

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä 2010**

CITYCON
creating success for retailing



Selvitys Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2010

Citycon-konsernin hallinnon ja päätöksenteon perustana ovat Suomen osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki sekä konsernin emoyhtiön Citycon Oyj:n sekä sen tytäryhtiöiden yhtiöjärjestykset.

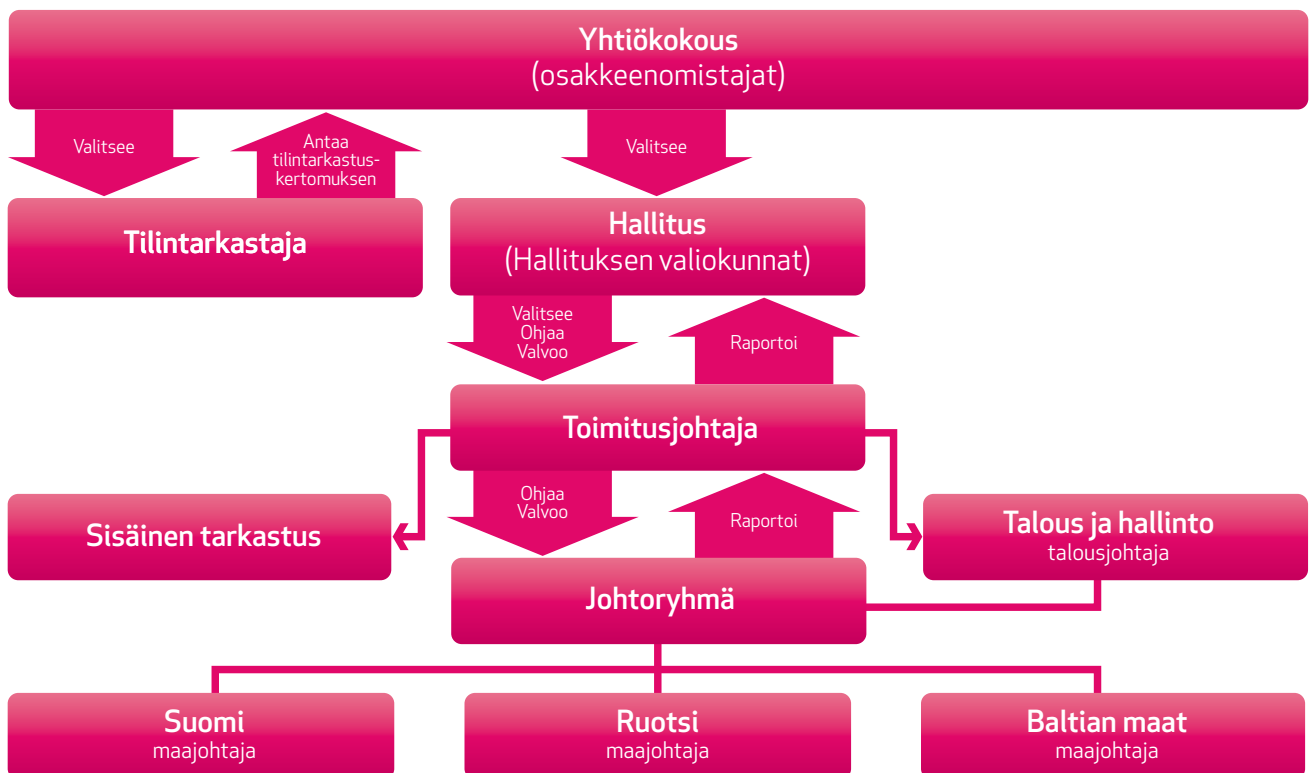
NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi) listattuna yhtiönä Citycon noudattaa pörssin sääntöjä sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance). Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu hallinnointikoodin suositusta 54 noudattaen. Yhtiö noudattaa koodia poikkeuksetta. Hallinnointikoodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys on Cityconin tarkastusvaliokunnan käsittelemä, ja se on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena. Cityconin tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy on tarkastanut, että selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tämä selvitys sekä yhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2010 on julkaistu 9.2.2011 ja ne ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi.

