvasta sijoituskiinteistöstä. 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.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.12.2024	31.12.2023
Katsauskauden alussa	0,0	0,0
Hankinnat	59,3	-
Investoinnit	0,6	-
Mynnit	-389,9	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	411,1	-
Katsauskauden lopussa	81,1	0,0

9. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2024	31.12.2023
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 esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin.

10. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2024		31.12.2023	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
I Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaissopimukset	36,5	36,5	37,3	37,3
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	-	-
Rahoitusvelat				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	509,5	516,1	336,5	341,9
Yritystodistukset	9,9	10,0	46,5	47,0
Joukkolainat ¹	1 576,8	1 554,6	1 442,6	1 289,6
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	35,3	35,3	38,8	38,8
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	15,3	15,3	26,4	26,4
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	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.

11. Johdannaissopimukset

Me	31.12.2024		31.12.2023	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
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	2,5	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	1 740,4	19,4	630,4	9,5

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 125,0 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 125,0 miljoonaa euroa). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

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

12. Osinko ja pääoman palautus

Cityconin yhtiökokous 2024 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.

Hallitus päätti yllä mainitun valtuutuksen perusteella jakaa pääoman palautusta maalis- ja touko-, heinä- ja joulukuussa yhteensä 0,30 euroa osakkeelta eli yhteensä 55,2 miljoonaa 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.

Tilikauden 2023 aikana jaettiin yhteensä pääoman palautusta 84,4 miljoonaa euroa.

13. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2024	31.12.2023
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin sekä pantatut osakkeet	1 021,2	741,9
Pankkitakaukset ja emon takaukset	224,7	63,6
Ostositoumukset	20,1	72,4

Kiinnitykset liittyvät kolmeen eri luottosopimukseen; 1 020 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (89,0 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, 2 029,3 miljoonan Ruotsin kruunumääräiseen (177,1 miljoonaa euroa) määräaikaislainaan, sekä 650 miljoonan euron luottosopimukseen, josta 400 miljoonan euron luottolimiitti on tällä hetkellä täysin nostamatta ja määräaikaislaina 250 miljoonaa euroa on nostettu. Lisäksi Citycon on pantannut kiinnitettyjen kiinteistöjen osakkeita Kistan määräaikaislainan sekä luottosopimuksen vakuudeksi. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 20,1 miljoonaa euroa (Q1–Q4/2023: 72,4 miljoonaa euroa) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

14. Lähipiiritapahtumat

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja G City Ltd. Yhteensä G City Ltd ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 49,54 prosenttia (50,91 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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 (Q1–Q4/2023: 0,0 miljoonaa euroa).