Citycon-konserni

Citycon-konsernin liiketoiminnasta ja hallinnosta vastaavat osakeyhtiölain mukaiset toimeilimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet, ja hallitus valitsee yhtiön toimitusjohtajan. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa. Hallituksen ja sen valiokuntien, toimitusjohtajan ja johtoryhmän työskentelyä ohjaa Cityconin hallituksen hyväksymä päätöksentekovelvoitejärjestys sekä ohjeistus niiden välisestä työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Citycon-konsernin hallinnointirakenne



Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole muita hallituksen jäsenten valintaa rajoittavia määräyksiä.

Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta. Hallituksen jäsenet ovat velvollisia antamaan hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arviointia varten sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Cityconin yhtiökokous 11.3.2010 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Ronen Ashkenazin, Gideon Bolotowskyn, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin, Thomas W. Werninkin, Per-Håkan Westinin ja Ariella Zochovitzkyn. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.5.2010 hallitukseen valittiin lisäksi Chaim Katzman. Hallituksen jäsenten henkilötiedot on esitetty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internetsivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan. Vuonna 2010 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ajalla 1.1.-14.6.2010 ja Chaim Katzman ajalla 15.6.-31.12.2010. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi Tuomo Lähdesmäki ajalla 1.1.-10.3.2010 ja Ronen Ashkenazi ajalla 11.3.-31.12.2010.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai sopimussuhteessa yhtiöön. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman ja Dor J. Segal ovat yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd:n tai sen konserni yhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ariella Zochovitzky puolestaan toimii Gazit-Globe Ltd:n edustajana U. Dori Group Ltd.-nimisessä yhtiössä, jossa Gazit-Globe Ltd:llä on määrävävä asema yhdessä toisen osakkeenomistajan kanssa osakassopimukseen perustuen, eikä hän siten ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Claes Ottosson ei hallituksen arvioinnin mukaan ole myöskään riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista, koska Dor J. Segalin vaimo on Claes Ottossonin sisar.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen kirjallisen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian,
- hyväksyy yhtiön liiketoimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman ja valvoo niiden toteutumista,
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet ja käy läpi yhtiön toimintaan liittyvät keskeiset riskit ja niiden hallinnan sekä valvoo yhtiön hallintoprosessien riittävyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta,
- päättää suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankeista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän,
- vahvistaa henkilöstön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavista palkkioista,
- määrittelee yhtiön osinkopolitiikan.

Hallitus kokoontuu erikseen sovitun kokousaikataulun mukaisesti. Aikataulu sisältää myös kussakin kokouksessa käsiteltävät asiat. Aikataulun perustan muodostavat yhtiön raportointiaikataulu sekä hallituksen strategia- ja budjettikokoukset. Tämän lisäksi hallitus kokoontuu vuosittain päättämään yhtiön pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään liittyvistä palkkioista sekä hyväksymään yhtiön jatkuvasti voimassa pidettävän perusesitteen. Kokouksia voidaan pitää myös puhelimitse, mikä yhtiön hallituksen kansainvälinen kokoonpano huomioon ottaen on toisinaan myös välttämätöntä. Hallituksen kokouksia varten laaditaan esityslista, jonka mukaisesti asiat kokouksessa käsitellään. Hallituksen kokouksesta laaditaan pöytäkirja, joka tarkistetaan ja hyväksytään seuraavassa kokouksessa.

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan.

Vuonna 2010 Cityconin hallitus piti useita varsinaisen kokousaikataulunsa ulkopuolisia kokouksia ja kokoontui 19 kertaa. Ylimääräiset hallituksen kokoukset liittyivät yhtiön suunnittelemiin ja toteutuneisiin pääomajärjestelyihin sekä yhtiön normaalin liiketoimintansa puitteissa käymiin neuvotteluihin mahdollisista ostokohteista. Keskimääräinen osallistumisprosentti oli 91,1.

Citycon Oyj:n hallitus 1.1. - 31.12.2010

Hallituksen jäsen	Syntymävuosi	Koulutus	Kansalaisuus	Hallituksen jäsen vuodesta	Riippumattomuus	Päätoimi
Chaim Katzman (hallituksen jäsen 17.5.2010 alkaen, puheenjohtaja 15.6.2010 alkaen)	1949	LL.B.	Yhdysvallat ja Israel	2010	Riippumaton yhtiöstä	Gazit Inc., perustaja, määrävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991; Gazit-Globe Ltd., hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998
Ronen Ashkenazi (varapuheenjohtaja 11.3.2010 alkaen)	1962	B.Sc. (Eng.)	Israel	2009	Riippumaton yhtiöstä	Gazit Globe Israel (Development) Ltd.:n toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005
Gideon Bolotowsky	1947	Diplomi- insinööri	Suomi	2006	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomis- tajista	OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003
Raimo Korpinen	1950	Oik. kand., varatuomari	Suomi	2004	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomis- tajista	Governia Oy, toimitusjohtaja vuodesta 2009
Tuomo Lähdesmäki (varapuheenjohtaja 2006–2010)	1957	Diplomi- insinööri, MBA	Suomi	2004	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomis- tajista	hallitusammattilainen
Claes Ottosson	1961	Sähkö- insinööri	Ruotsi	2004	Riippumaton yhtiöstä	ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989
Dor J. Segal	1962	High school	Yhdysvallat	2004	Riippumaton yhtiöstä	Gazit-Globe Ltd., hallituksen päätoiminen varapj. vuodesta 2008; First Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen vuodesta 2000
Thomas W. Wernink (puheenjohtaja 2006- 2010, varapuheenjohtaja 2005-2006)	1945	M.A. (General Economics)	Alankomaat	2005	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomis- tajista	Hallituksen jäsen monessa eurooppalaisessa kiinteistö- ja sijoitusyhtiössä
Per-Håkan Westin	1946	Civil ingenjör	Ruotsi	2008	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomis- tajista	hallitusammattilainen
Ariella Zochovitzky	1957	B.A. (Economics and Accounting), CPA (Israel), MBA	Israel	2009	Riippumaton yhtiöstä	C.I.G. Consultants / Capital Investments Group Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2001; U. Dori Group Ltd., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2008

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntiin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin yksityiskohtaisemmin ennen kyseisten asioiden käsittelyä koko hallituksessa. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekoelementtien työjärjestyksessä.

Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista, minkä lisäksi valiokuntien kokouksista laaditaan pöytäkirja, joka jaetaan kaikille hallituksen jäsenille.

Valiokuntien kokoonpanot vuonna 2010 käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Tarkastusvaliokunta	Nimitysvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Strategia- ja investointivaliokunta
Bolotowsky Gideon	Katzman Chaim (12.10.2010 alkaen)	Bolotowsky Gideon	Ashkenazi Ronen (pj.)
Korpinen Raimo (pj.)	Lähdesmäki Tuomo (pj.)	Katzman Chaim (12.10.2010 alkaen)	Korpinen Raimo
Wernink Thomas W.	Ottosson Claes	Lähdesmäki Tuomo (pj.)	Segal Dor J.
Westin Per-Håkan	Wernink Thomas W.	Wernink Thomas W.	Wernink Thomas W.
Zochovitzky Ariella	Westin Per-Håkan	Zochovitzky Ariella	Westin Per-Håkan
	Zochovitzky Ariella (11.3.2010 alkaen)		

Valiokuntien tehtävät

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta tukee hallitusta yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevien asioiden käsittelyssä.

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on

- seurata taloudellista raportointia, erityisesti tilinpäätösraportointia, ja valvoa sen luotettavuutta ja läpinäkyvyyttä,
- käsitellä yhtiön taloudelliset raportit,
- seurata sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta,
- käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit,
- käsitellä yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä vuosittain annettava selvitys ja erityisesti siihen sisältyvä kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä,
- pitää yhteyttä ulkoiseen tilintarkastajaan ja käsitellä tilintarkastajan raportit ja päättää niiden vaatimista toimenpiteistä,
- arvioida päävastuullisen tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti tilintarkastusyhteisön yhtiölle tarjoamia oheispalveluja,
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus yhtiökokoukselle,
- valmistella yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointia varten hallitukselle ehdotus ulkopuolisen arvioitsijan valinnasta.

Valiokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhden valiokunnan jäsenen on oltava talouden asiantuntija, jolla on kattava tietämys ja kokemus laskentatoimista, kirjanpidosta tai tilintarkastuksesta ja yhtiöön sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaatteista. Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastusvaliokunnan kokoukseen vuosittain päätöksen käsittelyn yhteydessä raportoidakseen tilintarkastuksen yhteydessä havaitsemistaan seikoista. Lisäksi tilintarkastaja osallistuu tarvittaessa tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Valiokunta kokoontuu yleensä vähintään neljä kertaa vuodessa yhtiön raportointiaikataulun mukaisesti käsitelläkseen yhtiön osavuositarkastukset ja vuosittain päätöksen. Vuonna 2010 tarkastusvaliokunta kokoontui kuusi kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnan jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Valiokunnan tehtävänä on

- etsiä ehdokkaita uusiksi hallituksen jäseniksi,
- valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskeva ehdotus yhtiökokoukselle,
- esitellä yhtiökokoukselle ehdotus hallituksen jäseniksi,
- valmistella hallituksen valiokuntien kokoonpanoa ja puheenjohtajia koskeva ehdotus hallitukselle.

Etsiessään hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita nimitysvaliokunnan on otettava huomioon yhtiön toiminnan tarpeet ja yhtiön kehitysvaihe. Hallituksen kokoonpanossa on lisäksi otettava huomioon hallituksen jäsenten lukumäärä, riippumattomuus, ikä, sukupuoli, taidot ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Nimitysvaliokunnan on tällöin kuultava myös merkittäviä osakkeenomistajia. Valiokunta kokoontuu yleensä vähintään kolme kertaa vuodessa. Valiokunta aloittaa hallituksen jäsenten valinnan valmistelun hyvissä ajoin syksyllä ennen seuraavan vuoden varsinaista yhtiökokousta ja kuulee myös yhtiön merkittävää osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd:tä. Vuonna 2010 nimitysvaliokunta kokoontui kolme kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Palkitsemisvaliokunta

Palkitsemisvaliokunnan jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on

- valmistella yhtiön toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun ylimmän johdon palkkaus- ja palkitsemisasiota,
- valmistella yhtiön toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun ylimmän johdon nimitysasioita, kartoittaa heidän seuraajiin sekä arvioida yhtiön koko johtoa koskevaa seuraajasuunnitteluprosessia,
- vastata toimitusjohtajan toiminnan arvioinnista,
- valmistella ja kehittää yhtiön palkitsemisjärjestelmiä ja valvoa niiden läpinäkyvyyttä ja tarkoituksenmukaisuutta.

Palkitsemisvaliokunta kokoontuu yleensä vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2010 palkitsemisvaliokunta kokoontui kuusi kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 88,0. Vuoden aikana valiokuntaa valmisteli mm. yhtiön pitkäaikaiseen palkitsemisjärjestelmään ja sen uusimiseen liittyviä ehdotuksia hallitukselle.

Strategia- ja investointivaliokunta

Strategia- ja investointivaliokunnan jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Strategia- ja investointivaliokunnan tehtävänä on

- valvoa ja kehittää yhtiön kiinteistöliiketoimintaan liittyvien investointien ja divestointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja,
- hyväksyä ne toimitusjohtajan päätösvaltuuksiansa rajoissa tekemät investointi- ja divestointipäätökset, jotka hallituksen päätöksellä on alistettu strategia- ja investointivaliokunnan hyväksyttäväksi,
- antaa hallitukselle päätösehdotussuositus niistä investointi- ja divestointiehdotuksista, jotka kuuluvat hallituksen päätettäväksi,
- seurata investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa.

Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2010 valiokunta kokoontui kuusi kertaa ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 90,0. Valiokunta antoi yhtiön hallitukselle useita päätösehdotussuosituksia liittyen mm. yhtiön vuoden aikana käynnistämiin kehityshankkeisiin ja keskusteli mahdollisista ostokohteista.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain, yhtiön päätöksentekovelinten työjärjestyksen sekä hallitukselta saamiensa ohjeiden ja suuntaviivojen mukaisesti.

Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Toimitusjohtaja valvoo niiden ohjeiden, menettelytapojen ja strategisten suunnitelmien noudattamista, joista hallitus on päättänyt, sekä huolehtii siitä, että tällaiset ohjeet, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkistusta varten. Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin ja vastaa siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä materiaali on asianmukaisesti valmisteltu. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii siitä, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen, likviditeetin, rahoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi ja tiedottaa hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja suunnitelmista. Lisäksi toimitusjohtaja toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana.

Citycon Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitussopimuksessa. Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut diplomi-insinööri, MBA Petri Olkinuora (s. 1957). Kuten yhtiö joulukuussa 2010 ilmoitti, Olkinuora jättää tehtävänsä yhtiössä vuoden 2011 yhtiökokouksen jälkeen. Toimitusjohtajan tehtävien jättäminen oli Olkinuoran ja yhtiön hallituksen yhteinen päätös.

Cityconin uudeksi toimitusjohtajaksi on 13.1.2011 nimitetty hollantilainen Marcel Kokkeel (MA, s. 1958). Hän aloittaa tehtävänsään 24.3.2011.

Kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

Cityconin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on yhdenmukaista ja luotettavaa sekä että sovellettavia lakeja, säännöksiä ja konsernin toimintaperiaatteita noudatetaan. Talousraportoinnin sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että julkistettavat osavuosikatsaukset ja tilinpäätökset on laadittu Cityconin soveltamien laskenta- ja raportointiperiaatteiden mukaisesti ja että ne ovat luotettavia.

Talousraportoinnin organisaatio ja prosessit Citycon-konsernissa

Citycon-konsernin emoyhtiö on Citycon Oyj, joka on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on noteerattu Helsingin pörssissä. Citycon Oyj:llä on yhteensä 104 tytär- ja osakkuusyhtiötä Suomessa, Ruotsissa, Virossa, Liettuassa ja Alankomaissa. Suomessa yhtiöllä on 83 tytär- ja osakkuusyhtiötä, jotka ovat pääasiassa keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Ruotsissa yhtiöllä on 15 tytäryhtiötä, Virossa kolme, Liettuassa kaksi ja Alankomaissa yksi. Ulkomaiset tytäryhtiöt ovat etupäässä tavallisia osakeyhtiöitä. Citycon Oyj laatii konsernitilinpäätöksen ja osavuosikatsaukset kansainvälisten, EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti, sekä noudattaa Finanssivalvonnan standardeja ja Helsingin pörssin sääntöjä. Toimintakertomus ja konsernin emoyhtiön tilinpäätös laaditaan Suomen kirjanpitolain sekä kirjanpitolautakunnan ohjeiden ja lausuntojen mukaisesti.

Citycon-konsernin liiketoiminta on jaettu kolmeen maantieteelliseen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Konsernin segmenttiraportoinnissa noudatetaan tätä samaa maantieteellistä jakoa. Konsernin tukitoiminnot on keskitetty konsernin emoyhtiön pääkonttoriin Helsinkiin. Jokaisella liiketoimintayksiköllä on oma taloushallintonsa. Laadukkaan ja kontrolloidun taloudellisen raportoinnin varmistamiseksi Cityconissa on käytössä kaikkia konserniyhtiöitä koskeva yhtenäinen raportointiprosessi. Tähän sisältyvät yhteiset tilikartat ja laskentaperiaatteet sekä yhteisen raportointijärjestelmän käyttö.

Cityconin organisaatorakenne on suunniteltu mahdollistamaan selkeät vastualueet ja toimintavaltuudet. Konsernin emoyhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Talousraportoinnin sisäisen valvonnan kehityshankkeet vuonna 2010

Cityconin hallitus käynnisti keväällä 2010 hankkeen, jossa Cityconin merkittävien toimintaprosessien sisäisen valvonnan menettelyt käytiin läpi, kuvattiin kirjallisesti ja määritellyt kontrollipisteet testattiin. Hanke käynnistyi kunkin merkittävän prosessin riskien arvioinnilla, prosessien kontrollitavoitteiden määrittelyllä sekä sisäisten kontrollipisteiden minimivaatimusten määrittelyllä. Työskentelyyn osallistuivat Cityconin konsernitoimintojen edustajien lisäksi myös Suomen, Ruotsin ja Baltian liiketoimintayksiköt. Määrittelytyön päätyttyä kesällä kukin liiketoimintayksikkö arvioi omaa toimintaansa suhteessa määriteltyihin kontrollien minimivaatimustasoihin sekä laati suunnitelman tarvittavista korjaavista toimenpiteistä. Syksyn aikana konsernihallinnon ohjauksessa kunkin liiketoimintayksikön korjaavien toimenpiteiden tilanne arvioitiin sekä valittujen prosessien kontrollipisteet testattiin. Konsernihallinto arvioi testauksessa havaitut puutteellisuudet yksittäisinä poikkeamina sekä koottuna yhteen muiden poikkeamien kanssa. Johdon laatiman yhteenvedon perusteella ei ole viitteitä siitä, että kontrollipoikkeamat voisivat aiheuttaa Cityconin tilinpäätökseen olennaisia virheellisyyksiä.

Cityconin sisäisen valvonnan osa-alueita on kuvattu seuraavassa. Kuvauksessa on otettu huomioon vuonna 2010 aloitettu systemaattinen sisäisen valvonnan kehitystyö. Kuvaus perustuu kansainvälisesti tunnettuun COSO-viitekehykseen, joka on omaksuttu Cityconin sisäisen valvonnan viitekehykseksi kehitysprojektin aikana. Otsikointi noudattaa COSO:n eri osa-alueita: valvontaympäristö, riskien arviointi, valvontatoiminnot, viestintä ja tiedotus sekä seuranta.

Valvontaympäristö

Citycon Oyj:n hallituksella on pääasiallinen vastuu talousraportointiprosessien sisäisestä valvonnasta. Hallituksella on kirjallinen työjärjestys, joka täsmentää hallituksen ja sen valiokuntien työnjakoa ja vastuita. Hallitus on asettanut tarkastusvaliokunnan, jonka tehtäviin kuuluu arvioida taloudellisen raportointiprosessin ja sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuutta. (Tarkastusvaliokunnan tehtäviä on esitelty tarkemmin hallituksen ja valiokuntien esittelyn yhteydessä.) Sisäisen valvonnan järjestelmän ylläpito on määritelty toimitusjohtajan tehtäväksi. Sisäisen tarkastuksen toiminto raportoi tarkastusten tuloksista hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Talousraportointiprosessin sisäiseen valvontaan liittyviä ohjeistuksia ja menettelytapoja ovat mm. seuraavat: hallituksen ja sen valiokuntien työpöytäohjeet ja ohjeet hallituksen, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän välisestä työnjaosta, päätösvaltuudet sisältäen euromääräiset hyväksymisrajat, Cityconin laskentaperiaatteet ja raportointiohjeet, sisäisen tarkastuksen ohjesääntö ja riskienhallinnan periaatteet, rahoituspolitiikka sekä yksityiskohtaiset prosessitasoiset kontrollitaulukot.

Kaikilla Cityconin työntekijöillä on kirjallinen tehtäväkuvaus, joka sisältää keskeisten työtehtävien lisäksi myös ohjeet päätöksentekotilanteista ja -valtuuksista. Tehtäväkuvaukset tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa pidettävissä kehityskeskusteluissa, joissa arvioidaan myös kunkin työntekijän suoriutumista suhteessa määriteltyihin tavoitteisiin.

Budjetointi- ja suunnitteluprosessi

Cityconissa budjetointi on säännöllinen osa johdon toimintaa käsittäen vuosisuunnittelun ja tavoitteiden asettamisen. Budjettiprosessin kautta Cityconin henkilökunnalle asetetaan vuosittain taloudelliset ja muut tavoitteet. Ensin asetetaan konsernitason tavoitteet, jotka muunnetaan sitten liiketoimintayksiköiden tavoitteiksi ja työntekijöiden henkilökohtaisiksi tavoitteiksi kyseiselle kaudelle. Konsernitason ja liiketoimintayksikötason taloudellisia tavoitteita seurataan johdon kuukausiraportoinnissa, johtoryhmän kokouksissa ja liiketoimintakatsausten yhteydessä. Työntekijätason tavoitteita seurataan kahdesti vuodessa pidettävissä kehityskeskusteluissa. Yhtiöllä on kannustinjärjestelmä, joka ohjaa konsernia kaikilla tasoilla asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.

Konsernin johtoryhmä raportoi hallitukselle kaikki merkittävät poikkeamat asetetuista ja hallituksen hyväksymistä tavoitteista. Hallitus myös arvioi vuosittain tavoitteiden saavuttamista ja päättää tavoitteiden saavuttamisen perusteella maksettavista kannustinpalkkioista.

Riskien arviointi

Konsernin kattava riskienhallinta on osa Cityconin vuosisuunnittelua ja johtamista

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma (Enterprise Risk Management, ERM). Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Riskienhallintaprosessi käsittää yhtiön liiketoiminnasta aiheutuvien ja siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittauksen, rajaamisen ja valvonnan. Ohjesäännössä määritellään myös kyseisen prosessin valvonta ja riskienhallinnan organisaatio.

Talousraportoinnin prosessien riskiarvio tunnistaa talousraportointiin liittyvät riskit

Osana sisäisen valvonnan kehityshanketta vuonna 2010 Citycon on tunnistanut talousraportoinnin kannalta merkittävät prosessit ja arvioinut niihin liittyviä riskejä. Riskien arviointiin osallistui konsernin taloushallinnon lisäksi myös liiketoimintayksiköiden talousjohto. Cityconilla on talousraportoinnin kannalta kahdeksan merkittävää prosessia: yhtiötasoinen valvontaprosessi, tilinpäätösten laatimisen prosessi, vuokratuottojen prosessi, liiketoiminnan kulujen sekä investointien prosessi, treasury-prosessi, sijoituskiinteistöjen arvostuksen prosessi sekä yleisten IT-kontrollien prosessi. Riskiarvioinnissa kukin prosessi sekä mahdollinen alaprosessi sai riskiluvun perustuen kvantitatiivisiin tai kvalitatiivisiin määreisiin, mikä auttoi kontrollien määrittelyä ja liiketoimintayksikkökohtaista kohdentamista.

Valvontatoiminnot

Citycon on määritellyt taloudellisen suunnittelun ja kontrolloinnin yhdeksi liiketoimintansa pääprosesseista. Talousraportoinnin kannalta merkittävistä prosesseista on laadittu kuvaukset, jotka ovat käytössä organisaation päivittäisessä toiminnassa ja ovat siten keskeinen osa organisaation päivittäistä riskienhallintaa. Prosessien kuvauksia täydentämään on sisäisen valvonnan kehityshankkeessa 2010 määritelty riskiarvioon perustuen kontrollipisteitä kuhunkin prosessiin. Kontrollipisteet ovat esimerkiksi hyväksymisiä, alakirjanpitojen ja tilien täsmäytyksiä, analyttisiä vertailuita, käyttöoikeuksien rajauksia sekä tehtävien eriyttämistä. Kunkin prosessin kontrollipisteet on kuvattu erilliseen taulukkoon, jota liiketoimintayksiköt ovat täydentäneet oman organisaationsa toimintaan sopivaksi. Tämän työn yhteydessä tunnistettiin myös kehitysalueet ja korjaavat toimenpiteet, jos konsernin edellyttämät sisäisen valvonnan minimitaso ei täyttynyt.

Määritellyt kontrollipisteet on suunniteltu estämään, havaitsemaan ja korjaamaan olennaiset virheet ja poikkeamat taloudellisen raportoinnin yhteydessä. Kontrollipisteiden määrä vaihtelee prosesseittain noin 10–20 kontrollipisteeseen, jotka on myös sisällytetty henkilöiden päivittäisiin työkuviin.

Viestintä ja tiedotus

Taloudellista raportointia varten on olemassa laskenta- ja raportointiohjeet, jotka määrittävät taloudellisen raportoinnin standardit, prosessit ja vastuut. Nämä ohjeet tukevat Cityconin taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hallitus hyväksyy konsernitason menettelytavat ja niiden muutokset. Laskenta- ja raportointiohjeet ja menettelytavat on tallennettu

yhtiön sisäisille intranet-sivuille. Taloudellisessa raportointiprosessissa mukana olevien henkilöiden kesken pidetään säännöllisesti kokouksia, joissa ohjeista keskustellaan. Kaikki ulkoinen viestintä toteutetaan konsernin viestintäpolitiikan mukaisesti. Hallitus hyväksyy kaikki yhtiön julkistamat taloudelliset raportit.

Vuonna 2010 sisäisen valvonnan kehityshankkeessa määritellyt kontrollipisteet on myös kommunikoitu koko Cityconin henkilöstölle. Päävastuu kommunikoinnissa on ollut liiketoimintayksiköillä, jotka ovat käsitelleet sisäisen valvonnan hankkeen tavoitteita ja laadittuja kontrollipisteitä omissa kokouksissaan organisaation eri tasoilla, alkaen maiden johtoryhmistä ja päätyen ryhmä- tai yksikkökokouksiin, joissa käsitellään ajankohtaisia asioita.

Seuranta

Cityconin liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat siitä, että asiaankuuluvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan heidän vastuullaan olevilla alueilla. Myös johtoryhmän työhön kuuluu seuranta osana normaalia esimiestoimintaa. Konsernin ja liiketoimintayksiköiden tulosta seurataan kuukausittaisissa johtoryhmän kokouksissa ja liiketoimintakatsausten yhteydessä.

Sisäisen valvonnan seuranta Cityconissa tarkoittaa sekä jatkuvia että erillisiä arviointeja ja tarkastuksia. Talouslukujen analysointi kuukausittain eri tasoilla (esimerkiksi kauppakeskus, liiketoimintayksikkö, konserni) pyrkii havaitsemaan raportoiduista luvuista poikkeamia suhteessa budjetteihin ja ennusteisiin. Sisäisten kontrollien toiminnan seuranta ja testaus pyrkivät havaitsemaan kunkin talousraportoinnin kannalta merkittävän prosessin alueella kontrollipoikkeamia, joilla korjaamattomina voi olla vaikutusta Cityconin talousraportoinnin oikeellisuuteen.

Vuonna 2010 sisäisen valvonnan kehityshankkeessa testattiin konsernihallinnon ja kunkin liiketoimintayksikön tärkeimpien prosessien kontroleja. Testauksen suorittivat konsernihallinnon ohjauksessa liiketoimintayksiköiden päivittäisestä toiminnasta riippumattomat arvioijat. Testauksessa havaittujen poikkeamien merkityksellisyys ja vaikutukset arvioitiin konsernihallinnossa sekä tarvittavat korjaavat toimenpiteet aloitettiin. Johdon laatiman yhteenvedon perusteella ei ole viitteitä siitä, että havaitut kontrollipoikkeamat voisivat aiheuttaa Cityconin tilinpäätökseen olennaisia virheellisyyskysymyksiä.

Hallituksen tarkastusvaliokunta arvioi ja seuraa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyttä ja tehokkuutta. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyden ja tehokkuuden arvioinnissa ja seurannassa tarkastusvaliokuntaa avustaa sisäisen tarkastuksen toiminto suorittamalla säännöllisiä tarkastuksia konserniyhtiöissä ja tukitoiminnoissa tarkastusvaliokunnan hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Vuoden 2010 tarkastussuunnitelman mukaisesti sisäisen tarkastus kohdistui yhtiön hankinta-, henkilöstöhallinto- ja kehityshankeprosesseihin sekä kauppakeskusjohtamiseen Baltian maissa. Sisäisen tarkastuksen palvelut hankittiin ulkopuoliselta palveluntarjoajalta, KPMG Oy Ab:ltä. Ulkoisen tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan lakisääteiseen tilintarkastukseen kuuluu myös sisäisen valvonnan toimenpiteiden arviointia.

Konsernin taloushallinto seuraa, että taloudellisia raportointiprosesseja ja kontrollitoimenpiteitä noudatetaan. Se seuraa myös ulkoisen ja sisäisen taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Ulkoiset tilintarkastajat tarkastavat, että vuosittaiset taloudelliset raportit antavat oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta.